

BRM.0012.8.8.2024.PS

Protokół nr 5 z posiedzenia Komisji Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta Katowice.

Data posiedzenia: 19.09.2024 r.

Miejsce posiedzenia: Urząd Miasta Katowice, ul. Młyńska 4, sala 4.5.

Godzina rozpoczęcia obrad Komisji: 12:10.

Godzina zakończenia obrad Komisji: 16:30.

Prowadzący obrady: Przewodniczący Komisji Rozwoju i Infrastruktury- Damian Stępień.

Biuro Rady Miasta: Piotr Sawicki.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyło 10 radnych (na 10 ogółem).

Goście obecni na posiedzeniu:

1. Wiceprezydent Miasta Katowice –Bogumił Sobuła,
2. Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta– wz. Karolina Ljubkovic,
3. Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa – Ignacy Hołowiński,
4. Naczelnik Wydziału Obsługi Inwestorów- Mariusz Jankowski,
5. Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki – Jerzy Pogoda,
6. Wydział Planowania Przestrzennego – Magdalena Świerczek,
7. Radny Rady Miasta Katowice- Adam Szymczyk,
8. Przedstawiciele Inwestorów:
Opal Sp. z o.o. –Kinga Saternus, Adrianna Mszyca, Maciej Wyszyński, Adam Daniel, Monika Przybyłowska,
Cavatina Holding S.A. –Piotr Jasiński, Rafał Malarz,
Silesia Nova Sp. z o.o. - Jacek Olszewski,
9. Strona Społeczna:
Stowarzyszenie KATO PROTEST – Agnieszka Ochojska, Piotr Ziegler,
Przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych z ul. Obroki –Jarosław Krysiak, Katarzyna Śmiałkowska-
Szproch, Irena Pająk, Beata Łąkowska,
Przedstawiciel Rady Dzielnicy nr 11 Wełnowiec-Józefowiec – Janusz Kminikowski,
10. Media: Grzegorz Żądło –katowice24.info.

Punkt 1.

Rozpoczęcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień powitał zebranych oraz przedstawił porządek obrad. Komisja Rozwoju i Infrastruktury przyjęła go jednogłośnie (9 głosów „za”):

1. Rozpoczęcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Opiniowanie projektów uchwał.
 1. [DS-115/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfanteo, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej w Katowicach.
 2. [DS-119/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach.
 3. [DS-120/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ulicy Obroki w Katowicach.

projekt

4. [DS-121/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie wyznaczenia radnego do udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ulicy Obroki w Katowicach.
3. Sprawy bieżące i wolne wnioski.
 1. Protokół wyników kontroli projektów list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w 2024 r., listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego w 2024 r. oraz list osób opuszczających domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego. -dw. komisji.
4. Zakończenie posiedzenia.

Punkt 2.

Opiniowanie projektów uchwał.

1. [DS-115/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfatego, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej w Katowicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Panu Naczelnikowi J. Pogodzie**, który przedstawił przedmiotowy projekt uchwały.

Dalsze szczegóły w oparciu o prezentację wizualną przedstawiła **Pani M. Świerczek**.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedzi i za zgodą członków komisji udzielił głosu przedstawicielowi Rady Dzielnicy nr 11 Wełnowiec-Józefowiec.

Pan J. Kminikowski poinformował, że w przedmiocie ww. planu miejscowego odbyło się spotkanie. Jego pokłosiem była duża liczba uwag (autorstwa ponad 200 osób fizycznych oraz kilku stowarzyszeń). Niektóre z nich zostały uwzględnione (np. dot. korytarzy ekologicznych). Zrozumiałe jest, iż Miasto musi się rozwijać pod kątem inwestycyjnym. Warto byłoby uwzględnić jednak zapis, aby inwestycje nie oddziaływały znacząco na środowisko.

Wyraził nadzieję, że zgodnie ze *Studium*, obszar będzie zagospodarowany w kierunku nowoczesnych, zaawansowanych usług, nie generujących szkodliwych skutków dla otoczenia.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zapytał czy wg społeczności lokalnej Wełnowca-Józefowca, rozwiązania proponowane są lepsze niż stan istniejący.

Pan J. Kminikowski odpowiedział, że teren był zdewastowany przez przemysł. Z pewnością obecne propozycje są lepsze, niż to, co dotychczas miało miejsce.

Pan Naczelnik J. Pogoda wskazał, że Miasto przeprowadzając procedury stara się być najbliżej głosu mieszkańców. Uwagi wpłynęły zgodnie z przepisami ustawy. Ogólna refleksja jest taka, że dla obszaru obowiązują dokumenty planistyczne, zatem należy brać pod uwagę istniejące przeznaczenia, interesy i wynikające z nich potrzeby. W przeważającej części postulaty dot. terenów produkcyjnych opierają

projekt

się o zadania strategiczne poszczególnych obszarów Miasta, a ich funkcjonalności na przyszłość będą się ograniczały przez rozwój technologiczny oraz hermetyzację prowadzonych działalności. Nie można ich wyrugować kolejnym dokumentem, zatem należy ustalić kierunki zmian zagospodarowania. W planie ogólnym, który będzie procedowany za około rok, kierunki będą mogły być uwzględnione.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień za zgodą członków komisji przekazał głos Panu P. Zieglerowi.

Pan P. Ziegler poinformował, iż uwagi, które dotyczyły głównie powiększenia terenów biologicznie czynnych zgodnie ze współczesnymi trendami, zostały odrzucone i zaapelował, aby je uwzględnić. Nie tylko chodzi o powierzchnię biologicznie czynną na dachach, ale również na gruncie w ilości 60%. Warto byłoby także zmienić definicję zieleni izolacyjnej na taką, która mogłaby oznaczać wyższe drzewa, a nie tylko krzewy. Kolejna kwestia to wody opadowe i wody roztopowe. Zasadnym wydaje się zapisanie braku możliwości odprowadzania jej do sieci kanalizacyjnej oraz zobowiązanie inwestora do wykonania odrębnej sieci, temu przeznaczonych.

W konkluzji dodał, iż w związku ze zmianami klimatycznymi trzeba położyć większy nacisk na *błękitno-zieloną* infrastrukturę i wyśrubować bardziej pewne parametry.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zauważył, że nie jest prawdą, iż wszystkie uwagi odrzucono. Komisja i Rada proceduje uwagi nieuwzględnione, gdyż uwzględnione są odzwierciedlone w projekcie.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor podziękowała mieszkańcom za zaangażowanie w pracę nad planem i wskazała, że ważne jest, aby głos mieszkańców był słyszalny i zapytała, czy skoro jak mówił Pan Naczelnik Pogoda zmiany i tak planują być zawarte w planie ogólnym, czemu nie można ich uwzględnić teraz?

Pan Naczelnik J. Pogoda nadmienił, że pewne zmiany wymagają kierunkowego podejścia do funkcji terenu. Obecna procedura musi uwzględniać zgodność ze *Studium*. Zostanie ono zastąpione planem ogólnym, w którym będą proponowane strefy urbanistyczne, a w nich katalogi możliwych przeznaczeń o których wspominał m. in Pan J. Kminikowski z Rady Dzielnicy nr 11. Generalnie chodzi o to, aby nie zachodziła kolizja między dokumentem strategicznym, a dokumentem miejscowym.

Pani Radna B. Bala zapytała o gwarancję, że w planie ogólnym znajdą się postulaty wyartykułowane przez Dzielnicę. Wnioski do planu ogólnego były już składane, czy Wydział PPU będzie tworzył strefę?

Pan Naczelnik J. Pogoda potwierdził, że Wydział będzie proponował określone rozwiązania.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor zwróciła uwagę, że jedna ze złożonych uwag wskazuje, iż zapisy planu nie są zgodne ze *Studium*. Wyraziła wolę przekazania jej na ręce Pana Naczelnika J. Pogody i poprosiła o wyjaśnienie zaistniałej wątpliwości.

Pan Naczelnik J. Pogoda odpowiedział, że ww. uwaga wpłynęła już w ramach procedury. Wskazywany jest tam kierunek wysokich technologii.

Ponownie podkreślił, że *Studium* dotyczy przeznaczenia (funkcji) terenu i nie odnosi się do regulacji wykonawczych, które mówią o katalogu przedsięwzięć (a w tym kierunku kierowane jest oczekiwanie

projekt

wynikające z uwagi). Planiści w ustaleniach posługują się funkcjami, a nie katalogami przedsięwzięć, ponieważ ich wskazywanie w sposób kazuistyczny mogłoby doprowadzić do ograniczenia swobody działalności gospodarczej. Finalnie takie rozwiązania zostałyby zakwestionowane.

Pan Radny Ł. Hankus zapytał o wskaźnik *powierzchni biologicznie czynnej* - czy będzie zakładał *zielone dachy* oraz czy jest możliwość ich kontrolowania.

Pan Naczelnik J. Pogoda poinformował, że w obszarze planu, *powierzchnia biologicznie czynna* została zwiększona do 30%. Należy pamiętać, że teren jest mocno zdegradowany i pozostawienie przestrzeni niewzruszonych nie będzie gwarantowało dostępności *powierzchni biologicznie czynnej*, zdolnej do użytkowania. Żeby udostępnić teren, należy przedsięwziąć szereg działań związanych m.in. z przetwarzaniem gruntu nasypowego. Jakie techniki będą efektem działań, tego w planie na ten moment nie można zapisać. Natomiast zwiększenie *pbc* może skutkować wzrostem kosztów zagospodarowania, a w konsekwencji brakiem możliwości realizacji ustaleń planu.

W kwestii tzw. *zielonych dachów* dodał, że plan jest aktem prawa miejscowego, a instytucja zielonych dachów została uregulowana w *rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Mechanizm proponowany w uwadze, czyli ograniczenie aktu powszechnie obowiązującego, prawem miejscowym, wymaga solidnej podstawy prawnej, wynikającej z przepisu szczególnego, a takiej podstawy w omawianym przypadku brak. Zakres planu nie daje możliwości, aby taki obowiązek wyznaczyć.

Pani M. Świerczek nadmieniła, iż *zielone dachy* będą mogły wliczać się do *pbc*, co wynika z ich definicji. Rozmowy na temat alternatywnych możliwości podjęto, ale finalnie Miasto przyjęło rozwiązanie, które nie powinno budzić wątpliwości Wojewody.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przypomniał, że Miasto przewiduje szereg zniżek i bonusów dla podmiotów, które z ww. rozwiązania skorzystają. Nie jest ono popularne, ale należy mieć nadzieję, że ten trend ulegnie zmianie.

Pan Naczelnik J. Pogoda w dalszej kolejności przedstawił uwagi nieuwzględnione w projekcie uchwały, posługując się prezentacją wizualną.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za informacje i otworzył dyskusję.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor odnosząc się do wypowiedzi Pana Naczelnika J. Pogody, iż wprowadzono zmiany umożliwiające zastosowanie uproszczonego trybu przy lokalizacji usług społecznych, poprosiła o uszczegółowienie ww. informacji.

Pan Naczelnik J. Pogoda odpowiedział, że chodzi o ograniczenie wymogów związanych z pozyskaniem opinii i uzgodnień pewnych organów, np. środowiskowych. Jest to uzależnione od treści wniosku, przy założeniu zgodności z planem ogólnym.

Pan Radny A. Szymczyk podniósł kwestię miejsc parkingowych. Przyjęto wskaźnik miejsc 1:1, gdyż jest brany pod uwagę rozwój sieci komunikacyjnej (druga nitka tramwaju oraz węzeł przesiadkowy

projekt

na pl. Alfreda). W jego opinii, wskaźnik jest zbyt niski. Przykład nowych inwestycji, już oddanych do użytku wskazuje na narastający problem parkingowy i w tym przypadku może być podobnie.

Pan Naczelnik J. Pogoda oświadczył, że rozbudowa sieci nie jest jedynym argumentem. Kolejnym jest zakładane skrócenie podróży miejskich. Usługi mające zaspokoić bieżące potrzeby mieszkańców mają być usytuowane na miejscu, a teren ma posiadać charakter śródmiejski. Podróże mają się odbywać ciągami pieszo-rowerowymi i komunikacją zbiorową.

Nadmienił, że pojemność węzła na Pl. Alfreda nie jest celem samym w sobie. Będzie on miał za zadanie agregować ruch (tam powinno dochodzić do zmiany środka transportu). Wskaźnik liczby pojazdów jest dolegliwością, lecz pewne trudności mają skłonić użytkowników do skorzystania z transportu publicznego przy założeniu, że infrastruktura będzie bardziej dostępna.

W konkluzji zastrzegł jednak, że jeśli problemy będą się multiplikować, Miasto będzie reagować, ponieważ planowanie przestrzenne ma charakter ciągły.

Pan Radny A. Szymczyk dopytał czy istnieje możliwość zmiany wskaźnika (Pan Naczelnik potwierdził). Warto odróżnić gości, którzy przyjeżdżają i odjeżdżają, od mieszkańców osiedla. Już obecnie realny wskaźnik jest większy niż 1:1 i może on stanowić narastający kłopot.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień oznajmił, że podziela wątpliwość Pana Radnego A. Szymczyka, lecz chodzi o wymuszenie zmiany nawyków komunikacyjnych. Czy się uda: *miejmy nadzieję, że tak*. Następnie wobec braku innych głosów, poddał pod głosowanie uwagi nieuwzględnione w projekcie i w dalszej kolejności, całość projektu uchwały.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury pozytywnie zaopiniowała rozstrzygnięcia Pana Prezydenta odnośnie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonych w Załączniku Nr 2 do ww. uchwały: (9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”).

Komisja Rozwoju i Infrastruktury po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Alei W. Korfanteo, ulicy Konduktorskiej i Telewizyjnej w Katowicach, w głosowaniu: 10 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

2. [DS-119/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Panu Naczelnikowi I. Hołowińskiemu**, który przedstawił przedmiotowy projekt uchwały. Następnie głos zabrali przedstawiciele Spółki Cavatina.

Pan R. Malarz i Pan P. Jasiński przedstawili dalsze szczegóły w oparciu o prezentację wizualną.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień otwierając dyskusję zapytał o zmianę modelu biznesowego Spółki (z zabudowy biznesowej na mieszkaniową) oraz o termin ewentualnej realizacji. Warto pamiętać,

projekt

że niebawem rozpoczną się remonty wiaduktów i istnieje ryzyko dużych uciążliwości w dojeździe. Przy okazji warto wspomnieć o innej inwestycji Cavatiny na ul. Katowickiej. Społeczność lokalna wskazywała na niską jakość współpracy i trudności transportowe. Nasuwa się pytanie czy podobna sytuacja nie zadzieje się na ul. Przemysłowej i Granicznej.

Pan Radny D. Kamiński zapytał dlaczego w prezentacji, tzw. *zielone dachy* są zazielenione jedynie w połowie oraz wyraził pogląd, iż wizualizacje obiektów (nie tylko Cavatiny) wyglądają bardzo ładnie. Niestety życie pisze swoje scenariusze i tej zieleni zazwyczaj później nie ma. Zasadne byłoby, gdyby realia bardziej przystawały do wyświetlanych prezentacji.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przypomniał, że dachy niezazielenione to odrębna, sąsiednia inwestycja.

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał czy została zabezpieczona odpowiednia liczba miejsc w szkole na Osiedlu Paderewskiego, wskazanej we wniosku oraz czy inwestycja nie spowoduje konieczności zmian organizacyjnych w placówce.

Pan Naczelnik I. Hołowiński odpowiedział, że przepisy *specustawy* określają m.in. sposób ustalania liczby miejsc. Zgodnie ze standardami urbanistycznymi Katowic, placówka powinna znajdować się w odległości nie większej niż 750 metrów. Wyliczenie przedstawione przez inwestora, które strona prezydencka potwierdza, wskazuje na liczbę dzieci zamieszkujących w budynku, w ilości nie większej niż 50. Inwestor przedstawił ponadto zaświadczenie Prezydenta Miasta dot. możliwości przyjęcia dzieci związanych z planowaną inwestycją, do szkoły na Os. Paderewskiego.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień stwierdził, że wskaźnik ilości dzieci wydaje się optymistyczny. Tym niemniej jest kilka szkół w sąsiedztwie. We wniosku wskazano najbliższą w linii prostej.

Pan Radny A. Lejman-Gąska poprosił o przesłanie podstawy prawnej, w oparciu o którą dokonano wyliczenia.

Pani Radna B. Bala zapytała o różnicę kondygnacji między budynkiem już realizowanym, a tym, który ma powstać oraz czy przewiduje się możliwość przejścia z budynku do budynku, na drugą stronę. Ponadto z prośbą o ustosunkowanie się, podniosła kwestie zastosowania płotów i siatek oraz zwróciła uwagę, że garaż, który stanowi wyniesienie, utrudnia prawidłową retencję i nasadzenie drzew.

Pan R. Malarz w odpowiedzi wskazał, iż władze Spółki mają świadomość zmian na rynku powierzchni biurowych. Obecnie w Katowicach wydaje się on nasycony i korzystniej z punktu widzenia inwestora zainwestować w funkcję mieszkaniową.

W kwestii terminów realizacji dodał, iż zależy on od postępu procedur. Wariant optymistyczny zakłada rozpoczęcie prac w II kwartale 2025 roku.

Pan P. Jasiński odniósł się do kolejnych pytań. W temacie nasadzeń zieleni projektant działa w dobrej wierze, a wizualizacje odzwierciedlają jego zamiary. Realizowany budynek nie ma dachów zielonych, gdyż posiada on wystarczający wskaźnik *powierzchni biologicznie czynnej*. Nowa inwestycja wychodzi

projekt

naprzeciw oczekiwaniom społecznym (*pbc* 25%). Aby ją zapewnić, zielen zaplanowano na dachach (ok. 5000 m²) i na gruncie (700 m²).

Oświadczył, że w jego przekonaniu jest możliwe nasadzenie drzew o wysokości 7-8 metrów, w rejonie inwestycji. Warto spojrzeć na taras budynku *Global Office Park*, gdzie podobna zielen funkcjonuje. Zaplanowano również wykonanie szpaleru drzew od ul. Granicznej, między miejscami postojowymi. Co do kondygnacji: w istniejącym obiekcie jest 5 naziemnych, w projektowanym ich ilość kaskadowo wzrasta, gdyż przy ul. Granicznej występują wyższe obiekty o charakterze wielkomiejskim.

Dodał, że wody opadowe kierowane będą do wewnętrznego systemu kanalizacji deszczowej. Ponadto projekt nie zakłada przejścia o którym wspomniała Pani Radna B. Bala, tym niemniej jest to ciekawy postulat, do dyskusji.

Pan Radny D. Kamiński przyjął do wiadomości, iż projektant działa w dobrej wierze. Warto jednak mieć na uwadze, że z wizualizacji wyświetlanych na posiedzeniach, mieszkańcy rozliczają radnych i zwracają uwagę, co zostało realnie wykonane.

Pan Radny M. Skiba zapytał o powiązania komunikacyjne między ul. Przemysłową, a ul. Krasińskiego. Jakiś czas temu powstał pomysł przekształcenia Krasińskiego w deptak, tym samym ul. Przemysłowa może być mocno dociążona ruchem samochodowym. Czy Spółka ma świadomość planów Miasta wobec ww. kwartału.

Ponadto zapytał o wyjazd z garaży, czy powstaną one od strony Biblioteki Śl. i ul. Przemysłowej- czy zostaną one rozdzielone, czy też będą dotyczyć ogółu miejsc parkingowych.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień dopytał dodatkowo, czy będzie możliwość wjazdu z jednej i wyjazdu z drugiej strony budynku.

Pan R. Malarz oznajmił, że jeśli chodzi o obsługę komunikacyjną decydujące znaczenie będzie miała opinia MZUiM. Spółka przeprowadziła analizę ruchu. Zbadano ruch na Przemysłowej, porównując sytuację, gdyby budowano budynek w wariantcie, który ma pozwolenie na budowę (część biurowa- część mieszkaniowa) i opcję, która jest przedmiotem dzisiejszej dyskusji (*mieszkaniówka* z usługami na parterach). Obecnie ul. Przemysłowa jest mało dociążona i posiada najwyższy poziom swobody ruchu, w skali 6 stopniowej. Analiza wykazała, że inwestycja w pierwszym wariantcie, ruch nieznacznie zmieni do poziomu 2 (płynnego lecz spowolnionego). Podobna sytuacja dot. wariantu mieszkaniowego. Jeżeli chodzi o sposób skomunikowania, to działka graniczy z Przemysłową, ale istnieje także dostęp od strony południowej, przez tereny miejskie. Dopóki jakaś inwestycja miejska jego nie odetnie, to równocześnie jest zapewniony wyjazd na Graniczną.

W konkluzji dodał, że inwestor nie miał informacji co do planów dotyczących ul. Krasińskiego.

Pan Radny A. Lejman-Gąska zauważył, iż na stronie internetowej Spółki zawarto zapis, iż prowadzenie odpowiedzialnego biznesu polega m.in. na uwzględnianiu potrzeb interesariuszy i współpracowników oraz wdrażaniu ich w strategię firmy. Niestety nie ma wzmianki o interesie społecznym i aspektach środowiskowych.

projekt

Zasugerował nie tylko korektę ww. informacji, ale uwzględnienie interesu społecznego w polityce firmy, zwłaszcza w kontekście innego przedsięwzięcia, które może zniszczyć dużą część Miasta, w konsekwencji osłabić wizerunek firmy, postrzeganie jej przez inne samorządy oraz inwestorów giełdowych.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień w podsumowaniu dyskusji wyraził aprobatę dla działań Spółki. Nie zmienia to jednak faktu, że radni będą się bacznie przyglądać planom inwestycyjnym i ich realizacji. Następnie wobec braku innych głosów, poddał pod głosowanie przedmiotowy projekt uchwały.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Granicznej i ulicy Przemysłowej w Katowicach, w głosowaniu: 10 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

3. [DS-120/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ulicy Obroki w Katowicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos stronie prezydenckiej, w celu wprowadzenia w problematykę nowych uregulowań, dot. *zintegrowanych planów inwestycyjnych*.

Pan Naczelnik J. Pogoda poinformował, że *zpi* to instytucja, którą można nazwać zbiorczo umową urbanistyczną. Główną jej cechą jest partnerstwo z podmiotami prywatnymi. To szczególna forma procedury planistycznej. Przystąpienie do sporządzenia ma ten walor, że obliguje wnioskodawcę oraz organ sporządzający plan (czyli Prezydenta Miasta) do zawarcia umowy, która w zamian za oczekiwane rozwiązania, ma zobowiązać kontrahenta do wykonania potrzebnej infrastruktury społecznej jako inwestycji uzupełniającej (np. droga, przedszkole, szkoła). Szczegóły mają być ustalane w drodze negocjacji, które służyć będą wypracowaniu wzoru umowy, w formie aktu notarialnego. Powinna ona zawierać: plan ze wszystkimi uzgodnieniami i opiniami (oraz zobowiązanie do realizacji inwestycji celu publicznego; jego wykonawcą może być podmiot zewnętrzny lub UM Katowice), określenie inwestycji i jej zakresu, zapisy dotyczące partycypacji w skutkach finansowych wejścia w życie *mpzp*.

Dodał, że w negocjacjach będzie uczestniczyć Prezydent Miasta, inwestor i przedstawiciel Rady Miasta wyznaczony przez ten organ. Uprawnionym do zawarcia umowy i wyrażenia zgody na ostateczną jej treść jest Prezydent Miasta. Zawarcie umowy będzie statuowało możliwość uchwalenia *mpzp*. Prace będą przebiegały równolegle z prowadzeniem negocjacji. Jeśli nie zakończą się one porozumieniem, projekt nie będzie rekomendowany do uchwalenia.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedź i dodał, że już trwają prace nad nowelizacją przepisów, aby można było wpisać również remonty pustostanów, w ramach inwestycji. Zwrócił też uwagę, że dzisiaj Komisja jedynie opiniuje zgodę na rozpoczęcie procedury.

Pan Naczelnik J. Pogoda poinformował, że mechanizm w założeniu ma zastąpić ustawę *lex developer* i spowodować, aby ułatwienia w realizacji inwestycji mieszkaniowych były związane finansowo

projekt

z infrastrukturą społeczną, którą aktualnie jest obarczona gmina. Plan załączony do wniosku ma zainicjować dyskusję i nie jest planem docelowym (jest to odmienność w stosunku do *lex developer*).

Pan Radny D. Kamiński zapytał czy aktualnie oba tryby funkcjonują równolegle oraz poprosił o doprecyzowanie wzajemnych zależności.

Pan Radny Ł. Borkowski poinformował, że Katowice prawdopodobnie są pierwszą dużą gminą, która przeciera szlaki, jeśli chodzi o procedowanie *zpi*. Jako radni „*będziemy się nowych przepisów uczyć*”. Wygląda na to, że rola samorządu została bardziej zaakcentowana. Po pierwsze, nie ma ograniczeń w terminach, po drugie formuła negocjacji i egzekucji pewnych zapisów, zwiększa pozycję organów gminy. To duża zmiana w porównaniu do poprzednich przepisów. Aktualnie obie formuły funkcjonują w porządku prawnym. Ustawa *lex developer* przestanie obowiązywać z dniem 1.01.2026 r. W konkluzji zadeklarował możliwość przygotowania kompleksowej informacji dot. omawianych zmian przepisów prawnych.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor poinformowała, że temat inwestycji był m.in. przedmiotem spotkania z udziałem przedstawicieli wspólnot samorządowych z ul. Obroki.

Pani Radna B. Bala zapytała o negocjacje. Jakie podmioty będą mogły w nich uczestniczyć. Czy również strona społeczna i organizacje pozarządowe?

Pan Radny A. Szymczyk zapytał o umocowanie Prezydenta Miasta, jeśli chodzi o reprezentowanie Rady Miasta Katowice.

Pan Naczelnik J. Pogoda powtórzył, że w negocjacjach będzie brał udział inwestor, Prezydent Miasta (jako organ). Ich uczestnikiem będzie też przedstawiciel Rady Miasta.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zapowiedział, że niezależnie kto będzie reprezentował Radę Miasta, przez wyznaczoną osobę będą informowani pozostali Radni, szczególnie z okręgu wyborczego na którym posadowiona ma być inwestycja. Jeśli Rada nikogo nie wskaże, jej przedstawicielem będzie Przewodniczący Rady Miasta.

Pani Radna B. Bala ponowiła pytanie o udział strony społecznej i przypomniała, że w ramach ustaleń międzyklubowych, zapowiedziano także rolę Wiceprzewodniczącej Komisji Rozwoju i Infrastruktury, w informowaniu o przebiegu negocjacji.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zauważył, że Pan Naczelnik J. Pogoda potwierdził już możliwość uczestnictwa strony społecznej. Będzie się ono odbywało w ramach dotychczasowych reguł (wyłożenie do publicznego wglądu, publiczna dyskusja, zgłaszanie uwag etc.).

Pan Naczelnik J. Pogoda przedstawił w dalszej kolejności przedmiotowy wniosek firmy Opal Sp. z o.o. wraz ze wstępnym projektem inwestycji, jako załącznikiem. Inwestycja dotyczy terenu po dawnej *KWK Kleofas* wzdłuż ul. Obroki. Dokumenty zostały opracowane przez wnioskodawcę, a ściślej projektanta, któremu zlecono wykonanie dokumentacji.

Pan M. Wyszyński omówił przedmiotowe informacje. Na wstępie należy wspomnieć, że od 2011 roku

projekt

dla obszaru obowiązuje plan miejscowy. Po kilkunastu latach zmieniło się *Studium* oraz struktura własnościowa terenu, ale nie został on zagospodarowany, za wyjątkiem rejonu obiektu handlowego *Lidl* oraz stawu *Kozubek*. Projekt obejmuje ok. 18 ha. Najważniejszym jego elementem jest zmiana przeznaczenia z usług i produkcji, na zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną. Część terenów od strony północnej oraz zachodniej pozostaje jednak w przeznaczeniu usługowo-produkcyjnym. Mają one stanowić bufor przed negatywnym oddziaływaniem linii kolejowej. Wskazuje się też dwa łączniki dróg publicznych, które mają obsługiwać zabudowę. Istotną zmianą jest ponadto wskazanie dwóch terenów na których proponowane jest dopuszczenie dominant o wysokości 18 kondygnacji. To pokłosie pomysłu na stworzenie nowej zabudowy, która mogłaby stanowić wizytówkę Katowic od strony zachodniej.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień nadmienił, że to co opisał Pan Projektant, zdaje się ma być przedmiotem negocjacji.

Pan Naczelnik J. Pogoda wskazał na przesłankę wynikającą z nowych uregulowań. Strona wnioskująca przedstawia swoje propozycje. Dotychczas posługiwano się jedynie analizą zasadności przystąpienia wynikającą z *art. 14* ustawy planistycznej. Tutaj konkretne ustalenia zastępują analizę.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor powtórzyła, że ostatnio odbyło się spotkanie przedstawicieli wspólnot mieszkaniowych z ul. Obroki z jej udziałem. W jego trakcie wybrzmiało szereg wątpliwości dot. inwestycji. Były one wyrażone też w [interpelacji skierowanej do Prezydenta Miasta](#). Warto już dzisiaj skorzystać z obecności przedstawicieli inwestora i podjąć merytoryczną rozmowę nad wskazanymi problemami.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zwrócił uwagę, że przedmiotem dyskusji nie są dzisiaj szczegółowe ustalenia, ale ze względu na obecność strony społecznej i jej cierpliwe oczekiwanie, zezwoli na przedstawienie stanowiska.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor przypomniała, że jako Radna dysponuje wolnym mandatem. W związku z powyższym przysługuje jej m.in. swoboda wypowiedzi i kontynuując sformułowała poniższe pytania:

- 1) *dlaczego w projekcie nie przewidziano drogi 1KDZ/1/2 wyznaczonej w planie z 2011 r. oraz czy w ramach inwestycji uzupełniającej przewidziano nałożenie na inwestora obowiązku jej wykonania,*
- 2) *jaki podmiot (podmioty) są właścicielami części terenu na którym miała powstać ww. droga,*
- 3) *z jakiego powodu projekt drogi 2 KDD w projekcie nie zakłada połączenia wskazanego ciągu komunikacyjnego z drogą planowaną wzdłuż nasypu kolejowego (może to skutkować przekierowaniem całego ruchu na ul. Obroki, która zgodnie z planem z 2011 roku ma pozostać drogą o klasie drogi lokalnej)*
- 4) *czy zakłada się uwzględnienie takiego połączenia w docelowym zintegrowanym planie inwestycyjnym.*

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za pytania oraz zapowiedział udzielenie głosu przedstawicielom wspólnoty mieszkaniowej z ul. Obroki, po uzyskaniu zgody członków komisji.

Pan Radny Ł. Borkowski ponownie wskazał, że radni mają do czynienia z nowymi przepisami, które

projekt

trzeba przyswoić i cieszyć się faktem, iż temperatura dyskusji i emocje opadły.

Dziękując za obecność mieszkańcom ul. Obroki, wyraził zrozumienie, że są oni tematem żywo zainteresowani. Procedura nieprzypadkowo przewiduje negocjacje w których uczestniczą Prezydent Miasta i przedstawiciel Rady Miasta Katowice. Złożona interpelacja zawiera obawy mieszkańców. Jest ona też wyrazem oczekiwań, które miejmy nadzieję, zostaną wzięte pod uwagę w negocjacjach. Warto pamiętać, że to nie pierwsza inwestycja Spółki Opal. Inwestor jest znany z prospołecznego podejścia i jako firma z Katowic, działająca w Mieście od lat, dba o relacje z otoczeniem, więc raczej nie powodów do obaw.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zaznaczył, że będzie przestrzegał Regulaminu Rady Miasta i jeśli radni będą mówili nie na temat, będzie zabierał im głos.

Pan Naczelnik J. Pogoda odpowiadając na pytania Pani Radnej B. Wnęk-Gabor stwierdził, że dziś są one przedwczesne. Poruszone problemy będą określane w trakcie negocjacji.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor poprosiła o uwzględnienie ww. pytań w protokole z posiedzenia i wzięcie pod uwagę przez służby prezydenckie wyartykułowanych wątpliwości. Chodzi o przepustowość ruchu, budowę drogi i co za tym idzie, komfort życia społeczności lokalnej.

W związku z podejmowanymi w tym zakresie działaniami i kontaktami z mieszkańcami tego terenu wyraziła również wolę podjęcia się roli osoby wyznaczonej w uchwale do udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Obroki współpracy w trakcie negocjacji, jako reprezentant strony społecznej.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień za zgodą radnych, udzielił głosu przedstawicielom wspólnot mieszkaniowych.

Pani K. Śmiałkowska-Szproch oznajmiła na wstępie, że nie jest krzyczącym mieszkańcem lecz występuje w imieniu zarządzanym przez nią na Obrokach Wspólnot Mieszkaniowych, a także pozostałych podmiotów na Obrokach, takich jak szkoła, żłobki (placówki stanowiące infrastrukturę miejską) czy deweloperzy budujący nowe nieruchomości wzdłuż ulicy Obroki.

Celem uspokojenia emocji i uspołecznienia procesu zawnioskowała aby umożliwić jej możliwość kandydowania jako reprezentant rady i społeczności lokalnej w negocjacjach, wskazując jednocześnie, że w jej opinii przepisy tego nie zabraniają.

Jednocześnie zaznaczyła, że gdyby nie było takiej możliwości, mieszkańcy chcieliby mieć wpływ na to, jaka osoba będzie przedstawicielem Rady Miasta i zaproponowała Panią B. Wnęk-Gabor jako Radną która zna rejon Obroki, jego lokalne uwarunkowania i potrzeby, a dodatkowo jest Wiceprzewodniczącą Komisji Rozwoju i Infrastruktury.

Dodała, że Pani Radnej mieszkańcy ufają, ponieważ już wielokrotnie służyła im pomocą. Zwróciła uwagę, że plan z 2011 r. zakładał budowę drogi 1KDZ/1/2 wzdłuż torów, od ul. Wiśniowej do hal targowych, ale nic nie zostało wykonane w tym zakresie, nie zostały nawet zabezpieczone środki w budżecie. Na ten moment nie ma rozwiązania, aby odciążyć ul. Obroki. Wydział Transportu UM Katowice dodatkowo negatywnie odniósł się do postulatu obniżenia tonażu pojazdów, które mogą przejeżdżać drogą.

Uczuliła, że w projekcie Inwestora, łącznik, który zgodnie z Planem Zagospodarowania przestrzennego

projekt

z roku 2011 miał łączyć ulicę Obroki z nowo projektowaną drogą został usunięty i na ten moment jest tylko drogą dojazdową do nowo projektowanego osiedla.

Zaznaczyła, że dodanie dwóch dróg dojazdowych, projektowanych przez Inwestora jeszcze bardziej obciąży ulicę Obroki.

Na koniec podsumowała, że cieszą pomysły ożywienia tego kwartału Miasta, ale we wspólnym interesie jest wykonanie infrastruktury w taki sposób, aby udrożnić ruch na Obrokach, ponieważ *z tym bublek zostaniemy my wszyscy*.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wyrażone stanowisko i przypomniał, że radni mieli możliwość zapoznać się z korespondencją wspólnot mieszkaniowych oraz wsłuchują się w głos społeczności lokalnej. Została złożona interpelacja do Prezydenta Miasta Katowice, a odpowiedź zostanie za pośrednictwem radnych przekazana. Czynniki społeczne jest uwzględniany na tyle, na ile prawo na to pozwala. Problem polega na tym, że samorząd jest związany aktem wyższego rzędu, czyli ustawą, która jasno wskazuje podmioty biorące udział w negocjacjach.

Dodał, że akceptacja kandydatury Pani Radnej B. Wnęk-Gabor należy do kompetencji Rady Miasta. Pani Radna jest jednocześnie członkinią partii politycznej, która ma obecnie większość w parlamencie. Być może warto byłoby rozważyć podjęcie lobbingu w Sejmie RP, w celu dokonania zmian w ustawie, które umożliwią uczestnictwo czynnika społecznego. Rada Miasta nie posiada uprawnień, by spełnić wszystkie oczekiwania i wyjść poza zapisy ustawowe.

Następnie wobec braku innych uwag, poddał pod głosowanie przedmiotowy projekt uchwały.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ulicy Obroki w Katowicach, w głosowaniu: 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

4. [DS-121/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie wyznaczenia radnego do udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ul. Obroki w Katowicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień wskazał, że projekt uchwały jest konsekwencją poprzedniego. Kandydatura Radnego lub Radnej do reprezentowania tego gremium pojawi się prawdopodobnie w dniu sesji Rady Miasta, po dokonaniu uzgodnień międzyklubowych.

Pan Naczelnik J. Pogoda nadmienił, że uchwała ma charakter techniczny i ma za cel usankcjonowanie zapisów ustawy. Przedstawiciel Rady ma być ponadto wyrazicielem głosu społecznego, gdyż mandat radnego wybranego w procedurze demokratycznej, ma przełożenie na działanie organu kolegialnego. Ustawa nie wskazuje kto ma być przedstawicielem, jest to wewnętrzna kompetencja organu.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień wobec braku uwag, poddał pod głosowanie przedmiotowy projekt uchwały.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie wyznaczenia radnego do udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy

projekt

urbanistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ulicy Obroki w Katowicach, w głosowaniu: 9 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Punkt 3.

Sprawy bieżące i wolne wnioski.

1. Protokół wyników kontroli projektów list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w 2024 r., listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego w 2024 r. oraz list osób opuszczających domy dziecka, rodziny zastępcze oraz inne placówki wychowawcze oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i najmu lokalu socjalnego. -dw. komisji.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował PP. Radnym: B. Wnęk-Gabor, B. Pronobisowi, K. Pieczyńskiemu, M. Skibie za udział w ww. procedurze.

Następnie poinformował, że mając na uwadze rosnące zainteresowanie podmiotów działających w branży deweloperskiej, poprosił Pana Naczelnika Wydziału Obsługi Inwestorów M. Jankowskiego o rozważenie możliwości wypracowania zasad współpracy Miasta z inwestorami. Mimo, że ustawa nie przewiduje takiego obowiązku, to w jego opinii, opracowanie pewnego modelu postępowania, mogłoby usprawnić procedury. Jeśli inwestor się do niego nie zastosuje, będzie musiał się liczyć z negatywną decyzją Rady.

Poprosił Pana Naczelnika M. Jankowskiego o przedstawienie szczegółów.

Pan Naczelnik M. Jankowski omówił główne założenia ww. propozycji. Wydział Obsługi Inwestorów, pomimo tego, że perspektywa pracy przy procedurze *lex developer* zamyka się z końcem roku 2025 przewiduje, że kilka projektów pojawi się niedługo w orbicie zainteresowań Miasta. Mając na uwadze powyższe, w uzgodnieniu z Panem Prezydentem B. Sobulą, opracowany zostanie dokument, który w punktach zawierał będzie poszczególne etapy współpracy z kontrahentem, przed momentem złożenia wniosku do Wydziału Architektury i Budownictwa. W ramach tzw. *dobrych praktyk* WOI miałyby być komórką, która będzie informować potencjalnych inwestorów i dokonywać wstępnej analizy, w porozumieniu z Wydziałami: Architektury i Budownictwa, Planowania Przestrzennego i Urbanistyki oraz MZUiM. Kolejnym etapem byłaby informacja dla Przewodniczącego Rady Miasta, że dany projekt „*jest w opracowaniu*”. Następnym krokiem byłaby nieformalna dyskusja w gronie radnych (w ramach wolnych wniosków lub w kularach) dot. ewentualnych zagrożeń, wskazania interesariuszy, pozyskania opinii Rady Dzielniczycy itd. Ustalenia zostaną przekazane do kontrahenta, za pośrednictwem WOI. Wydział następnie będzie „*przyglądać się*” w jaki sposób prowadzi on proces dialogu społecznego. Informacja w powyższym zakresie zostanie przekazana radnym do wiadomości. Rola WOI miałyby kończyć się w momencie złożenia wniosku do Prezydenta Miasta.

W konkluzji Pan Naczelnik zadeklarował przesłanie roboczej wersji dokumentu drogą elektroniczną i poprosił radnych o rekomendacje oraz powtórzył, że standardy postępowania nie byłyby formalnie wprowadzone uchwałą, lecz stanowiłyby jedynie zbiór tzw. *dobrych praktyk*.

projekt

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedź i zapowiedział kontynuowanie tematu na październikowym posiedzeniu Komisji Rozwoju i Infrastruktury.

Punkt 4.

Zakończenie posiedzenia.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień stwierdził wyczerpanie porządku i zamknął posiedzenie Komisji Rozwoju i Infrastruktury.

Przewodniczący
Komisji Rozwoju i Infrastruktury
DAMIAN STĘPIEŃ

protokołował
Piotr Sawicki