

STOP. DOTARLIŚMY DO WYNIKÓW KONSULTACJI SPOŁECZNYCH NT. VELOSTRADY GZM!

STOP. NIEZWYKŁA HISTORIA DZIAŁEK NA BUROWCU OPARTA NA FAKTACH.

STOP. CZY W PROJEKCIE „PLANU OGÓLNEGO” KATOWIC WŁADZE MIASTA STANĄ W OBRONIE MIESZKAŃCÓW I VELOSTRADY, CZY BĘDĄ DALEJ BRNĘŁY W NARRACJĘ PRO-DEWELOPERSKĄ?

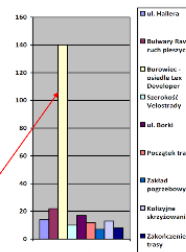
STOP. JAK WŁADZE SAMORZĄDOWE MOGĄ ROBIĆ PREZENTY BIZNESOWI I ILE TO KOSZTUJE (NA KOŃCU POSTA)



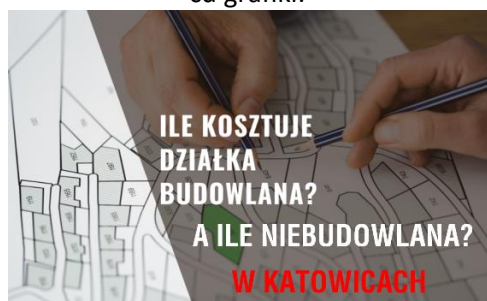
 **Konsultacje Społeczne GZM**
nt. koncepcji Velostrady Katowice-Sosnowiec

Pyt. 16: Jakie są Pana/Pani zdaniem najbardziej problematyczne miejsca w przebiegu Velostrady?

„Jako najbardziej problematyczne miejsce ankietowani wyznaczyli miejsce osiedla na Burowcu, gdzie Velostrada kluczy omijając działki prywatne.”



cd grafiki:



Uwaga. Wszystkie linki do dokumentów oznaczonych w tekście numeracją [*], są przytoczone na końcu tekstu.

==

>> **START.** Stronie społecznej udało się dotrzeć do nieopublikowanego (dlaczego???) raportu z otwartych konsultacji społecznych GZM nt. tej koncepcji велоstrady Katowice-Sosnowiec, która na Burowcu miała omijać „zygzakami” niedoszte osiedle „lex Burowiec”, zamiast przebiegać prosto po terenie nieczynnej linii kolejowej.

A oto wyciąg z podsumowania raportu **[1]** z konsultacji społecznych zorganizowanych dla GZM, cytaty za projektantami:

"W ankiecie wzięto udział blisko 1000 osób. Prawie 98% ankietowanych korzysta z roweru. (...) Generalne uwagi co do zaproponowanego przebiegu Velostrady odnoszą się do jej przebiegu przez rejon Burowca, gdzie by ominąć działki wykupione przez prywatnego właściciela Velostrada zmienia nagle swój bieg nie zachowując parametrów łuku oraz wprowadzając zawężenia. Najbardziej problematycznym miejscem wskazanym przez ankietowanych jest znów Burowiec oraz budowane na trasie Velostrady osiedle domów deweloperskich. (...) "

Konsultacje dowiodły, że negatywna ocena społeczna dotyczy przebiegu przez Burowiec i jest zbieżna z ocenami specjalistów. Bo w obszernej opinii technicznej [2], przygotowanej przez Stowarzyszenie Prawo-Ekologia-Zdrowie do koncepcji z „omijaniem” osiedla, udokumentowano kilkanaście przypadków poważnego naruszania na Burowcu standardów budowy dróg rowerowych (w tym przewężenia, absurdalnie ostre zakręty czy poprowadzenie szybkiego ruchu rowerowego osiedlowym chodnikiem). Z kolei Pełnomocnik Marszałka Województwa Śląskiego ds. polityki rowerowej w swoim stanowisku [3] ocenił nagromadzenie tu odstępstw od obowiązujących standardów jako nieakceptowalne i wykluczył dofinansowanie takiej „velostrady” ze środków publicznych. Także Rada Dzielnicy nr 15 Szopienice-Burowiec wskazała w szczegółowej opinii [4] na niedopuszczalne naruszanie na terenie Burowca obowiązujących standardów budowy велоstrad.

===

>> **NSA NA RATUNEK.** Opłakane skutki ew. lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na samym środku optymalnego przebiegu велоstrady przez Burowiec były na zdrowy rozsądek od początku oczywiste. Mimo to władze Katowic „zaklinały rzeczywistość” twierdząc, że można sprzeczności pogodzić i w latach 2022-2024 stały twardo po stronie interesów dewelopera. Tak twardo, że broniły lokalizacji osiedla w sądzie nawet wtedy, gdy okazało się, że inwestor podał w dokumentacji nieprawdziwe informacje, prowadząc fikcyjną drogę dla dzieci do szkoły ... w poprzek dwumetrowego muru betonowego. I dopiero najpierw Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach, a potem Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, prawomocnym wyrokiem z 26 listopada 2024 [5], musiały utemperować pro-deweloperską determinację władz Katowic potwierdzając, że UCHWAŁA „LEX BUROWIEC” RADY MIASTA KATOWICE BYŁA NIEZGODNA Z PRAWEM.

===

>> **PLAN OGÓLNY.** Tymczasem aktualnie trwają ustawowe prace nad nowym tzw. PLANEM OGÓLNYM KATOWIC. Kluczowy dla przyszłości велоstrady będzie sposób w jaki władze Katowic zamierzają zaklasyfikować pas terenu po nieczynnej linii kolejowej Burowca (obecnie w mpzp to „tereny kolei”). Do Urzędu Miasta wpłynęło w ustawowym terminie ponad 400 uwag do Planu Ogólnego od mieszkańców Katowic, którzy wnioskowali zastosowanie dla terenów pokolejowych zapisów **SN, ZP, KP** (zieleń urządzonej, rekreacja, komunikacja pieszo-rowerowa), pod kątem poprowadzenia tędy nowoczesnej велоstrady Katowice-Sosnowiec. Gdyby jednak wprowadzono w Planie Ogólnym zapisy o zabudowie mieszkaniowej, to wtedy cena rynkowa pokolejowych działek na Burowcu - mimo przegranej inwestora w NSA – znowu wzrosłaby parokrotnie, a szanse na budowę велоstrady Katowice-Sosnowiec spadłyby do zera. Lub trzeba by z pieniędzy publicznych te działki odkupić od prywatnego inwestora, GRUBO JE WTEDY PRZEPŁAJĄC. Jak grubo? O tym piszemy na końcu. 🤔

===

>> **DZIWNE DZIEJE DZIAŁEK.** Pomińmy historię dziwnej „niemocy” miasta Katowice w latach 2016-2018, gdy działki kolejowe na Burowcu, mimo protestu mieszkańców, były zasypywane przez „nieznanych sprawców”, a przejdźmy do wystarczająco intrygujących wydarzeń najnowszych.

Spółecznicy dotarli do szczegółowej treści Porozumienia miast [6] jakie zawarto dnia **20 maja 2022 r.** w sprawie велоstrady nr 1, w którym miasto Katowice zobowiązało się do działań na rzecz pozyskiwania terenów na jej trasie, wskazanych w załączniku do Porozumienia, w tym terenów pokolejowych Burowca. Jak się w takim razie stało, że już po tej dacie prywatny inwestor, „pod nosem” władz miasta, zakupił kluczowe działki na Burowcu **8 lipca 2022 r.**?

W większości są to działki SKARBU PAŃSTWA i są NIEZABUDOWANE, więc zgodnie z art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. miastu Katowice 8 lipca 2022 r. przysługiwało prawo ich pierwokupu. ZASKAKUJĄCYCH WYJAŚNIEŃ DOSTARCZYŁ NAM WICEPREZYDENT WALDEMAR BOJARUN, który w wywiadzie [7] opisał jak w imieniu miasta udał się do notariusza by te działki zakupić, , ale ... został wyproszony z biura, bo poinformowano go, jakoby działki jednak były „zabudowane” (czy wiceprezydent stanął w obronie interesów miasta i zweryfikował potem twierdzenia notariusza, tego już w wywiadzie nie powiedział). Problem w tym, że to była NIEPRAWDA - działki były niezabudowane, czego dowodzą bezspornie archiwalne zdjęcia satelitarne dostępne na oficjalnym geoportalu Katowic [8].

Czyżby więc w akcie notarialnym z 8 lipca 2022 r. podano nieprawdę o rzekomej „zabudowie” działek i tak ominięto prawo pierwokupu miasta?!

(CZY PRZYPADKIEM WYJAŚNIANIEM TAKICH SPRAW NIE ZAJMUJĄ SIĘ W NASZYM KRAJU JAKIEŚ SŁUŻBY?)

Ale to nie koniec. Jeśli rzeczywiście w sprawie niezabudowanych działek Skarbu Państwa na trasie велоstrady Katowice-Sosnowiec wprowadzono miasto Katowice w błąd i uniemożliwiono mu skorzystanie z prawa pierwokupu przy transakcji z 8 lipca 2022 r., to wtedy zgodnie z art. 599 § 2 k.c. TA TRANSAKCJA BYŁA NIEWAŻNA!

Co ważne, gotowość pokrycia kosztu zakupu tych działek w cenie z transakcji 8 lipca 2022 r. zadeklarowała Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia w propozycji z 4 kwietnia 2023 r. [9], więc ich zakup nie obciążałby budżetu miasta Katowice. Dlaczego więc do tego nie doszło?!

Na razie nie będziemy podpowiadać jakie przepisy k.k. być może mogłyby mieć w tej sprawie zastosowanie, ale PRZYZNACIE, ŻE W TEJ HISTORII ZACZYNA SIĘ ROBIĆ CIEKAWIE? 🤔

===

>> **TO PO ILE TE DZIAŁKI?** Na koniec *crème de la crème* tej historii – prosimy o uwagę!

Dnia 8 lipca 2022 r. działki po nieczynnej linii kolejowej na Burowcu na trasie велоstrady to nieużytki bez prawa zabudowy. Poznaliśmy treść wyceny, jaką GZM zlecił Kancelarii Rzeczoznawcy Majątkowego (uprawnienia nr 6738 Ministra Infrastruktury i Budownictwa) dla licznych działek na trasie nieczynnej linii kolejowej w dzielnicy Burowiec i Borki. Operat szacunkowy wskazuje jako najbardziej prawdopodobną, realistyczną cenę rynkową takich działek bez prawa zabudowy na od 84 zł do 98 zł netto za m2 (operat ma status informacji publicznej i każdy może wносить do GZM o jego odpis, my tak zrobiliśmy).

Na podstawie wykonanego dla GZM operatu rzeczoznawcy majątkowego wartość rynkową zakupionych 8 lipca 2022 r. przez inwestora 1,4 ha (14 tys. m2) działek niebudowlanych położonych na tej trasie można szacować na ponad 1 milion złotych (jeden milion złotych) lub podobny rząd wielkości.

Przypominamy, że GZM jeszcze przed kontrowersyjną uchwałą Rady Miasta Katowice zaproponował [9] inwestorowi odkupienie działek pod велоstradę w cenie transakcji ich zakupu z 8 lipca 2022 r., dodatkowo powiększonej o poniesione przez inwestora koszty projektów (czyli zwrot wszelkich poniesionych nakładów), ale inwestor na sesji Rady Miasta publicznie tę propozycję odrzucił.

Inwestor spokojnie czekał na prezent od Rady Miasta Katowice w postaci uchwały „lex Burowiec” zezwalającej na zabudowę mieszkaniową działek i wtedy, po ponownym zapytaniu GZM zaproponował pismem z 9 sierpnia 2024 r. ich odsprzedaż na potrzeby велоstrady za kwotę (to cytuję z jego pisma) „10.000.000 zł netto” (słownie dziesięć milionów złotych). I CZEGO NIE ROZUMIECIE?!? 🤔

Ww. pismo inwestora, ze wskazaną w nim „czarno na białym”, zawrotną CENĄ 10 MILIONÓW ZŁ NETTO za działki pokolejowe pow. ok. 1,4 ha ma status informacji publicznej (wchodzi w skład oficjalnego pakietu uzgodnień opracowania projektowego dla GZM, sygnatura wewn. PP/460/08/24), dlatego dostęp do niego ma po zapytaniu do Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (Departament Projektów i Inwestycji) każdy URZĄD i ORGAN, każda REDAKCJA, DZIENNIKARZ, RADNY czy OBYWATEL (zachęcamy do kierowania zapytań - społecznicy tak właśnie zrobili).

Na szczęście dla interesu publicznego, wyrok NSA z 26 listopada 2024 r. unieważnił jako niezgodną z prawem uchwałę Rady Miasta Katowice, której bezpośrednim skutkiem był tak wielki wzrost wartości działek na trasie велоstrady Katowice-Sosnowiec, i tym samym sytuacja cenowa wróciła aktualnie do punktu startowego.

===

>> **PODSUMOWANIE.** W wyniku ogromnego nakładu pracy strony społecznej, dziś opinia publiczna - a także władze, radni i dziennikarze - wiedzą o intrygujących perturbacjach idei велоstrady Katowice-Sosnowiec prowadzonej po działkach nieczynnej linii kolejowej Burowca, nieporównywalnie więcej niż wiadomo było przed przyjęciem uchylonej przez Sąd uchwały Rady Miasta Katowice z 9 maja 2023 r.

Ale czy ujawnione tu fakty skłonią w końcu władze Katowic do zmiany kursu i porzucenia w tej sprawie obrony interesu biznesu na rzecz ochrony interesu publicznego - to dopiero zobaczymy.

CZEKAMY NA ZAPISY W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA KATOWICE. Wtedy ocenimy sytuację i napiszemy co dalej.

===

A na razie, CZYTELNICY – UDOSTĘPNIJCIE to co już wiemy, a DZIENNIKARZE – UZUPEŁNIJCIE wiedzę opinii publicznej (może to Wy odkryjecie jeszcze nieznane karty tej niezwyklej historii? 😊)

Z.B.

>> ODNOŚNIKI DO ZLINKOWANYCH DOKUMENTÓW (DOWODY):

[1] Raport z konsultacji nt. koncepcji велоstrady Katowice-Sosnowiec (patrz Pyt. 16 i podsumowanie):

👉 https://www.zielony-burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/Raport_WynikiKonsultacjiSpolecznych_dotVelostrady.pdf

[2] Opinia techniczna Stowarzyszenia Prawo-Ekologia-Zdrowie nt. koncepcji велоstrady (patrz strony 4-6 i zał. D):

👉 https://www.zielony-burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/Opinia_StowPEZ_ntKoncepcjiVelostradyKatowiceSosnowiec.pdf

[3] Stanowisko Marszałka Województwa nt. koncepcji велоstrady:

👉 https://www.zielony-burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/StanowiskoMarszalka_dotVelostrady.pdf

[4] Opinia Rady Dzielnicy Szopienice-Burowiec nt. koncepcji велоstrady:

👉 <https://www.zielony-burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/OpiniaRD15%20Velostrada.pdf>

[5] Wyrok NSA sygn. II OSK 1990/24 dot. uchwały o lokalizacji osiedla na trasie велоstrady:

👉 <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B4622D61D9>

[6] Porozumienie GZM, Katowic i Sosnowca z 20 maja 2022 r. nt. budowy велоstrady

👉 https://www.zielony-burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/PorozumienieMiast_20220520_Velostrada_Katowice-Sosnowiec_zpodkresleniami.pdf

[7] Wywiad Wiceprezydenta Waldemara Bojaruna (słuchać od 10:30 do 11:40):

👉 <https://radiopiekary.pl/bojarun-o-lex-deweloper-ta-ustawa-nie-jest-dobra-ustawa>

[8] Portal ze archiwalnymi zdjęciami satelitarnymi Katowic od roku 2014:

👉 <https://sip.katowice.eu/>

[9] Propozycja GZM odkupienia działek po cenie z transakcji z 8 lipca 2022 r.:

👉 https://www.zielony-burowiec.pl/uploaded/dokumenty%20pdf/Oferta_GZM-Pietrzak_20230404.pdf