

BRM.0012.8.9.2024.PS

Protokół nr 6 z posiedzenia Komisji Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta Katowice.

Data posiedzenia: 17.10.2024 r.

Miejsce posiedzenia: Urząd Miasta Katowice, ul. Młyńska 4, sala209.

Godzina rozpoczęcia obrad Komisji: 12:00.

Godzina zakończenia obrad Komisji: 16:20.

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. Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta– Katarzyna Staś,
2. Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta– wz. Karolina Ljubkovic,
3. Naczelnik Wydziału Funduszy Europejskich- Małgorzata Mondraszek,
4. Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg- wz. Katarzyna Betka,
5. Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa – Ignacy Hołowiński,
6. Naczelnik Wydziału Obsługi Inwestorów- Mariusz Jankowski,
7. Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki – Jerzy Pogoda,
8. Wydział Planowania Przestrzennego – Agnieszka Czapelka,
9. Wydział Obsługi Inwestorów- Katarzyna Kapuścińska,
10. Inwestorki: Małgorzata Krupa, Beata Kałka,
11. Przedstawiciele społeczności lokalnej Bogucic:
pastor Jerzy Rogaczewski, Adrian Sklorz, Gabriela Adamczyk, Anna Wiśniewska, Tomasz Zawadzki,
Adam Gancarz, Robert Zduniak i inni,
12. Przedstawiciele społeczności lokalnej Zarzecza:
Maria Czenczek, Eugeniusz Wita, Aleksandra Homan,
13. Media: Artur Maciaszczyk, Łukasz Kądziołka.

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. Przyjęcie protokołów z posiedzeń komisji w dniach 18 i 19.09.2024 r.
3. Informacja dot. wykorzystania środków unijnych. Projekty „twarde” i „miękkie” zrealizowane w ostatnich 2 latach. Nowa perspektywa unijna.
4. Opiniowanie projektów uchwał.
 1. [DS-139/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania w mieście Katowice naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości

projekt

- obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze”.
2. [DS-140/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju.”
 3. [DS-141/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wrocławskiej, Wróblewskiego i Morawskiej w Katowicach.
 4. [DS-145/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice, w obszarze fragmentów terenów górniczych Murcki I i Giszowiec I – Polska Grupa Górnicza S.A. KWK „Staszic-Wujek”, część obejmująca obszar dzielnicy Zarzecze.
5. Wypracowanie dobrych praktyk postępowania przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.
6. Sprawy bieżące i wolne wnioski.
1. Informacja dot. prac nad „Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice do 2030 roku.”
7. Zakończenie posiedzenia.

Punkt 2.

Przyjęcie protokołów z posiedzeń komisji w dniach 18 i 19.09.2024 r.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury przyjęła jednogłośnie (9 głosów „za”) protokół nr 4 z posiedzenia w dniu 18.09.2024 r.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury przyjęła jednogłośnie (10 głosów „za”) protokół nr 5 z posiedzenia w dniu 19.09.2024 r.

Punkt 3.

Informacja dotycząca wykorzystania środków unijnych. Projekty „twarde” i „miękkie” zrealizowane w ostatnich 2 latach. Nowa perspektywa unijna.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień na wstępie przekazał głos **Pani Naczelnik M. Mondraszek**, która przedstawiła ww. informację. Następnie podziękował za wypowiedź i otworzył dyskusję.

Pani Radna B. Bala zapytała o informację w zakresie wszystkich projektów o których dofinansowanie Miasto się ubiega.

Pani Naczelnik M. Mondraszek oznajmiła, że Wydział dysponuje zestawieniami wg różnych kryteriów i poprosiła Panią Radną o doprecyzowanie czego dokładnie chciałaby się dowiedzieć, ponieważ na posiedzenie komisji przygotowano dane o większym stopniu ogólności.

projekt

Pan Radny Ł. Borkowski zapytał o projekty z *KPO*. Jakiego rodzaju udało się zrealizować oraz czy jest szansa, by sięgnąć jeszcze po jakieś środki z ww. źródła, biorąc pod uwagę ramy czasowe i możliwości.

Pani Naczelnik M. Mondraszek odpowiedziała, że z *Krajowego Planu Odbudowy* realizowany jest projekt dot. miejsc żłobkowych. To 16 projektów, gdyż umowy będą podpisane odrębnie dla każdej lokalizacji (8 na tworzenie i 8 na funkcjonowanie przez 2 lata). Środki *KPO* są „trudne”, bo ograniczone czasowo. Horyzont połowy roku 26 jest wymagający, ale rozważane jest aplikowanie w jego ramach o środki na termomodernizację budynków użyteczności publicznej (szkół). Konkurs otwarto 14.10.2024 r. Warunki postawione czyli m.in. zakończenie finansowe inwestycji na czerwiec 26 r., sprawia, że ilość projektów będzie ograniczona, gdyż Miasto musiałoby dysponować dokumentacją, a nawet wyłonionym wykonawcą, aby zrealizować przedsięwzięcie w tak krótkim czasie. Nie jest wykluczone też aplikowanie o pożyczkę z *KPO*, ale sprawa wymaga pogłębionej analizy.

Pan Radny Ł. Borkowski zapytał czy biorąc pod uwagę rygor czasowy, nie warto rozważyć aplikowania o środki na tzw. *projekty miękkie*, które nie wymagają aż tak gruntownego przygotowania od strony dokumentacyjnej.

Pani Naczelnik M. Mondraszek oświadczyła, że to możliwe, ale aktualnie nie ma takich naborów.

Pani Radna B. Bala zapytała czy są projekty, które mogłyby skorzystać z funduszy *KPO*.

Pani Naczelnik K. Staś oznajmiła, że Miasto jest na etapie przeglądu zadań i przygotowania budżetu na kolejny rok. Instrumenty pożyczkowe z *KPO*, które warunkują podpisanie umowy do czerwca 26 r., a realizację do 30 r. są brane pod uwagę, ale istotnie temat wymaga pogłębionej analizy.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień wobec braku innych pytań i uwag, zamknął punkt 3 porządku posiedzenia.

Punkt 4.

Opiniowanie projektów uchwał.

1. **[DS-139/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania w mieście Katowice naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze.”**

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Pani Naczelnik K. Betce**, która krótko przedstawiła przedmiotowy projekt uchwały.

Następnie podziękował za wypowiedź i przypomniał, że projekt obecnie jest poddany procedurze konsultacji społecznych.

Pan Radny M. Skiba zapytał czy można określić w wartościach bezwzględnych kwotę najmu.

projekt

Pani Naczelnik K. Betka odpowiedziała, że zasadniczo stawka czynszu będzie ustalona na poziomie 22 zł za metr², niezależnie od powierzchni lokalu. Natomiast dopłaty będą uzależnione od dochodu, powierzchni i liczby osób w gospodarstwie domowym. Dopłaty oscylują od 200 do 1000 zł i stanowią 30% (maksymalnie 40%) czynszu.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień wobec braku innych głosów, poddał pod głosowanie projekt uchwały.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania w mieście Katowice naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego i wsparcia z Funduszu Dopłat, których docelową grupę najemców będą stanowić osoby starsze”, w głosowaniu: 8 głosów „za”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

2. [DS-140/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju.”

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień ponownie przekazał głos **Pani Naczelnik K. Betce**, która przedstawiła ww. projekt uchwały.

Dodał, że również ten projekt jest poddany konsultacjom społecznym.

Pan Radny M. Skiba powtórzył zapytanie o stawkę czynszu, szczególnie na osiedlu Nowy Nikiszowiec, które było pierwszym elementem programu. Ponadto zapytał o kwestię dochodzenia do prawa własności. Temat ten dot. potencjalnie ok. 1000 gospodarstw domowych.

Pani Naczelnik K. Betka oznajmiła, iż wg informacji przekazanych przez Spółkę *PFR Nieruchomości*, najemcy nie będą mieli możliwości wykupu lokalu.

Nadmieniła, że nie jest znana jeszcze wysokość czynszu. Będzie ona różna, wg kryterium wyposażenia lokali. Dopłaty będą się kształtować na poziomie 30-40%, w zależności od dochodu, powierzchni i liczby osób w gospodarstwie domowym.

Pani Radna B. Bala zapytała czy określono procentową ilość wniosków dot. przedziału społecznego (rodziny z małymi dziećmi, młodzi, samotni), aby zbalansować nabór mieszkańców, ponieważ samo kryterium dochodowe, może stanowić pewne ograniczenie np. dla młodych.

Pani Naczelnik K. Betka oświadczyła, że w kryteriach pierwszeństwa nie bez powodu wskazano różne grupy społeczne, tak by oferta była adresowana także dla młodych i tzw. singli. Są oni punktowani z tytułu nieposiadania prawa własności innego lokalu. Każda grupa jest wykazana i przewidziano różne preferencje w liczbie punktów.

projekt

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień wobec braku innych głosów i pytań, poddał pod głosowanie przedmiotowy projekt uchwały.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury po zapoznaniu się z projektem uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie przyjęcia „Zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej i maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji dla mieszkań budowanych w Katowicach, finansowanych z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju”, w głosowaniu: 9 głosów „za”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

3. [DS-141/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wrocławskiej, Wróblewskiego i Morawskiej w Katowicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień na wstępie przekazał głos stronie prezydenckiej i wskazał, że w dalszej kolejności głos zabiorą Panie Inwestorki, strona społeczna i Radni.

Pan Naczelnik I. Hołowiński szczegółowo przedstawił ww. projekt uchwały. Koncepcja przedstawiona dot. kwartału ulic Morawskiej, Wrocławskiej i Wróblewskiego o powierzchni ok. 2000 m². Budynek ma obejmować od 32 do 39 lokali mieszkalnych. Liczba kondygnacji: 5 do 7. Projekt spełnia wymogi formalne wynikające ze specustawy mieszkaniowej.

Pani M. Krupa omówiła szczegóły dot. inwestycji mieszkaniowej w oparciu o prezentację wizualną. Dodała, że strona inwestorska nie spodziewała się negatywnych opinii. Proponowany obiekt jest niewielki, z dostępem do komunikacji publicznej; zapewniono wskaźnik 2 miejsc postojowych na 1 lokal. Koncepcja spełnia standardy mieszkaniowe zapisane w ustawie. Ponadto zadbano o retencję i zielone dachy oraz zaprojektowano przestrzenie usługowe w parterze. W konkluzji stwierdziła, że w jej opinii budynek nie będzie negatywnie oddziaływał na otoczenie.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedź i za zgodą członków komisji, przekazał głos przedstawicielom strony społecznej.

Pan A. Gancarz krytycznie odniósł się do koncepcji budynku mieszkalnego argumentując, iż bliskość komunikacji publicznej jest iluzoryczna, gdyż Bogucice stoją w korku, a Miasto nie przewiduje nowych szlaków komunikacyjnych, które by udrożniły obszar. Ponadto inwestor jest nieprecyzyjny i popełnia błędy (np. źle zlokalizował przystanek na ul. Markiefki). Będzie brakować miejsc parkingowych na powierzchni, już obecnie nie ma miejsca, a dostawcy i służby miejskie nie są w stanie podjechać i blokują jednokierunkową drogę. Proponowany obiekt nie wpisuje się w dzielnicę i nie koresponduje układem drogowym, który stworzono w latach 20 poprzedniego stulecia. Kolejny błąd inwestora to wskazanie posesji na Wróblewskiego 22 jako domu jednorodzinnego, a jest to kamienica, w której zamieszkują trzy rodziny. Prezentacja nie odzwierciedla istniejącego stanu rzeczy.

W konkluzji stwierdził, że w interesie społeczności lokalnej koncepcję należy odrzucić, dodając, że nic nie stoi na przeszkodzie, aby wyrazić zgodę na obiekt wg zabudowy, jaka w dzielnicy dominuje.

projekt

Pastor J. Rogaczewski podziękował mieszkańcom za obecność na posiedzeniu i stwierdził, że chodzi przede wszystkim o ludzi i kościół. Wspólnota Chrześcijan Baptystów funkcjonuje w Katowicach od ponad 100 lat, a w Bogucicach blisko 50 lat. Sam budynek powstał na początku lat 80-tych. Działki sąsiednie były zbieżne z działalnością Kościoła. Do 2015 r. Wspólnota je dzierżawiła, a plan miejscowy przewidywał tam domki jednorodzinne.

Poinformował, że w roku 2015 zawarto z Inwestorkami porozumienie. Kościół był zainteresowany zakupem części działki między restauracją, a parkingiem, który jest pod opieką Wspólnoty. Niestety zostało ono zerwane, gdy okazało się, że zaplanowano tam budowę obiektu wielorodzinnego. Ludzie, którzy tam żyją na co dzień, wiedzą najlepiej jakie są potrzeby w dzielnicy. Ponadto wierni dojeżdżają z całego regionu i już teraz występują problemy z parkowaniem.

W konkluzji dodał, że to konflikt między lokalną społecznością, a biznesem i w jego ocenie ustawa *lex developer* jest niezgodna z Konstytucją RP.

Pani G. Adamczyk wskazała, że rzut z mapy wskazuje, że inwestycja będzie negatywnie oddziaływać na otoczenie. Ul. Wróblewskiego jest jednokierunkowa, a na Wrocławską się nie puszcza autobusów przegubowych. Usługi generują problem parkingowy, a budowa będzie zaburzała zasady współżycia społecznego, tym bardziej, że w okolicy mieszka dużo osób starszych i funkcjonuje szkoła dla dzieci niepełnosprawnych.

Pan R. Zduniak nadmienił, iż jest mieszkańcem posesji na Wróblewskiego 25, która została pominięta w prezentacji. Mieszka tam sześć rodzin, jak powstanie budynek, przesłoni on światło słoneczne. Dodatkowo bramę wjazdową do parkingu przewidziano pod oknami. Ruch pojazdów i uciążliwości z nim związane negatywnie wpłyną na komfort życia mieszkańców.

Pan A. Sklorz w wypowiedzi zawarł następujące konstatacje. W przedmiotowej sprawie warto zwrócić uwagę na brak opinii urbanistów, w tym *Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej*. Gdyby rzecz dotyczyła zabudowy jednorodzinnej lub gdyby planowana zabudowa byłaby proporcjonalna do otaczającej, nie byłoby protestu społecznego. Inwestycji zarzuca się brak zgodności ze *Studium*, które przewiduje utrzymanie proporcji nowej zabudowy. Tymczasem zaplanowano 7 kondygnacji, które sąsiadują z zabudową 4 kondygnacyjną i z budynkiem jednorodzinnym. Wrażenie przytłaczania będzie powszechne. Kolejna sprawa to dysfunkcjonalność parkingu. Proponuje się jedną bramę wjazdową na poziom (0), po czym ewentualnie windę na poziom (-1). Zakręty będzie się pokonywać na raty, bo parametry określono na minimalnym poziomie.

Wyraził zrozumienie, że Panie Inwestorki patrzą z punktu widzenia biznesowego, ale Miasto musi zdecydować, kto ma zyskać, a kto stracić. W jego ocenie, straty dla otoczenia przeważają nad zyskiem jakim jest *wciśnięcie* dodatkowo kilkunastu mieszkań. Używa się argumentu, że Rada ma związane ręce, ale tak nie jest. Radni mogą zagłosować *za* lub *przeciw*.

Zaapelował do Inwestorek, aby złożyły wniosek o mniejszy projekt, z jednym poziomem parkingu.

Pan T. Zawadzki poinformował, że jako Katowiczanie, który po latach wrócił do Miasta, z podziwem obserwuje jak zmienia się ono na korzyść. Niestety Bogucice mają swoje problemy, jednokierunkowe

projekt

ulice są często zakorkowane. Winda i korzystanie z garaży będzie wiązało się brakiem płynności ruchu. Nie każdy zielony teren musi być zabudowany, warto zachować pewien zmysł estetyczny.

Pani A. Wiśniewska dodała, iż projekt nie wpisuje się w teren i zbierając podpisy, usłyszała wiele słów wyrażających dezaprobatę dla inwestycji.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował stronie społecznej i otworzył dyskusję w gronie członków komisji.

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał dlaczego Inwestorki nie wywiązały się z zawartego porozumienia oraz czemu koncepcja nie została dopasowana do otoczenia, które posiada 4 kondygnacje.

Kolejna kwestia to parking -jeżeli będą tam przyjeżdżały dostawy, nikt nie będzie korzystał z parkingu podziemnego. Ww. rozwiązania wynikają z chęci maksymalizacji powierzchni mieszkalnej, należałoby jednak się zastanowić, czy nie warto zarobić mniej, a inwestycję zrealizować z mniejszymi problemami z otoczeniem i stroną społeczną.

Pani M. Krupa odpowiedziała, że nieruchomość pozyskano w drodze przetargu, w momencie zakupu zawarto porozumienie z Pastorem. Podzielono działkę i część wydzieloną, Kościół mógł nabyć, ale nie był zainteresowany zakupem. To się zmieniło w momencie przystąpienia do inwestycji. Propozycje spotkania i zawarcia kompromisu z różnych względów nie doszły do skutku.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień stwierdził, że istnieje spór prawny między stronami, lecz ten wątek raczej należy pominąć. Komisja nie posiada uprawnień do jego rozstrzygnięcia. Panie są właścicielkami terenu, to prawo nie jest przez nikogo kwestionowane.

Pani M. Krupa odniosła się do pozostałych pytań. W kwestii obsługi komunikacyjnej narodziło szereg nieporozumień. Wjazd na kondygnację parkingową odbywać się będzie z poziomu terenu, na parkingu będzie 40 miejsc (w tym 18 ogólnodostępnych). Dopiero na końcu przewidziano dwie windy, którymi mieszkańcy przemieszczają się na poziom (-1). To zorganizowana przestrzeń, a wjazd ma odpowiednie szerokości, zgodne z przepisami.

Co do kondygnacji: analizie poddano każdy budynek w sąsiedztwie. Są one różne, na Wróblewskiego jest budynek 5 kondygnacyjny, ale tak podniesiony, iż można powiedzieć, że ma 7 + tzw. *wysoką piwnicę*.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przypomniał, że niezależnie od subiektywnych ocen, wnioszek spełnia wymagania formalne. Odbiór odpadów i dostawy towarów w świetle kryteriów ustawowych są możliwe.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor zapytała o brak konsultacji ze społecznością lokalną, w tym opinii Rady Dzielniczy i wskazała, że nie przekonuje ją argumentacja o podwyższeniu terenu. W sąsiedztwie są budynki o 4 kondygnacjach, jest też zabudowa jednorodzinna. Nawet na prezentacji widać, że obiekt dominuje nad resztą. Podziękowała mieszkańcom za obecność i wyartykułowanie stanowiska.

projekt

Pani M. Krupa odpowiedziała, iż wysokość budzi najwięcej kontrowersji, ale zarówno w promieniu 500 metrów i w całej dzielnicy funkcjonuje różna zabudowa. Wokół inwestycji są budynki od 1 do 5 kondygnacji. Proponowany budynek od strony ul. Wrocławskiej posiada 5 kondygnacji, jednak teren wznosi się na ok. 3 metry wzdłuż ulicy i w ocenie projektanta, skokowe zaprojektowanie bryły jest bardziej korzystne przestrzennie, niż jednego prostopadłościanu, bez różnic wysokości. 7 kondygnacji jest tak usytuowane, że nie przeszkodzi żadnemu budynkowi wokół.

W kwestii opinii Rady Dzielnicy nadmieniła, że z początku nie miała wiedzy, że istnieje taki wymóg, tym bardziej, że ustawa o tym nie mówi.

Wyraziła zadowolenie, że w Mieście trwają prace nad tzw. *dobrymi praktykami*. Gdy stało się jasne, że inwestycja budzi opór, podjęto próbę kontaktu z Pastorem, niestety nieskuteczną. Finalnie wokół tematu narosło tyle emocji, że pojawiły się wątpliwości, czy kolejne próby nie zaognią sytuacji jeszcze bardziej.

Pan Radny B. Pronobis zapytał czemu wjazd na poziom (-1) nie będzie się odbywał zwykłym zjazdem, tylko windą. Ewentualna awaria lub brak prądu w dzielnicy bardzo skomplikuje sytuację.

Ponadto zapytał czy po pierwszym spotkaniu na posiedzeniu, Panie zmniejszyły ilość kondygnacji, czy nie, oraz czy Inwestorki są w stanie rozważyć dalsze modyfikacje koncepcji.

Wyraził pogląd, że co do zasady dobrze jest zabudowywać nieużytkowaną tkanką miejską, Miasto się dzięki temu rozwija, pozostaje pytanie jak pogodzić projekt z głosem mieszkańców.

Pani M. Krupa oświadczyła, iż projekt jest koncepcją urbanistyczną, a nie projektem budowlanym. Niewykluczone są modyfikacje, być może zmniejszy się ilość mieszkań, być może pojawi się rampa zamiast wind.

W temacie prądu dodała, że w przypadku awarii, samochody nie wyjadą, ale w takiej sytuacji pojawi się wiele innych problemów i wyjazd z garażu raczej nie będzie tym najistotniejszym. Po pierwszym spotkaniu dokonano wielu analiz i nabrano przekonania, że propozycja inwestycji jest najbardziej optymalna. Wysokość nie została zmieniona, ale zmianie uległa forma budynku.

Pani Radna B. Bala zapytała o ogólnodostępne miejsca parkingowe. Czy będą one widoczne, aby użytkownicy wiedzieli o możliwości zaparkowania.

Pani B. Kałka oznajmiła, że od początku zakładano, iż część miejsc postojowych musi być dostępna dla mieszkańców. Dzisiaj odchodzi się od wykonywania dużej ilości miejsc na terenie, raczej lokalizuje się je w podziemiach. Jeśli chodzi o informacje o dostępności, to raczej kwestia odpowiedniego oznakowania, tak jak to się dzieje w innych obiektach, czy galeriach handlowych.

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał jak inwestor zapobiegnie ryzyku zagrozenia miejsc, po wykupie mieszkań.

Pani M. Krupa odpowiedziała, że działania niezgodne z pierwotnymi zasadami są możliwe w każdym wypadku. Inwestor nie zakłada takiego wariantu, bo wtedy właściwie wszelkie założenia i projekty miałyby się z celem. Przestrzeń ogólnodostępna jest istotna i ma być otwarta. Są możliwości techniczne (wygrodzenie, szlaban), aby ją zorganizować we właściwy sposób.

projekt

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień w podsumowaniu dyskusji podziękował stronie społecznej za obecność i zaangażowanie w temat. Wniosek spełnia wymogi formalne i w tym zakresie Rada jest zobowiązana go rozpatrzyć. Kryteria ustawowe już w 23 roku były wypełnione, wtedy również Panie były zaskoczone tym, iż Radzie zależy na konsultacjach ze społecznością lokalną. Choć ustawa nie nakłada tego obowiązku, takie były oczekiwania. Wiadomo, że w tle jest konflikt między Kościołem Chrześcijan Baptystów, a Inwestorem. To co się zadziało w 23 roku niestety nie zostało rozwiązane. Rada oczekiwała, że strony dojdą do porozumienia i wypracują kompromis, wydaje się, że go nie ma. Na pierwszy rzut oka koncepcja nie powinna budzić zastrzeżeń, ale chyba grzechem pierworodnym było zaniedbanie czynnika społecznego, a obecność mieszkańców na to wskazuje. Teren jest prywatny i atrakcyjny inwestycyjnie. Dzisiaj prawo pozwala na złożenie wniosku. Za kilka, kilkanaście lat przepisy mogą być inne i jest ryzyko, że wtedy powstanie coś jeszcze bardziej nieakceptowalnego przez lokalną społeczność.

Wyraził żal, iż nie doszło do kompromisu, mimo dobrej woli stron. Decyzja Rady będzie jedynie decyzją kierunkową, natomiast Miasto nie jest właścicielem terenu i prawdopodobnie nie będzie.

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 Wrocławskiej, Wróblewskiego i Morawskiej w Katowicach, w głosowaniu: 8 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”, 0 głosów „za”, nie wyraziła pozytywnej opinii dot. przedmiotowego projektu uchwały.

W trakcie procedowania punktu 4.3. obrady opuścił Pan Radny M. Skiba.

4. [DS-145/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice, w obszarze fragmentów terenów górniczych Murcki I i Giszowiec I – Polska Grupa Górnicza S.A. KWK „Staszic-Wujek”, część obejmująca obszar dzielnicy Zarzecze.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Panu Naczelnikowi J. Pogodzie**, który wprowadził zebranych w problematykę i omówił podstawowe kwestie dot. projektu mpzp. Następnie otworzył dyskusję.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor zapytała o przyczyny późnego przekazania uchwały. Tak ważny i obszerny dokument nie powinien wpływać na ostatnią chwilę, Radni potrzebują czasu, aby się z nim zapoznać.

Pan Naczelnik J. Pogoda przeprosił Panią Radną za ww. okoliczność, ale jednocześnie warto pamiętać że prace nad planem trwają od 13 lat, uspołecznione części procedury były ponawiane co najmniej dwa razy, konsultacje społeczne miały miejsce, za każdym razem są na nie zapraszani Radni, informacje kolportowano w prasie, w dzielnicach i w internecie. Drzwi Wydziału są otwarte i wiele rozmów miało miejsce w kwestii planu dla Zarzecza.

Dodał, że dopiero prawidłowy pw. bazy danych wariant może być przedmiotem procedowania. Projekt po II wyłożeniu nie zawiera istotnych zmian i Pani Radna miała szansę się z nim zapoznać. O wszystkich zmianach w projekcie informowano.

projekt

Oświadczył, że opóźnienie podyktowane było faktem, iż Ministerstwo Rozwoju i Technologii często aktualizuje tzw. *wtyczki*, czyli systemy sprawdzające kompletność formalną i cyfrową aktów prawa miejscowego, z zakresu planowania przestrzennego. W ich wyniku, Wydział był obciążony dodatkową pracą związaną z uzyskaniem certyfikatu zgodności typologicznej.

Zadeklarował, że na przyszłość będzie w wyprzedzeniu informować o trudnościach technicznych.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor zwróciła uwagę, że wyjaśnienia winny być skierowane do mieszkańców. Jeśli w porządku obrad, punkt byłby zapisany wcześniej, można byłoby zaplanować czas na udział w posiedzeniu.

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał o sposób głosowania w zakresie nieuwzględnionych uwag.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień oznajmił, że sposób rozpatrzenia uwag będzie zablokowany w jednym głosowaniu.

Pani Radna B. Bala przyznała, że projekt uchwały wpłynął późno, ale prace nad nim trwają od dawna. Natomiast problematyczne może być zapoznanie się z uwagami i w tym zakresie, warto pokusić się o wcześniejszą informację. Dobrze, że plan jest, środowiska lokalne czekały na ten moment.

Pan Naczelnik J. Pogoda zgodził się, że pewnym rozwiązaniem może być przekazywanie informacji o uwagach wcześniej, chociaż może być kłopot z publikacją w porządku obrad, z uwagi na konieczność zachowania unikalnych numerów wynikających z bazy ministerialnej. Następnie przekazał informację dot. rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych, w oparciu o prezentację wizualną.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedź i za zgodą komisji, udzielił głosu przedstawicielom społeczności lokalnej.

Pan E. Wita podniósł następujące wątki. Projekt *mpzp* nie zawiera wzmianki o zabezpieczeniu usług edukacyjnych. Ponadto istnieje oczekiwanie, aby tereny rolnicze zamienić na zielone. Projektanci to planowali, ale Miasto się na to nie zgodziło. Obecnie mieszkańcy Zarzecza są zmuszeni korzystać z usług szkolnych w sąsiednich dzielnicach. Kolejnymi problemami są: intensywność zabudowy (zdecydowanie inna niż np. w Podlesiu) oraz nierozwinięty układ komunikacyjny. Brakuje dróg, a w tle toczy się spór mieszkańców ul. Sielawy i Makuli dot. planowanego łącznika drogowego. W jego ocenie układ jest wykonany „pod deweloperów”, a większość ulic Zarzecza powinna być jednokierunkowa. Warto również wskazać na kwestię możliwej utraty bioróżnorodności. Dzielnicą odznacza się dużymi walorami przyrodniczymi (mokradła, torfowiska, unikalne gatunki flory i fauny). Jeśli zabuduje się rowy i mokradła nie będzie prawidłowej retencji wody.

Pani A. Homan przedstawiła stanowisko koncentrując się na problematyce doliny rzeki Mlecznej i jej uwarunkowań przyrodniczych, posługując się prezentacją wizualną. Zarzecze stanowi ważny korytarz migracyjny dla zwierząt. Dolina rzeki winna być bardziej chroniona i należy zaostrzyć pewne rygory. Zakazy zabudowy i grodzenia nie są przestrzegane. Decyzje WZ i *pozwolenia na budowę* niestety uniemożliwiają utworzenie użytku ekologicznego, tymczasem w dolinie jest 7 siedlisk przyrodniczych:

projekt

torfowiska i murawy, które są ewenementem na skalę Śląska, stawy, w których występują różnego rodzaju płazy (m.in. ropuchy i traszki grzebieniaste). Ponadto dwa gniazda bociana, dalsza zabudowa będzie oznaczać ich utratę. Oznajmiła, że społeczność oczekuje ścisłej ochrony obszarów przyrodniczych.

Pani M. Czenczek stwierdziła, że jej ocenie gęstość zabudowy będzie jak w Centrum, a Pan Naczelnik J. Pogoda minął się z prawdą twierdząc, że zabudowę wzorowano na Podlesiu. Tam jest rezydencjalna, na Zarzeczcu rozwija się deweloperska.

W dalszej części wypowiedzi omówiła problem zalewania obszarów w trakcie opadów (prezentacja wizualna) oraz powtórzyła zastrzeżenia dot. konieczności ich zabezpieczenia i poprawy infrastruktury drogowej.

W konkluzji podniosła kwestię braku usług edukacyjnych w dzielnicy, dodając iż na planie miejscowym mieszkańcom zależy, lecz winien on być uchwalony z uwzględnieniem głosu społeczności lokalnej.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedzi i poprosił o głos radnych.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor wskazała, że część uwag powieliła się z głosem mieszkańców i poprosiła Pana Naczelnika, aby odniósł się do wypowiedzi jakie wybrzmiały.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień oznajmił, że aktualnie procedowane są uwagi, ale w dalszej części Pan Naczelnik J. Pogoda wróci do tematu. Następnie wobec braku innych głosów, poddał pod głosowanie uwagi nieuwzględnione w projekcie.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury pozytywnie zaopiniowała rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Katowice odnośnie sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonych w Załączniku Nr 2 do ww. uchwały: (8 głosów „za”, 0 głosów „przeciw”, 1 głos „wstrzymujący”).

Pan Naczelnik J. Pogoda przyznał, że z trudem słuchał, iż mija się z prawdą, bo: *tak po prostu nie jest*. Następnie naświetlił założenia i wnioski wynikające z procedury planistycznej. W jej trakcie wiele razy miały miejsce rozmowy o tym, co w planie jest możliwe. Jeśli chodzi o usługi, sami mieszkańcy zauważają, że dzielnica w dużym stopniu nie jest zagospodarowana. Plan wskazuje pewne potencjały zgodnie ze *Studium*, wyznaczając zasady realizacji prawa własności na przedmiotowym terenie, ale to nie przesądza o wykonaniu inwestycji. Jeśli potencjał będzie realizowany, plan ma zapewnić takie możliwości. Jest przedwcześnie na wykup terenów, ale w definicji usług wpisano edukację, aby na terenie, gdzie to dopuszczono, mogła w przyszłości powstać placówka opiekuńcza lub edukacyjna. W miarę kiedy proces inwestycyjny będzie postępował ww. działania będą możliwe. W myśl art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który obliguje do wykupywania nieruchomości na cele publiczne, w przypadku, gdy na terenach prywatnych (a takie tam dominują) doszłoby do sporu prawnego z właścicielem, Miasto znalazło by się w sądzie i zgodnie z przepisami z zakresu finansów publicznych, nie można byłoby wykupić terenu, aż do zakończenia postępowania (a jest tam go niewiele, ponieważ musi być zapewniona dostępność komunikacyjna). Przyjęte rozwiązania na tym etapie są optymalne, w zgodzie ze *Studium* i zapewniają możliwości na przyszłość.

projekt

W kwestii zgodności normatywnej dodał, że rozwiązania z Podlesia dot. zabudowy rezydencjonalnej są dopuszczone w Zarzeczu, co widać w wielkościach działek nowoprojektowanych, natomiast co do rozwiązań komunikacyjnych, to wynikają one z opracowania drogowego, które zostało ustalone ze stroną społeczną po konsultacjach, jako konieczne, by umożliwić pozostawienie istniejących ciągów i nie wyznaczać nowych na działkach zagospodarowanych. To ukłon w stronę konsultacji społecznych, który zapewnia zgodność ze *Studium* oraz czyni zadość interesom mieszkańców, którzy wyrazili swój głos.

Jeśli chodzi o intensywność zabudowy wskazał, że na przedmiotowym obszarze wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 45% (+ wskaźnik intensywności 40), co znaczy, że 60% terenu ma być wolne od zabudowy.

Kolejny temat to tereny zieleni. Przypomniat, że plan miejscowy ma charakter legislatorski. Zakresy jakie wskazano muszą być poparte uzgodnieniami organów środowiskowych i takie są do procedury planistycznej implementowane. Odrębną sprawą jest konieczność pogodzenia i ważenia interesu publicznego i prywatnego. Interes publiczny nie jest sumą interesów prywatnych, dlatego plan mówi o kształtowaniu prawa własności nieruchomości i to musi zostać uwzględnione, w przeciwnym razie projekt będzie obciążony ryzykiem wykazania nieważności w postępowaniu przed WSA.

W dyskusji padła również kwestia wykonawstwa *mpzp*. Miasto zgadza się w 100%, dlatego w planie z 2016 roku i nie tylko, zapewniono ochronę powierzchni ziemi, włącznie z zakazem nadsypywania. Problemem jest wykonawstwo i respektowanie podjętych ustaleń, ale to kwestia geodezyjna, nie planistyczna. Jeśli chodzi o rolnictwo, podał przykład procedury dla Podlesia. Uwagi do tamtego planu dotyczyły m.in. umożliwienia zabudowy na terenach rolnych. Po uchwaleniu *mpzp*, interesariusze sprzedawali część działek. W następstwie sąsiedzi, którzy „się pobudowali” składali protesty i skargi dot. uciążliwości związane z działalnością rolniczą.

Oświadczył, iż mechanizm prawny nie dogoni nigdy rzeczywistości oraz ludzkich oczekiwań i w którymś momencie coś trzeba zdecydować. Studium powstało w 2012 r. jako akt kierownictwa wewnętrznego i należy je respektować.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor zwróciła uwagę na konieczność zabezpieczenia terenu, by nie powtórzyła się sytuacja z zalaniem okolicy marketu *Lidl*.

Pan Naczelnik J. Pogoda powtórzył, że procedura planistyczna ma charakter legislatorski. Na moment wydania decyzji lokalizacyjnej dla *Lidla*, nie dysponowano mapami zagrożenia powodziowego, które byłyby aktualne. W przedmiotowym *mpzp*, zgodnie z uzgodnieniami z Wodami Polskimi, obszar jest terenem zalewowym zielonym, co uniemożliwia realizację nowych pomysłów dot. zabudowy.

Pani Radna B. Bala poprosiła o wytłumaczenie dlaczego *Lidla* nie ma zaznaczonego na mapie.

Pan Naczelnik J. Pogoda wyjaśnił, że są dwie przyczyny: legislatorska (plan sporządza się na mapie aktualnej na czas uzgodnień lub przystąpienia, a wtedy budynku nie było) i proceduralna – na planie teren oznaczono jako zalewowy. Obrysowanie zgodne z obecnym zagospodarowaniem (budynek usługowy) uniemożliwiałoby podjęcie uzgodnień z Wodami Polskimi, zatem przepisano ustalenia wynikające z uzgodnień i map zagrożenia powodziowego.

projekt

Pani Radna B. Bala oświadczyła, że po uchwaleniu planu *Lidl* nie będzie mógł inwestycji rozbudować i poprosiła o uściślenie informacji dot. katalogu usług społecznych i wskazanych lokalizacji dla szkoły.

Pan Naczelnik J. Pogoda oznajmił, że usługi opiekuńcze (edukacyjne) dopuszczono w każdym terenie usługowym, usługowo-mieszkaniowym i usług użyteczności publicznej. W szczególności usługi społeczne w przeznaczeniu podstawowym, dopuszczono w terenach oznaczonych jako *UUP* (usług użyteczności publicznej).

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień 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 uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowych dzielnic miasta Katowice, w obszarze fragmentów terenów górniczych Murcki I i Giszowiec I – Polska Grupa Górnicza S.A. KWK „Staszic-Wujek”, część obejmująca obszar dzielnicy Zarzecze, w głosowaniu: 8 głosów „za”, 1 głos „wstrzymujący”, 0 głosów „przeciw”, pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Punkt 5.

Wypracowanie dobrych praktyk postępowania przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przypomniał, że na poprzednim posiedzeniu zaanonsowano prace Wydziału Obsługi Inwestorów (WOI) nad opracowaniem trybu postępowania z inwestorem wyrażającym wolę inwestycyjną, w ramach specustawy mieszkaniowej. Ma on dotyczyć etapu działań dewelopera, przed formalnym złożeniem wniosku. Pewne propozycje zostały Radnym przekazane z prośbą o uwagi. Intencja jaka przyświeca pomysłodawcom to przede wszystkim chęć uniknięcia problemów z którymi Rada się zderzała, gdy inwestor zaskakiwał swoimi planami. Nie będzie musiał on z proponowanej formuły korzystać, ale dla Radnych będzie ona pewną możliwością weryfikacji intencji. Należy założyć, iż w perspektywie najbliższych miesięcy, wielu inwestorów będzie chciało skorzystać z *lex developer*, zanim zostanie on zastąpiony przez nową procedurę czyli *Zintegrowany Plan Inwestycyjny*. Następnie poprosił Pana Naczelnika M. Jankowskiego o przedstawienie tematu.

Pan Naczelnik M. Jankowski dodał, że chodzi o to, aby projekty *lex developer* nie nastroczały tylu emocji oraz by inwestor w odpowiednim czasie współpracował ze stroną społeczną. Inicjatywa pozwoli Radnym również na porównanie koncepcji wstępnej z finalną, która będzie przedkładana Radzie Miasta. Trzeba pamiętać, że *dobre praktyki* nie są obowiązkowe w świetle przepisów i nie mają charakteru legistatorskiego. Cała praca będzie wykonywana przed złożeniem wniosku. Jedyne punkt formalny dotyczyłby ewentualnie sytuacji referowania przez WOI działań podjętych przez dewelopera (m.in. czy i jak deweloper współpracował ze społecznością lokalną oraz jak wywiązał się z pewnych sugestii). Analiza dokonana przez WOI (w porozumieniu z innymi wydziałami) ma trafić do Przewodniczącego Rady

projekt

Miasta. Będzie ona w szczególności uwzględniać sąsiedztwo inwestycji (np. czy jest szkoła, czy występują zagrożenia itp.).

Pan Radny Ł. Borkowski dodał, że informacja powinna dotrzeć do członków komisji oraz Radnych z okręgu, którego inwestycja dotyczy.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zaproponował, aby w celu uniknięcia ryzyka, że się kogoś pominie, od razu przekazywać ją wszystkim Radnym.

Pan Radny D. Kamiński zapytał o rady dzielnic. Czy będą konsultowane zawsze, czy tylko w pewnych przypadkach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień odpowiedział, że jego intencją jest, aby każda inwestycja była traktowana indywidualnie. Nie będzie angażowania dzielnic „z automatu”, zwłaszcza, gdy koncepcja dewelopera nie budzi emocji.

Nadmienił, że będzie oczekiwał współpracy z Radą w zakresie składania uwag, w określonym terminie. Jeśli nie zostaną zgłoszone, będzie to oznaczać, że Radni nie skorzystali z możliwości pochylenia się nad tematem. W jego ocenie często angażują się oni na końcu, zamiast na początku procedur, a chodzi m.in. o wzięcie współodpowiedzialności na wczesnym etapie. Jeśli będzie zgłoszenie, że jest potrzeba spotkania w dzielnicy, to zostanie ono zorganizowane. Radni znają specyfikę dzielnic, mają dyżury na które przychodzą mieszkańcy i wiedzą, czy i kto chce rozmawiać o planowanej inwestycji. Dlatego właśnie spotkania w dzielnicy odbywałyby się w przypadku zgłoszonej potrzeby, a nie zawsze. Podkreślił ponownie, że zależy mu na zaangażowaniu Radnych od początku procesu i choć może nie spotka się to z przychylnym przyjęciem chciał, aby to wyraźnie zabrzmiało.

Pan Radny D. Kamiński stwierdził, że większa odpowiedzialność zatem spadnie na Radę Miasta.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień potwierdził ww. konstatację. Głównym zadaniem Radnych byłoby rozeznanie, czy jest potrzeba spotkania w dzielnicy.

Pan Radny D. Kamiński zapytał w jaki sposób inwestorzy dowiedzą się o dobrych praktykach.

Pan Naczelnik M. Jankowski oznajmił, że padła propozycja publikacji na stronie, którą opiekuje się WOI i poprosił Radnych, aby jeśli pozyskają informację o potencjalnym zamiarze inwestycyjnym, od razu kierować dewelopera do Wydziału OI. Jest szansa, że w perspektywie kilku miesięcy praktyka się rozpowszechni na tyle, że będzie to wiedza powszechna.

Dodał, że jest otwarty na sugestie jak jeszcze bardziej informację upowszechniać, ale na ten moment nie przewidywano formalnej ścieżki informowania o dobrych praktykach.

Pan Radny D. Kamiński zauważył, że to będzie jednak praktyka na krótki czas i poddał pod rozważenie rozszerzenie informacji przez publikacje w lokalnej prasie i *social mediach*.

Pani Radna B. Wnęk- Gabor oznajmiła, że w jej ocenie najlepszą praktyką jest opinia rad dzielnic, radni dzielnicowi najlepiej znają teren i jego potrzeby. Propozycja inwestora powinna być przesłana

projekt

do nich przez urząd. Radni Rady Miasta nie powinni występować w roli rzeczników deweloperów. Czy dzielnica wyrazi opinię, czy nie, to jest jej sprawa. Panie Inwestorki, które goszczą na posiedzeniu nie zgłosiły się do dzielnicy, mimo że było takie oczekiwanie i inwestycja nie zyskała poparcia, więc widać, że głos dzielnic jest ważny. Informacja z WOI winna być przesłana wszystkim Radnym Rady Miasta Katowice z opisem rezultatu dialogu z mieszkańcami. Opinia dzielnic jest kluczowa i dopiero potem spotkania można organizować.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień nadmienił, że posiada osobiste doświadczenie, że zasadniczo dzielnice uchylają się od opinii argumentując, że decyzja finalnie należy do Rady Miasta, która próbuje zrzucić na nich część odpowiedzialności. Ponadto obserwuje się pewien kryzys w dzielnicach, problem prawny dot. możliwości zorganizowania wyborów i wydłużona kadencja spowodowały, że ludzie mniej się angażują. Czasem trudno nawet zebrać kworum, by podjąć uchwały. Idealnie byłoby, gdyby dzielnice się angażowały, ale często tak po prostu nie jest.

Pani Radna B. Wnęk-Gabor stwierdziła, że dużo się mówi o zwiększeniu podmiotowości dzielnic, więc nie można im odbierać szansy na zajęcie stanowiska. Informacja o braku chęci do jego wypracowania jest też jakąś informacją.

Pan Naczelnik M. Jankowski oświadczył, że zrzucenie odpowiedzialności na rady dzielnic spowoduje, że Miasto nadal zostanie w impasie. Deweloper będzie podmiotem odpowiedzialnym za organizację spotkań, natomiast rolą Radnych byłoby włączenie się, by przełamać impas, w tym sensie, że dadzą sygnał z kim deweloper ma się spotkać, a WOI ww. informację przekaże.

Poinformował, że wg wstępnego rozeznania „szykuje się” ok. 20 projektów na najbliższe miesiące, z czego 3 są na etapie wniosku. Mimo, że *dobre praktyki* nie będą obowiązywały długo, temat jest na tyle ważny, że warto je wprowadzić, ewentualny brak chętnych do dialogu również będzie obrazować sytuację w dzielnicach.

Pan Radny D. Kamiński zapytał w jakiej formie rady dzielnic będą wyrażać opinie.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień odpowiedział, że optymalną formą byłaby uchwała, ale może się zdarzyć, że rada dzielnicy nie będzie chciała takowej podjąć. Brak opinii będzie informacją, że gremium nie chce się wypowiedzieć jednoznacznie.

Pani Radna B. Bala oświadczyła, że nie chciałaby pełnić funkcji pośrednika między mieszkańcami, a deweloperem. Radni mogą włączyć się w akcję informacyjną na każdym etapie, a *dobre praktyki* ograniczałyby taką możliwość. Ponadto istnieje ryzyko, że będą formułowane zarzuty *lobbingu*. Radni wypełniają wolny mandat uzyskany w procedurach demokratycznych i winni zachować bezstronność.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień odpowiedział, że rozumie ww. dylemat. W kwestii terminów dodał, że chodzi jedynie o przyjęcie jakichś ram czasowych. Po stronie deweloperskiej stoją nierzadko kancelarie prawnicze biegłe w procedurach i pojawia się wrażenie, iż inwestor „jest krok przed nami”. Różne jest podejście do problemu w innych gminach, np. w Warszawie Przewodniczący Komisji (poprzedniej kadencji) przyjmował taką zasadę, że w ogóle z nikim się nie spotykał.

projekt

Pan Radny B. Pronobis zauważył, że rady dzielnic liczą kilkanaście osób i często nie potrafią same dojść do porozumienia, pozyskanie opinii będzie jeszcze bardziej trudne, gdy grono mieszkańców będzie szersze. Dyskusja na sali gimnastycznej, czy w bibliotece łatwo zamieni się w tzw. *pyskówkę*. Żaden projekt nie zadowoli wszystkich, każdy wywołuje jakieś emocje, bo inwestycja musi się wiązać ze zwiększeniem ruchu samochodowego i zabudową zielonych skwerów nowymi obiektami.

Wyraził przypuszczenie, że projekt z Wrocławskiej zderzyłby się z protestem, nawet gdyby Inwestorki zmniejszyły liczbę kondygnacji. Istnieje spore ryzyko, że szerokie konsultacje zakończą się porażką.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień poinformował, że temat tzw. *dobrych praktyk* nie musi być rozstrzygnięty na dzisiejszym posiedzeniu, ale bez zaangażowania Radnych to się nie uda. Pozostaje pytanie: czy *chcecie się zaangażować*.

Pan Naczelnik M. Jankowski zaapelował o zrozumienie drugiej strony. Intencją pomysłodawców *dobrych praktyk* nie jest przerzucanie odpowiedzialności, tylko przełamanie impasu. Punkt widzenia Inwestora jest taki, że Miasto oczekuje dialogu społecznego, ale oni nie wiedzą z kim rozmawiać (kiedy i w jakiej formule). Skoro Miasto oczekuje aktywności, winno dać jakieś wytyczne w ww. zakresie. Rolą WOI jest pośredniczenie i rozliczenie deweloperów z podjętych działań. Bierność inwestora będzie również istotną informacją dla Radnych.

Nadmienił, że jeśli mieszkańcy w toku procesu zgłoszą wnioski, WOI raportując aktywność Inwestora na komisji, może wskazać, czy zostały one uwzględnione. Odrzucenie wniosków, tak czy owak, będzie podstawą do podjęcia decyzji, a przyjęcie wniosków może przyczynić się do tego, że powstanie lepszy projekt. Przyroda nie znosi próżni. Kwestią czasu jest, że działką bez inwestycji zainteresuje się kolejny podmiot, rolą Radnych i Magistratu jest zadbanie o jakość rozwoju Miasta.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień stwierdził, że najwyraźniej Radni potrzebują więcej czasu i powtórzył, że na dzisiejszym posiedzeniu, komisja nie musi o niczym decydować.

Pan Radny Ł. Borkowski w podsumowaniu stwierdził, że *sprawy dzisiaj nie zamkniemy* i jednocześnie podziękował Panu Naczelnikowi M. Jankowskiemu za inicjatywę. Należy ją traktować jako wsparcie dla Radnych, bo to do nich finalnie należy decyzja; do nich trafia także najwięcej uwag, postulatów i protestów. Próba stworzenia pola dialogu oraz rozładowania pewnych napięć przed rozpoczęciem formalnej procedury jest pożądana. W przypadku procedowanej inwestycji z Bogucic tego czynnika ewidentnie zabrakło.

Przypomniał, że ramy czasowe są ograniczone, specustawa wygasa z początkiem roku 2026, a Rada Miasta będzie musiała prawdopodobnie stawić czoła dużej ilości wniosków. Przyjęcie kryteriów, choć nieobowiązkowe, będzie przydatne. Dobrym przykładem współpracy było podejście inwestora z ulicy Dworcowej. Zorganizowano spotkanie na którym udało się rozwiązać większość obaw strony społecznej. Warto dać sobie czas na przemyślenie i dopracowanie *dobrych praktyk*, które mają być pomocne dla Radnych przy podejmowaniu niełatwych decyzji.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień poprosił Pana Naczelnika M. Jankowskiego o modyfikację dokumentu zgodnie z uwagami, jakie wybrzmiały i przesłanie do Radnych.

projekt

Pani Radna B. Wnęk-Gabor przypomniała, że kontakty do rad dzielnic są ogólnodostępne na BIP UM Katowice. Ich opinie będą mieć charakter niewiążący, tak jak opinie innych lokalnych środowisk, a ich brak także będzie stanowić dla Radnych wskazówkę. Warto zadbać o przejrzystość procedur.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedzi i zamknął ww. punkt porządku obrad.

W trakcie procedowania punktu 5 obrady opuścili Panowie Radni: K. Pieczyński, A. Lejman-Gąska i Ł. Hankus.

Punkt 6.

Sprawy bieżące i wolne wnioski.

1. Informacja dot. prac nad „Gminnym Programem Rewitalizacji Miasta Katowice do 2030 roku.”

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Pani Naczelnik K. Staś**, która przedstawiła problematykę. *Ustawa o rewitalizacji* nakłada na gminę obowiązek poinformowania o trwających konsultacjach dot. projektu uchwały w sprawie zasad wyznaczania składu i zasad działania komitetu rewitalizacji. W założeniu ma to być organ opiniodawczy i doradczy Prezydenta Miasta w zakresie działań rewitalizacyjnych. Uwagi można wносить do dnia 3.11.24 r., a na kolejnym posiedzeniu komisji po zamknięciu konsultacji, projekt będzie rekomendowany do zaopiniowania. Na początek proponuje się powołanie jednego komitetu dla całego obszaru. Jeśli okaże się, że zaistnieje konieczność wydzielenia kolejnych, formuła będzie poszerzana. Jego głównym zadaniem będzie zaopiniowanie projektu *Gminnego Programu Rewitalizacji*, następnie na etapie wdrażania *Programu*, komitet będzie kierował działania właściwych służb miejskich.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za wypowiedź i wobec braku uwag, zamknął ww. punkt porządku obrad.

Punkt 7.

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