



Skrót argumentacji przeciwko wnioskowi 2/2023 o lex deweloper na działce kolejowej Burowca

Przeciwko inwestycji przemawiają co najmniej **4 ważne argumenty merytoryczne** - na poziomie **aglomeracji, miasta, dzielnicy i okolicy** - oraz **poważne argumenty społeczne**, mianowicie:

- 1) **inwestycja mieszkaniowa w takim miejscu byłaby szkodliwa dla całej aglomeracji, w tym dla mieszkańców Katowic** (drastycznie utrudniałaby przeprowadzenie велоstrady Katowice-Sosnowiec w torze jaki wskazała w przetargu z 28.12.2022 r. Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, w tym całkowicie wykluczałaby zachowanie na odcinku Burowca założonych parametrów велоstrady, jak minimalny promień skrętu 35 m - szczególnie niezrozumiałe byłoby rozpatrzenie pozytywne wniosku 2/2023, zanim powstanie końcowe opracowanie dot. przebiegu велоstrady Katowice-Sosnowiec),
- 2) **inwestycja byłaby szkodliwa dla miasta Katowice** (promuje bardzo niskie standardy urbanistyczne - mieszkania i miejsca parkingowe są zaprojektowane z maksymalnym zagęszczeniem, brak wspólnych terenów, zaplecza, placów zabaw i możliwości integracji mieszkańców, jest to modelowa zabudowa „sypialna”, która nie leży w interesie społecznym), **VERTE!**
- 3) **inwestycja byłaby szkodliwa dla dzielnicy Szopienice-Burowiec** (dzielnica podlega szczególnej ochronie i procesowi rewitalizacji, tymczasem inwestycja zajęłaby ostatnie tereny nieprzeznaczone w planach pod zabudowę mieszkaniową, zlikwidowałaby naturalne przejście piesze w osi południe-północ, w tym dojście do terenów zielonych, a dalej do stawu Borki w Dolinie Pięciu Stawów, ponadto obciążałaby dodatkowym ruchem już i tak niewydolny układ komunikacyjny ul. Hallera),
- 4) **inwestycja byłaby szkodliwa dla sąsiednich osiedli - istniejącego Zimowego i budowanego Mieszkanie Plus** (obniżyłaby standard zamieszkiwania setek rodzin na tych osiedlach, pozbawiając je zielonego zaplecza w sąsiedztwie i likwidując naturalny, około 30 metrowy bufor urbanistyczny pomiędzy zabudową obu osiedli o różnej wysokości,
- 5) **inwestycja mieszkaniowa „lex deweloper” na Burowcu, sprzeczna z mpzp i ze Studium, jest negatywnie oceniana przez opinię społeczną** (w samym tylko lutym 2023 r. do wniosku 2/2023 wpłynęły setki protestów od mieszkańców Katowic, a Rady Dzielnic nr 15 Szopienice-Burowiec i nr 14 Dąbrówka Mała zaopiniowały wniosek 2/2023 jednoznacznie negatywnie).

Kontrargumenty na argumenty inwestora:

Inwestor był świadomy, że nabywa działki, które nie są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, licząc że przekona Radę Miasta. W myśl ustawy „lex deweloper” Rada Miasta ma prawo udzielić zgody na odstępstwo od mpzp, ale powinna się przy tym kierować potrzebami miasta oraz interesem mieszkańców i ich opinią, a nie interesem i oczekiwaniami inwestora.

Tymczasem argumenty przemawiające za inwestycją mieszkaniową akurat w tym miejscu, nie równoważą ww. poważnych szkód jakie by ona wywoływała. Zgodnie z opracowanym dla Rady Miasta w 2022 roku raportem pt. „Strategia Mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2020-2030” (www.tiny.pl/w1ksp), Katowice dysponują znacznym zasobem rzędu 150 tys. mieszkań, a mimo malejącej liczby mieszkańców (Tabela 9) mają najwyższy wśród miast powiatowych Polski współczynnik oddawania nowych mieszkań na tysiąc mieszkańców (Tabela 6), w rezultacie systematycznie rośnie statystyczna nadwyżka mieszkań w mieście (Tabela 10). Notabene, udział inwestycji deweloperskich w Katowicach przekracza już 95% ! (Tabela 5).

Równocześnie brak twardych danych publicznych na poparcie argumentów, jakoby napływ imigrantów z Ukrainy zmienił rynek mieszkaniowy w Katowicach **w sposób trwały**. Nie zachodzi w Katowicach **udokumentowany stan wyższej konieczności**, który by wymuszał nagle i sprzeczne z mpzp i ze Studium tworzenie kolejnych „osiedli-sypialni”, o tak negatywnym oddziaływaniu na otoczenie i na resztę miasta. Zapotrzebowanie na nowe mieszkania w Katowicach istnieje, ale jego zaspokajanie może się odbywać zgodnie z **zasadami zrównoważonego rozwoju**, na terenach miasta (165 km²) bardziej do tego predystynowanych, niż wąski pas kolejowy Burowca.

Apel do władz miasta i do inwestora

Wobec tak ogromnego oporu społecznego, władze miasta i inwestor mogą szukać polubownego rozwiązania problemu, korzystnego dla mieszkańców: miasto może proponować odkupienie działek Skarbu Państwa pod велоstradę lub ich zamianę na tereny nadające się do zabudowy mieszkaniowej. A ponadto, co do zasady, w przypadku braku możliwości porozumienia miasto posiada narzędzia ochrony interesów społecznych: działki przeznaczone pod drogi rowerowe, i to o znaczeniu ponadlokalnym, wpisane do mpzp, podlegają możliwości wyłączenia z mocy ustawy jako niezbędne dla realizacji inwestycji **celu publicznego**.

UZUPEŁNIENIE:

Przytoczamy fragmenty opracowania znanego urbanisty Łukasza Drozdy pt. „Dwa Tysiące. Instrukcja obsługi polskiej urbanizacji XXI wieku” (Warszawa 2018):

str. 127: nt. DEWELOPERÓW: „Osiedla deweloperskie (...) cechują się przeważnie niezwykle intensywną zabudową, mającą na celu uzyskanie przez inwestora jak największego zysku. Osiąga się go jak najmniejszym kosztem, czemu sprzyja oszczędność na materiałach budowlanych albo zaniedbywanie wyposażenia w usługi podstawowe.”

str. 39: nt. DOMKÓW SZEREGOWYCH: „Powstające w całym kraju domki szeregowe najczęściej stawiane są w strefie podmiejskiej. Podobnie jak inne realizacje deweloperów, także i domki szeregowe pozwalają na osiągnięcie jak największego zysku, dzięki upchnięciu jak największej możliwej liczby budynków na jak najmniejszym terenie, powodując przez to gwałtowny wzrost osadnictwa w suburbiach.”

Tu wyciąg z materiałów projektanta do wniosku „lex deweloper” 2/2023 na Burowcu (dodano czerwony obrys osiedla):

Projekt zagospodarowania terenu (Załącznik 4f)



Wizualizacja ogólna (Załącznik 4o), obejmuje m.in. 144 miejsca parkingowe



Najnowsza książka urbanisty Łukasza Drozdy nosi tytuł „Dziury w ziemi. Patodeweloperka w Polsce” i została opublikowana w bieżącym roku. Cieszy się tak ogromnym zainteresowaniem, że wywiady z autorem opublikowały do tej pory m.in: „Rzeczpospolita” styczeń 2023, „Sztuka Architektury” styczeń 2023, „Śląska Opinia” luty 2023, „Klub Jagielloński” luty 2023, „OKO Press” luty 2023, „Polskie Radio” luty 2023, „Onet” luty 2023, „Interia” luty 2023, „Wirtualna Polska” luty 2023, „Wprost” luty 2023, „Newsweek” luty 2023, „Wyborcza” marzec 2023, „Krytyka Polityczna” marzec 2023, „TVN” marzec 2023. Książka zawiera tyle zaskakujących informacji nt. rynku mieszkaniowo-deweloperskiego w Polsce (być może oczywistych dla jego bezpośrednich uczestników, ale z pewnością nieznanymi szerszej opinii publicznej), że pozostaje gorąco zachęcić do jej przeczytania!