

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA KATOWICE  
z dnia .....

BIURO RADY MIASTA KATOWICE
Wpł. 2023 -04- 25
BRM .....

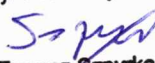
**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Mrożnej w Katowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.)

**Rada Miasta Katowice  
uchwala:**

- § 1. Odmówić PIETRZAK B.B. Sp. K. ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Mrożnej w Katowicach, polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną, na działkach nr: 166/37, 105/7, 167/37, 168/37, 170/38, 76/36, 79/36, 897/31, 919/29, 91/27, 94/19, 97/15, 100/12, 103/13, 113/9, 116/3, 119/2, 719/43, 111/11, karta mapy: 9, obręb: Dąbrówka Mała.
- § 2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.
- § 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
- § 4. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
Komisji Rozwoju Miasta

  
Tomasz Szpyrka

## UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Mroźnej nie uzyskał wymaganej większości głosów podczas sesji Rady Miasta Katowice w dniu 30 marca 2023r. Przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.), nazywanej tu dalej specustawą mieszkaniową, przewidują obowiązek podjęcia uchwały kończącej postępowanie w sprawie. Regulacje tejże ustawy wskazują przy tym określony termin podjęcia uchwały rozstrzygającej w sprawie złożonego wniosku. Brak podjęcia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obliguje do podjęcia uchwały o odmowie lokalizacji takiej inwestycji.

Mając powyższe na uwadze zasadne jest przyjęcie projektu niniejszej uchwały w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Mroźnej w Katowicach.

Obowiązek działania na podstawie prawa, w połączeniu z zasadą zaufania, stwarza po stronie organów władzy publicznej rozpatrujących wnioski obowiązek uzasadniania jej rozstrzygnięcia.

Na wstępie uzasadnienia merytorycznego uchwały należy wskazać, że specustawa mieszkaniowa w art. 7 ust. 4 określa zarówno „stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy”, jak i „potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”, jako kryteria podejmowania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W przypadku wniosku nr 2/2023 dot. terenów kolejowych, art. 5 ust. 3 i 4 specustawy mieszkaniowej upoważniał Radę Miasta do wyrażenia zgody na inwestycję sprzeczną zarówno z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, wskazując równocześnie w art. 6 ust. 1 ustawy na potrzebę uzasadnienia proponowanego rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego inwestycji „z uwzględnieniem zabudowy miejscowości i okolicy”. Z kolei zgodnie z uzasadnieniem do specustawy mieszkaniowej (str. 6), gmina może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji, jeżeli stwierdzi, że „wniosek inwestora koliduje z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy”, a ponadto uzasadnienie do specustawy wskazuje, że „radni muszą brać pod uwagę” stanowisko mieszkańców, wynikające z „poddania propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej”.

Radni Miasta Katowice poddali szczegółowej analizie opinie dot. koncepcji zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Mroźnej w Katowicach, na terenach po nieczynnej linii kolei piaskowej, a w szczególności dotyczącymi wniosku nr 2/2023 z dnia 1 lutego 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, m.in. w trakcie specjalnego posiedzenia Komisji Rozwoju Miasta 27 lipca 2022 r., następnie w trakcie spotkania projektanta z mieszkańcami zorganizowanego pod patronatem Przewodniczącego Rady Miasta 29 listopada 2022 r., kolejno podczas zorganizowanego przez mieszkańców spotkania z radnymi i inwestorem w Miejskim Domu Kultury 14 marca 2023 r., a także podczas posiedzenia Komisji Rozwoju Miasta 21 marca 2023 r. Przed głosowaniem wniosku nr 2/2023 na sesji Rady Miasta w dniu 30 marca 2023 r., radni otrzymali dokumentację przygotowaną przez organ prowadzący urząd.



W sprawie wniosku nr 2/2023 z dnia 1 lutego 2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Mrożnej w Katowicach radnym zostały udostępnione opinie ekspertów, urbanistów, w tym członków Miejskiej i Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (dalej odpowiednio MKUA i WKUA). Za pośrednictwem Prezydenta Miasta uwagi w 21-dniowym terminie, o którym mowa art. 7 ust. 11 specustawy mieszkaniowej, wniósł jeden członek MKUA/WKUA, a po tym terminie dwóch członków MKUA/WKUA, w tym Prezes SARP O/Katowice. Radni otrzymali do skrzynek podawczych odpisy oficjalnej opinii Towarzystwa Urbanistów Polskich, podpisanej przez członka WKUA. W trakcie sesji Rady Miasta 30 marca 2023 r. swoją opinię wygłosił osobiście członek MKUA/WKUA, Wiceprezes Towarzystwa Urbanistów Polskich. Ponadto w 21-dniowym terminie ustawowym, o którym mowa art. 7 ust. 11 specustawy mieszkaniowej, wpłynęła poprzez Prezydenta obszerna opinia Stowarzyszenia Prawo-Ekologia-Zdrowie. Wszystkie ww. opinie nt. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z wniosku nr 2/2023, na terenach po nieczynnej linii kolei piaskowej w rejonie ul. Mrożnej, były negatywne.

Radni Miasta Katowice zostali poinformowani przez Prezydenta, w dostarczonej dokumentacji, o której mowa w art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, o wynikach konsultacji w trybie art. 7 ust. 11 ustawy. Złożono 735 uwag do wniosku 2/2023. W ustawowym terminie uwagi negatywne (protesty) do wniosku nr 2/2023 złożyło 530 osób fizycznych, ponadto wpłynęły szczegółowe uwagi od Stowarzyszenia „Rowerowe Katowice”. Odnotowano jedną uwagę osoby fizycznej wspierającą wniosek nr 2/2023 r.

W ustawowym terminie, uchwałą nr 122/VI/2023 z dnia 8 lutego 2023 r. przeciwko wnioskowi nr 2/2023 wniosła Rada Dzielnicy nr 15 Szopienice-Burowiec, obejmująca swoim zasięgiem teren inwestycji, natomiast 20 lutego 2023 r. pisemną opinię negatywną znak RD-XIV.003.2023 przekazała Prezydentowi Miasta Rada Dzielnicy nr 14 Dąbrówka Mała, sąsiadująca z terenem inwestycji.

Po terminie ustawowym uchwałą przeciwną inwestycji nr 28/2023 podjęła 27 marca 2023 r. Młodzieżowa Rada Miasta Katowice.

W przedmiotowej sprawie wniosku nr 2/2023 zachodzą następujące okoliczności, które wydają się bezsporne:

- 1) W rejonie ograniczonym od zachodu osiedlem Zimowym, a od wschodu ulicą Korczaka uchwalony został 28 czerwca 2018 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała LVII/1166/18), obejmujący obszar o pow. kilkunastu hektarów, który dla terenu dotąd niezabudowanego wyznaczał jako funkcję dominującą zabudowę mieszkaniową (MW/U). W części południowej obszaru objętego ww. planem zagospodarowania z roku 2018 trwa realizacja osiedla mieszkaniowego w ramach programu „Mieszkanie Plus”, Etap I, dla 523 mieszkań o pow. użytkowej blisko 30 tys. m<sup>2</sup>, a w części północnej tego obszaru zaplanowana jest kontynuacja zabudowy mieszkaniowej (Etap II) o podobnej skali (pojemności mieszkaniowej) jak Etap I. Realizacja zabudowy mieszkaniowej zgodnej z planem zagospodarowania z roku 2018 r. w sposób zasadniczy, sukcesywnie zmienia

charakter rejonu położonego pomiędzy osiedlem Zimowym i ulicą Korczaka, w stosunku do stanu wcześniejszego

- 2) Teren objęty rozpatrywanym wnioskiem nr 2/2023 leży w większości w obszarze zakwalifikowanym zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice, II edycja, uchwalona 25 kwietnia 2012 r. (uchwała XXI/483/12) oraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym 30 czerwca 2010 r. (uchwała LXI/1245/10), jako „teren/obszar kolejowy”, który nie jest przeznaczony docelowo pod zabudowę mieszkaniową.
- 3) Powołując się na opinię członka MKUA mgr inż. Piotra Średniawy, w związku z rozstrzygnięciami planu zagospodarowania z 2018 r. i już wydanymi pozwoleniami na budowę, obszar terenów kolejowych zyskał funkcję naturalnego bufora pomiędzy niższą, jednorodziną zabudową osiedla Zimowego oraz wyższą, wielorodzinną zabudową osiedla Mieszkanie Plus. Ponadto, jak wskazały liczne przekazane opinie urbanistyczne, ten wąski i długi obszar tworzy naturalny łącznik komunikacyjny w osi południe-północ, a zabudowywanie takich korytarzy jest niezgodnie z zasadami urbanistyki i niekorzystne dla przyszłego rozwoju miasta i dzielnicy.
- 4) Urząd Miasta Katowice uczestniczył w konsultacjach Studium Systemu Tras Rowerowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM) w roku 2018, 20 maja 2022 r. miasto Katowice podpisało porozumienie z 10 innymi jednostkami samorządu terytorialnego o budowie velostrad, a 28 grudnia 2022 r. GZM ogłosiła przetarg na koncepcję budowy velostrady nr 1 Katowice-Sosnowiec. W dokumentacji przetargu GZM, na mapach i w opisie słownym, jako przebieg wyjściowy dla wykonawcy, jest wskazany tor velostrady w dzielnicy Burowiec prowadzony po śladzie nieczynnej kolei piaskowej. Przetarg został rozstrzygnięty 5 kwietnia 2023 r. i zgodnie z jego harmonogramem, dopiero za rok będą znane wyniki prac wyłonionego wykonawcy, firmy DMK Inżynieria Sp. z o.o. Wtedy wykonawca wskaże optymalny przebieg velostrady Katowice-Sosnowiec oraz oceni wpływ ewentualnego przyjęcia w dzielnicy Burowiec przebiegu nieoptymalnego, na kluczowe parametry całej velostrady Katowice-Sosnowiec, jak bezpieczeństwo, przepustowość, czas przejazdu Katowice-Sosnowiec itp. Dlatego wcześniejsze podejmowanie decyzji przesądzającej o zabudowie mieszkaniowej terenu po linii kolejowej na Burowcu, bez znajomości skutków tej decyzji dla efektywności przejazdu velostradą i jej parametrów, nie ma cech postępowania racjonalnego.
- 5) Ponadto wniosek nr 2/2023 przewiduje oparcie komunikacji proponowanego osiedla na układzie komunikacyjnym wcześniej budowanego osiedla Mieszkanie Plus, Etap I, przy ul. Korczaka. Do momentu planowanej w przyszłości rozbudowy układu dróg w rejonie, wszystkie pojazdy z proponowanego osiedla, na którym przewidziano 144 m.p. przejeżdżałyby w obie strony ulicą położoną wewnątrz, w osi, osiedla Mieszkanie Plus, Etap I, powodując tam pogorszenie warunków zamieszkiwania.

Radni Miasta zostali zapoznani z aspektem mieszkaniowym wniosku nr 2/2023, którego realizacja pozwoliłaby na wybudowanie 96 nowych mieszkań w Katowicach. Ponieważ wynikający z tego przyrost liczby mieszkań stanowiłoby statystycznie 0,06% (sześć setnych procenta) obecnych zasobów mieszkaniowych miasta, które przekroczyły poziom 150 tys. mieszkań, dlatego



w zestawieniu ze wskazanymi wyżej negatywnymi konsekwencjami urbanistycznymi realizacji wniosku nr 2/2023, argument przyrostu liczby mieszkań nie okazał się przekonujący dla większości Rady Miasta.

Ponieważ ważną wartością polityki urbanistycznej miasta jest zachowywanie ciągłości i spójności zasad stosowanych do kolejnych wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych, w trybie specustawy mieszkaniowej, zasadnym jest powtórzyć w podsumowaniu niektóre z uzasadnień trzech uchwał odmownych Rady Miasta Katowice podjętych w roku 2022. Jak z nich wynika, generalnym celem polityki przestrzennej miasta Katowice, określonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest ukształtowanie zrównoważonej, efektywnej i czytelnej struktury miasta, m.in. oferującej wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców i dogodną dostępność usług. Kierunki przeznaczenia terenów zawarte w studium, nie mogą być interpretowane jako podstawa do wprowadzania funkcji i form zagospodarowania, które zakłócać mogą zrównoważony rozwój danego obszaru miasta, bądź pogarszać jakość środowiska zamieszkania. Realizacja każdego zamierzenia inwestycyjnego powinna być analizowana w kontekście lokalnych uwarunkowań i specyfiki dzielnicy. Istotne jest tu przede wszystkim rozeznanie aktualnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, które obejmuje również przesądzenia w formie już wydanych decyzji administracyjnych.

Specyfika struktury przestrzennej miasta Katowice pozwala na zróżnicowane podejście do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w każdej z dzielnic miasta. W związku z już dostępną, z realizowaną i z przewidywaną do realizacji, w rejonie planowanej inwestycji, substancją mieszkaniową, można uznać, że potrzeby mieszkaniowe w dzielnicy Burowiec są obecnie zaspokojone.

Rada Miasta Katowice, będąc organem współodpowiedzialnym za rozwój miasta, przy jednoczesnym zachowaniu jakości zamieszkania na najwyższym możliwym poziomie, musi dążyć do integracji nowych inwestycji z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, co jest warunkiem zapobiegania chaosowi przestrzennemu.

Biorąc powyższe pod uwagę, inwestycja mieszkaniowa zgodna z wnioskiem nr 2/2023 nie została uznana za uzasadnioną przez większość Rady Miasta niezbędną do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji.