

BRM.0012.8.10.2024.PS

Protokół nr 7 z posiedzenia Komisji Rozwoju i Infrastruktury Rady Miasta Katowice.

Data posiedzenia: 14.11.2024 r.

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

Godzina rozpoczęcia obrad Komisji: 12:10.

Godzina zakończenia obrad Komisji: 15:50.

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

Biuro Rady Miasta: Piotr Sawicki.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyło 8 radnych (na 10 ogółem).

Radne nieobecne: Beata Bala, Barbara Wnęk-Gabor.

Goście obecni na posiedzeniu:

1. Naczelnik Wydziału Rozwoju Miasta– Katarzyna Staś,
2. Naczelnik Wydziału Budynków i Dróg- Roman Buła,
3. Naczelnik Wydziału Architektury i Budownictwa – Ignacy Hołowiński,
4. Naczelnik Wydziału Obsługi Inwestorów- Mariusz Jankowski,
5. Wydział Obsługi Inwestorów- Katarzyna Kapuścińska,
6. Dyrektor KZGM w Katowicach- Marcin Gawlik,
7. Radna Rady Dzielnicy nr 12 Koszutka – Ewa Piskor,
8. Mieszkanka Katowic-Agnieszka Ochojska,
9. Przedstawiciele inwestorów:
 - Cavatina: Rafał Malarz, Piotr Jasiński,
 - Grupa REB Sp. z o.o.: Maciej Kronenberg, Piotr Kawałko, Tomasz Nowicki,
10. Media: 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 (8 głosów „za”):

1. Rozpoczęcie posiedzenia i przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia komisji.
3. Wypracowanie dobrych praktyk postępowania przed złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.
4. Informacja Prezydenta n/t realizacji zadań remontowych KZGM oraz ściągalności czynszowych.
5. Opiniowanie projektów uchwał.
 1. [DS-166/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie zasad wyznaczania składu oraz zasad działania Komitetu Rewitalizacji Miasta Katowice.
 2. [DS-172/24] Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach.
 3. [DS-173/24] Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Parkowej w Katowicach.

projekt

6. Sprawy bieżące i wolne wnioski.
7. Zakończenie posiedzenia.

Punkt 2.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia komisji.

Pan Naczelnik M. Jankowski zawnioskował o poprawkę redakcyjną protokołu z posiedzenia w dniu 17.10.2024 r. w części dot. informacji o potencjalnych kolejnych wnioskach, w ramach procedury *lex developer*.

Strona 15:

Fragment w brzmieniu: *Poinformował, że wg wstępnego rozeznania „szykuje się” ok. 20 projektów na najbliższe miesiące, z czego 3 są na etapie wniosku.*

Zastąpić zapisem w brzmieniu:

Poinformował, że wg wstępnego rozeznania zewidencjonowanych jest 20 projektów, z czego kilka „szykuje się” w najbliższych miesiącach do procedowania, a 3 są na etapie wniosku.

Komisja Rozwoju i Infrastruktury przyjęła jednogłośnie (8 głosów „za”) protokół nr 6 z posiedzenia w dniu 17.10.2024 r., z uwzględnieniem ww. poprawki.

Punkt 3.

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

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przypomniał dotychczasowe ustalenia dot. wypracowania dobrych praktyk. Kolejna wersja z uwzględnieniem zgłoszonych uwag została rozesłana. W jego ocenie praktyki winny zostać przyjęte jednogłośnie. W innym wypadku należałoby odstąpić od ich wdrażania. Z uwagi na brak pełnego składu radnych, zaproponował kontynuowanie tematu na grudniowym posiedzeniu komisji. Następnie za zgodą komisji udzielił głosu Pani Radnej RD nr 12.

Pani E. Piskor wyraziła pogląd, że dobre praktyki powinny dotyczyć nie tylko procedury *lex developer*, ale wszystkich większych inwestycji w Mieście. Przywołała przykład realizacji obiektu spółki Cavatina na Katowickiej, która wywołuje emocje społeczne. W ramach praktyk dzielnice byłyby konsultowane i nie powstawałoby wrażenie, że radni dzielnicowi nie interesują się tym, co się dzieje w ich otoczeniu.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zauważył, że ww. inwestycja nie była procedowana w trybie specustawy mieszkaniowej. W tym wypadku nie przewiduje się pola do wystąpień dzielnic. Niektóre pewnie chętnie by się zaangażowały, inne niekoniecznie. Nie można z góry narzucić inwestorowi takich zadań.

Nadmienił, że z punktu widzenia radnych, *lex developer* ma wiele wad, którymi są np. obostrzenia terminów. Projekty ujęte w dzisiejszym porządku, wpłynęły do Rady Miasta kilkanaście godzin przed dzisiejszym posiedzeniem. Wprowadzenie dobrych praktyk pozwoliłoby zainteresowanym radnym

projekt

na wcześniejsze pozyskanie wiedzy w temacie. Radni są też otwarci na sugestie, jaką rolę rady dzielnic chciałyby pełnić. Do tej pory niechętnie zajmowały stanowisko, argumentując, że to kompetencja Rady Miasta. Podobną praktykę można było zaobserwować m.in. w trakcie procedowania nocnej prohibicji w niektórych dzielnicach.

Wskazał, że trudno będzie wypracować jedną ścieżkę działań, ponieważ każda inwestycja ma swoją specyfikę. Niezależnie od tego, czy dobre praktyki zostaną przyjęte, współpraca z Wydziałem Obsługi Inwestorów będzie kontynuowana. Czy radni skorzystają z możliwości włączenia się w budowanie dialogu to inna kwestia.

Pani E. Piskor oznajmiła, że nadal trwa kadencja rad dzielnic, być może niebawem zacznie się okres wyborczy i aktywność mieszkańców będzie rosnąć. Nowe budynki oddziałują na życie dzielnic.

Poinformowała, że na ostatniej sesji RD nr 12 pojawił się przedsiębiorca, opowiedział o swoich planach i zamierzeniach związanych m.in. ze sprzedażą budynku przy ul. Czerwińskiego 6. Jego udział w sesji może być przykładem jak współpraca ze stroną społeczną mogłaby wyglądać.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień powtórzył, że choć tzw. dobre praktyki nie dotyczyły obiektu na Katowickiej 61, to mogłyby być pewnym wzorcem kierunku postępowania w przyszłości.

Pani A. Ochojska za zgodą komisji zabrała głos wskazując, że na Ochojcu ustalano plany poza wiedzą mieszkańców, a radni nie są doinformowani. W jej opinii *istnieje dziwne przyzwolenie na realizację pewnych działań wbrew mieszkańcom i łamanie prawa*.

Zaapelowała o podejmowanie dialogu ze społecznościami lokalnymi. Procedura *lex developer* wygasa za nieco ponad rok, a praktyki winny pozostać i dotyczyć każdej inwestycji. Jednocześnie warto radnym przekazywać pełną wiedzę nt. zamierzeń inwestycyjnych w dzielnicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zwrócił uwagę, że słowa o *cichym przyzwoleniu na łamanie prawa* to chyba zbyt daleko idące stwierdzenie. W temacie rzekomo niedoinformowanych radnych poprosił o bardziej szczegółową informację.

Pan Radny D. Kamiński oznajmił, że chodzi o niego (ale nie tylko) i ostatnią sesję RD nr 19 Piotrowice-Ochojec w trakcie, której poinformował zebranych, że materiały dot. różnych inwestycji do radnych wpływają, lecz nie posiadał najnowszej informacji nt. wniosku inwestora na Ochojcu. W wolnej chwili dopyta o szczegóły pracowników merytorycznego Wydziału, ale trzeba jasno zaznaczyć, że nie ma możliwości, aby radni analizowali wszystkie dokumenty jakie codziennie wpływają do UM Katowice, to jest po prostu niewykonalne.

Pan Radny A. Lejman-Gąska powtórzył pogląd Radnego D. Kamińskiego. Nie jest możliwe, aby radni zrezygnowali z innych aktywności i co chwilę sprawdzali, czy nie wpłynęła jakaś nowa dokumentacja. Można byłoby jednak wprowadzić praktykę polegającą na tym, żeby radni z danego okręgu dostawali z urzędu aktualizację danych i poprosił w konkluzji o rozważenie takiej możliwości.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień oświadczył, że ww. wypowiedzi potwierdzają m.in. zasadność wdrożenia dobrych praktyk dot. *lex developer*. Na razie nie ma konsensusu, ale jeśli nastąpi, można pójść krok dalej. Następnie wobec braku innych głosów, zamknął punkt 3 porządku obrad.

Punkt 4.

Informacja Prezydenta n/t realizacji zadań remontowych KZGM oraz ściągalności czynszowych.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Panu Dyrektorowi M. Gawlikowi**, który szczegółowo przedstawił problematykę w oparciu o prezentację wizualną.

Następnie podziękował za wypowiedź i otworzył dyskusję.

Pan Radny K. Pieczyński zapytał o zakres prac dot. rozbudowy remizy *OSP* w Kostuchnie oraz przy budynku Liceum na ul. Jankego 65.

Pan Dyrektor M. Gawlik odpowiedział, że zakres prac przy remizie obejmuje prawe skrzydło budynku. Chodzi o wykonanie garażu dla ciężkiego wozu bojowego. Natomiast na ul. Jankego 65 prace będą dotyczyć ocieplenia dawnego budynku domu nauczyciela.

Pan Radny B. Pronobis zapytał czy wszystkie budynki *OSP* są w zarządzie KZGM. Ponadto zaapelował o pilną rewitalizację budynku przy ul. Hetmańskiej 1. Mieści się w nim poczta i klub seniora, to także budynek dawnej pierwszej szkoły na Starej Ligocie.

Pan Dyrektor M. Gawlik oznajmił, że wszystkie budynki *OSP* znajdują się w zarządzie KZGM. W tym roku przybyły dwa (Podlesie i Zarzeczce). W ostatnim czasie dokonano kilku inwestycji, dotacja z *WFOŚ* pozwoliła m.in. na wyposażenie niektórych obiektów w panele słoneczne.

Poinformował, że obiekt na Hetmańskiej 1, nie został ujęty w wieloletnim planie finansowym, niestety potrzeb remontowych jest dużo i zawsze dochodzi element wyboru, który z remontów jest pilniejszy. Podziękował Panu Radnemu za cyklicznie przypominanie o Hetmańskiej 1.

Pan Radny B. Pronobis zapytał sposób rozliczania *OSP* z tytułu użytkowania obiektów. W temacie budynku na Hetmańskiej dodał, że to obiekt użyteczności publicznej posiadający wartości zabytkowe.

Pan Dyrektor M. Gawlik oświadczył, że KZGM zarządza nieruchomościami, ale udostępnia je Wydział Zarządzania Kryzysowego. Wydział ZK jest też płatnikiem kosztów użytkowania. Nie jest to czynsz, lecz zwykłe koszty utrzymania.

Pan Radny A. Lejman- Gąska zapytał czy nie byłoby zasadne, aby osoby, które nie płacą należności eksmitować i przenieść do mniejszych lokali o niższym standardzie i jednocześnie zwolnić mieszkania dla osób, które będą płacić.

Zapytał również, czy zamiast kosztownych remontów starych budynków nie lepiej byłoby przeznaczyć środki na budowę nowych obiektów.

Pan Dyrektor M. Gawlik odpowiedział, że kapitalne remonty np. kamienicy na Gliwickiej to gruntowna zmiana. Zazwyczaj rewitalizuje się wszystko poza murami, choć czasami i tam są pewne ingerencje. Kamienice z XIX i I poł. XX wieku to dziedzictwo historyczne i nie można z niego rezygnować. Ponadto

projekt

budynki powstałe przed 1945 rokiem są objęte ochroną konserwatora zabytków. Oczywiście są takie przypadki, że „*nie ma czego ratować*” i wtedy się je burzy. Opieka nad starą tkanką miejską być może ekonomicznie nie zawsze jest opłacalna, ale o wartość historyczną należy zadbać.

W kwestii zasiedlania dłużników w lokalach o mniejszym standardzie ze wspólnymi przestrzeniami (np. łazienkami) dodał, że jest przeciwny ww. praktykom. Generują one ryzyko tworzenia gett, w których gromadzą się ludzie z podobnymi problemami i „*nic dobrego z tego nie wyjdzie*”. Miasto dokłada starań, by lokali socjalnych jest więcej, niestety to bolączka wielu gmin w kraju. Oczekujących jest więcej niż możliwości. Warto przy okazji rozróżnić eksmisje w ramach KZGM od innych. Do KZGM przychodzą również osoby, które nie płacą u innych zarządców (spółdzielnie, prywatni właściciele). Jest to jak widać, cały czas jest *materia pracująca*.

Pan Radny M. Skiba nadmienił, że prezentacja nie pokazuje dbałości o szczegóły, o czym miał okazję wielokrotnie się przekonać podczas wizytacji. Zakład wykonuje „*kawał dobrej roboty*”. Warto tutaj przywołać przykład ul. Św. Jana lub partnerstwo z *Tauronem* dot. zasobów na ul. Markiefki.

Nawiązując do obiektów przy ul. Wiosny Ludów, gdzie prace przebiegały w zasiedlonych mieszkaniach, zapytał czy są możliwości zaniechania „*takich akrobacji*”, aby wykonawca miał komfort prowadzenia remontów oraz czy w tym kontekście możliwe jest zawiązanie (zacieśnienie) partnerstwa z *TBS*.

Zapytał też o 213 mieszkań, które mają być remontowane za ponad 8 mln zł. Czy przy strategicznym podejściu, jest szansa na zwiększenie tych wartości w przyszłości.

Pan Dyrektor M. Gawlik oznajmił, że większość inwestycji odbywa się *przy mieszkańcach*. Logistyka w ww. zakresie dot. nie tylko wyprowadzki, ale też przygotowania lokali zamiennych przy zachowaniu standardu, co podnosi koszty. Ludzie wbrew pozorom niechętnie opuszczają swoje mieszkania i siła przyzwyczajenia jest ogromna. KZGM doszedł do pewnej wprawy w przeprowadzaniu prac w lokalach zamieszkałych, choć oczywiście są takie działania, których się nie da wykonać bez wyprowadzki.

Warto mieć również na uwadze, iż wyprowadzenie lokatorów wydłuża proces budowlany, a spełnienie wszystkich oczekiwań komplikuje proces i powoduje jeszcze większe zawirowania.

Pan Radny D. Kamiński zapytał o park kieszonkowy. Czy zarządzanie nim stanowi wyjątek od reguły jaką jest prerogatywa Zakładu Zieleni Miejskiej?

Pan Dyrektor M. Gawlik oświadczył, iż nie jest to wiedza powszechna, ale KZGM zajmuje się również niektórymi terenami zielonymi, drogami i chodnikami. Nie wszystkie są we władaniu ZZM. KZGM stara się takie miejsca rewitalizować w miarę możliwości, jak np. mały park na ul. Iłakowiczówny. Konkludując podziękował radnym za docenienie działań podejmowanych przez KZGM.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień poprosił **Pana Dyrektora M. Gawlika** o przekazanie pisemnej informacji dot. remontów kamienic na ul. Markiefki (zakres, terminy realizacji i koszty). Podziękował pracownikom KZGM za pracę i wobec braku innych głosów zamknął punkt 4 porządku obrad.

Punkt 5.

Opiniowanie projektów uchwał.

1. [DS-166/24] Projekt uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie zasad wyznaczania składu oraz

zasad działania Komitetu Rewitalizacji Miasta Katowice.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Pani Naczelnik K. Staś**, która przedstawiła projekt uchwały. Konsultacje społeczne zostały zakończone w dniu 3.11.24 r., a w ich trakcie wpłynęła jedna uwaga dotycząca zapewnienia udziału przedstawicieli uczestniczących w życiu wspólnoty samorządowej, reprezentujących interesariuszy rewitalizacji, w szczególności grup narażonych na wykluczenie. W związku z tym dokonano powtórnej analizy zapisów projektu. Zmiany polegają m.in. na rozdzieleniu parytetów i zabezpieczenia miejsc w komitecie dla mieszkańców podobszarów wyznaczonych jako podobszary rewitalizacji.

Zapowiedziała również autopoprawkę do projektu, która będzie dotyczyła zapewnienia dwóch miejsc w komitecie dla przedstawicieli Rady Miasta.

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

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał kiedy można spodziewać się informacji w sprawie zgłaszania kandydatów oraz czy jeśli zgłoszeń będzie mniej (lub tyle samo co miejsc), zgłoszone osoby wejdą do komitetu „z automatu”?

Pani Naczelnik K. Staś odpowiedziała, że komitet będzie liczył 9-25 członków. Jeśli w danej grupie zgłosi się mniej osób, niż wskazana liczba, zgłoszenia będą rozpatrywane pod kątem merytorycznym, gdy zgłoszeń będzie więcej, weryfikacja będzie miała dodatkowe znaczenie. Przyjęto założenie udziału jednego przedstawiciela każdego podobszaru, ale może być różnie, gdyż różny jest poziom aktywności społeczności lokalnych.

W temacie terminów nadmieniła, że po przyjęciu uchwały na najbliższej sesji, należy odczekać miesiąc na ewentualne zastrzeżenia nadzoru prawnego Wojewody. Jeśli takich nie będzie, ogłoszenie naboru prawdopodobnie nastąpi w grudniu br., a powołanie komitetu w styczniu 25 r.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zapytał o możliwość korekty liczby miejsc dla radnych. Być może byłoby lepiej przewidzieć trzy (dla każdego klubu po jednym).

Pani Naczelnik K. Staś oznajmiła, że rozszerzenie składu jest możliwe kolejną autopoprawką, jeśli jest takie oczekiwanie, ale optymalnie byłoby komitet już powołać. Na późniejszym etapie będzie zawsze możliwość rozszerzenia składu.

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 zasad wyznaczania składu oraz zasad działania Komitetu Rewitalizacji Miasta Katowice, w głosowaniu: 8 głosów „za”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

2. [DS-172/24] Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach.

projekt

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Panu Naczelnikowi I. Hołowińskiemu**, który wprowadził zebranych w problematykę (lokalizacja i otoczenie inwestycji) i zreferował treść projektu uchwały.

Szczegóły w oparciu o prezentację wizualną, omówili przedstawiciele **spółki Cavatina- Rafał Malarz i Piotr Jasiński**.

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

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał o dostęp do usług edukacyjnych. Być może sąsiedni inwestor z ul. Brackiej wskazał tą samą placówkę, jeśli tak, nasuwa się pytanie, czy szkoła będzie w stanie obsłużyć obie inwestycje.

Podniósł też kwestie komunikacyjne. Czy realizacja pociągnie za sobą konieczność zmian organizacji ruchu (przebudowa skrzyżowania, budowa sygnalizacji), czy też wyjazd będzie się odbywał z nakazem skrętu w prawo. Czy wykonano stosowne analizy dot. przepływu pojazdów i możliwych utrudnień?

Pan Naczelnik I. Hołowiński odpowiedział, że w przypadku obu inwestycji do dokumentacji dołączono zaświadczenia Prezydenta Miasta dotyczące możliwości przyjęcia dzieci do szkoły. Obowiązek został spełniony, natomiast nie ma wiedzy, czy to ta sama placówka. Metoda ustalenia hipotetycznej liczby dzieci wynika z ustawy. Zakłada się, że na 28 m² powierzchni mieszkalnej przypada 1 mieszkaniec, a 10% to dzieci. Z tego założenia wynika, że hipotetyczna liczba dzieci wynosi 56.

Poinformował, że odległość dojścia do szkoły wynosi 747 m., lokalne standardy urbanistyczne mówią o 750. Analizując wniosek nie uszło to uwadze Wydziału Architektury i Budownictwa i zlecono analizę w powyższym zakresie. Pomiar geodezyjny potwierdził zasadność przedstawionych obliczeń, podobnie jak Miejski Portal Geodezyjny.

W temacie układu drogowego wskazał, że pewne zmiany zostały wykonane. Funkcjonuje przedłużenie ul. Mickiewicza i sygnalizacja świetlna.

Pan Naczelnik M Jankowski uzupełnił, iż układ komunikacyjny był przedmiotem prac koncepcyjnych, zanim spółka *Cavatina* pozyskała grunt. Miasto wskazało, aby przedłużenie ul. Mickiewicza wpadające w Grundmanna posiadało pełną funkcjonalność. Wjazd na teren inwestycji jest zapewniony.

Poinformował, że Wydział Obsługi Inwestorów zebrał opinie wynikające z wniosku o kompleksowe skomunikowanie terenu. Jako inwestycja towarzysząca ma powstać chodnik, który łączyłby nowy obiekt z przystankiem na Chorzowskiej. Trwają wielostronne konsultacje, Wydział Transportu wskazał parametry (szerokość: 2,5 metra, odległość ok. 200 metrów), Wydział Rozwoju Miasta także pozytywnie odniósł się do pomysłu. Optymalne byłoby wykonanie chodnika od Chorzowskiej do Gliwickiej, z pasem zieleni oddzielającym torowisko. Projekt przewiduje również chodnik przy ścieżce rowerowej łączącej Żelazną i Grundmanna, MZUiM wydał też uzgodnienia dot. wykonania chodnika przy Żelaznej, w kierunku Gliwickiej. Wydaje się, że komunikacja piesza, w kontekście dojścia do szkoły, wydaje się zapewniona. Zostanie ona wzbogacona dodatkową infrastrukturą, aby zapewnić bezpośredni dostęp do tramwaju.

Pan Radny D. Kamiński zwrócił uwagę na powtarzający się problem związany z faktem, że wizualizacje

projekt

inwestorów nijak się mają do późniejszych realiów, zwłaszcza w kontekście zachowania zieleni. Temat wraca na spotkaniach z mieszkańcami i zapytał jak będzie w procedowanym dziś projekcie.

Podniósł też kwestię miejsc postojowych. W garażach: 629, w terenie 63 (w tym 154 ogólnodostępne)- czyli ok. 91 ogólnodostępnych znajdzie się w garażach. Poprosił o uszczegółowienie informacji pod kątem wjazdu i wyjazdu z garaży oraz rozwinięcie wątku negatywnej opinii Komendanta Straży Pożarnej.

Pan R. Malarz odpowiedział, że obecnie prezentowana jest koncepcja, a zieleni będzie realizowana na etapie projektu wykonawczego. Intencją dewelopera jest, aby zagospodarowanie wpisywało się w najlepsze trendy nowoczesnej architektury. Tereny winny być maksymalnie zazielenione, tam gdzie to możliwe. W tym kierunku inwestor będzie działać. Na etapie procedury *pozwolenia na budowę* zostaną przedstawione szczegóły. W interesie spółki jest, by wizualizacja i realizacja były spójne. Z tego inwestora rozlicza Miasto, mieszkańcy i klienci.

Przypomniał, że liczba miejsc postojowych jest pochodną lokalnych standardów urbanistycznych, ale nie wymagają one lokalizacji tylko na powierzchni. Aby spełnić wymogi, przewidziano w jednej kondygnacji garażowej miejsca ogólnodostępne, ale nie będą one ograniczone szlabanem, ani innymi systemami. Ograniczenia przewidziano tylko dla miejsc wykupionych przez mieszkańców. Ponadto przed powołaniem wspólnoty mieszkaniowej, inwestor będzie starał się zagwarantować dostępność przestrzeni poprzez ustanowienie służebności lub prawa użytkowania, wpisem do ksiąg wieczystych.

Pan P. Jasiński w temacie zieleni nadmienił, iż deweloper zwracał uwagę na jej lokalizację w planie miejscowym i na wizualizacjach. W głównej mierze to zieleni istniejąca (duże skupisko wzdłuż Grundmanna i Rawy oraz na sąsiedniej działce). Plan miejscowy przewiduje jej lokalizację, także poza obrysem garażu podziemnego. W ramach projektu wykonawczego prawdopodobnie uda się ją zrealizować.

Wskazał, że jeśli chodzi o garaże, przewidziano bezpośredni wjazd do miejsc ogólnodostępnych, tam powstanie trzon komunikacyjny (windy i klatka schodowa). Parkujący będą mogli bezpośrednio się dostać w rejon usług.

Odnosząc się do negatywnej opinii Komendanta Straży Pożarnej poinformował, że na obecnym etapie projekt jest ograniczony do podstawowych danych. Rzecznik opinujący projekt budowlany będzie dysponować ich większą ilością. Wydaje się, że Komendant z ostrożności wydaje negatywną, ponieważ dysponuje niewieloma informacjami.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień zauważył, że w interesie wnioskodawcy jest to, by przekazać taki zbiór danych, aby opinia Straży była pozytywna. W temacie drzew dodał, że kupujący mieszkania kierują się też wizualizacjami i jeśli rzeczywistość odbiega od prezentacji, nie mają możliwości rozliczyć inwestora. Jeśli projekt otrzyma „zielone światło”, inwestor musi wiedzieć, że w Mieście upowszechni się komunikat, że *Cavatina* zbuduje 160 bezpłatnych miejsc parkingowych w centrum. To żelazne zobowiązanie i inwestor powinien mieć tego świadomość. Nie ma tradycji bezpłatnego korzystania z podziemnych parkingów (poza Galerią Katowicką) i w tym względzie deweloper otwiera nową formułę.

Pan Radny D. Kamiński stwierdził, że duża liczba miejsc postojowych w podziemnych garażach może być problematyczna dla mieszkańców oraz powtórzył, że w kwestii zieleni, jego doświadczenia z wizualizacjami i późniejszą realizacją były jednymi z gorszych.

projekt

Zaapelował do inwestorów, aby mieli na względzie ww. kwestię. Mieszkańcy zgłaszają pretensje radnym, że rzeczywistość często odbiega od prezentowanych slajdów.

Pan Radny B. Pronobis zapytał czy obecnie realizowany obiekt nie zacieni nowego, zwłaszcza mieszkań na parterze oraz czy połączenie drogowe Grundmanna – Żelazna, będzie zamkniętą drogą osiedlową. Zapytał też jaki przemysł funkcjonował na obszarze inwestycji oraz czy wykup miejsca postojowego będzie obowiązkowy.

Pan P. Jasiński oznajmił, że budynek aktualnie realizowany będzie posiadał 8-kondygnacji (33-34 m.). Nowe obiekty będą nieco niższe. Przewiduje się, że mieszkania zgodnie z warunkami technicznymi, będą następcznie min. 3 h w dniach równonocy. Badania w powyższym zakresie są obligatoryjne, aby uzyskać pozwolenie na budowę. Szlabanów i grodzień się nie przewiduje. Dodał, że na omawianym terenie funkcjonowała w przeszłości linia kolejowa. Można domniemywać, że miała ona związek z działalnością *Huty Baildon*. Dla inwestycji objętymi już *pozwoleniami na budowę* sporządzono plan remediacji terenu zatwierdzony przez *RDOŚ*. Po przystąpieniu do prac budowlanych będzie ona wykonana.

Pan R. Malarz poinformował, że zakup mieszkań nie będzie powiązany z garażami. Nabycie miejsca parkingowego będzie tylko opcją.

Pan Radny Ł. Hankus zapytał jak rozwiązane zostaną kwestie parkowania ciężkich pojazdów w trakcie prac oraz uniknięcia wywożenia brudu z terenu budowy.

Pan R. Malarz odpowiedział, że budynki będą wykonywane etapami, miejsca nie objęte bieżącą pracą, będą zapleczem budowy i bazą parkingową oraz wskazał, że Spółka w umowach z podwykonawcami wprowadza obowiązek korzystania z myjek czyszczących pojazdy przed wyjazdem na drogi. Niestety nie zawsze jest to przestrzegane. Kierownicy budów są zobligowani do przestrzegania ww. reguł, tym bardziej, że ich łamanie jest związane z sankcją w postaci mandatów.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień wobec braku innych głosów i uwag, 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 Grundmanna i ulicy Żelaznej w Katowicach, w głosowaniu: 8 głosów „za”, jednogłośnie pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

3. [DS-173/24] Projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Parkowej w Katowicach.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień przekazał głos **Panu Naczelnikowi I. Hołowińskiemu**, który zreferował projekt uchwały (lokalizacja i otoczenie inwestycji).

projekt

Dalsze szczegóły w oparciu o prezentację wizualną, omówili przedstawiciele **spółki Grupa REB: Maciej Kronenberg i Piotr Kawałko**.

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień oznajmił, iż cieszy fakt dialogu społecznego oraz zaznaczył, że pojawia się ciekawy wątek ekologiczny dot. koncepcji ZERO WASTE. Następnie otworzył dyskusję.

Pan Naczelnik M. Jankowski oznajmił, że udział w konsultacjach wzięła m.in. Pani Radna E. Grodzka-Łopuszyńska, co stanowi poniekąd praktyczne zastosowanie tzw. dobrych praktyk. Wydział Obsługi Inwestorów z deweloperem współpracuje od dawna. Odniósł się on do sugestii Miasta, a Pani Radna się włączyła, pośrednicząc w kontaktach z lokalnymi interesariuszami.

Pan Radny A. Lejman-Gąska zapytał czy główna oś komunikacyjna będzie przebiegała przez teren Kauflandu? *Pan P. Kawałko potwierdził.*

Pan Radny D. Kamiński poprosił o uszczegółowienie informacji o konsultacjach społecznych i zapytał o ideę ZERO WASTE: *czy to jedynie przestanie do mieszkańców, czy też inwestor zapewni warunki, aby ją realizować.*

Ponadto poprosił o rozwinięcie wątku dot. ogólnodostępnych miejsc i przeznaczenia działki pomiędzy proponowanym obiektem, a istniejącymi nieruchomościami.

W konkluzji odnosząc się do krytycznej wypowiedzi dot. budynków ceglanych zauważył, że podobne obiekty znajdują się w sąsiedztwie i wyglądają dobrze.

Pan P. Kawałko odpowiedział, że konsultacje się odbyły, a ich efektem jest porozumienie zawarte ze stroną społeczną (wspólnota mieszkaniowa z sąsiedztwa), w którym inwestor zobowiązał się m.in. do realizacji obiektu z określonym kolorem, bez neonów i z nasadzeniami oraz dodał, że przewidziano w nim również kary za niewywiązanie się, cedowane na spółkę celową, która zostanie założona dla realizacji projektu. Kilka razy miały też miejsce spotkania ze stowarzyszeniem *Mieszkańcy dla Katowic*. Nie sformułowało ono zastrzeżeń do koncepcji. Osiedle nie będzie grodzone, ul. Parkowa nie będzie rozjeżdżana, dla stowarzyszenia te uwarunkowania były istotne. Jeśli chodzi o działkę sąsiednią, właścicielem jest inny podmiot, ale pozyskano wiedzę, że są wydane dla niej *pozwolenia na budowę* obiektów usługowych.

Pan M. Kronenberg uzupełnił, że przestrzeń będzie otwarta, z możliwością swobodnego przejścia. To tereny półrekreacyjne, z przewidywanymi udogodnieniami dla osób niepełnosprawnych.

Jeśli chodzi o ZERO WASTE to kwestia np. jednego pomieszczenia (małego warsztatu narzędziowego) lub półki do składowania książek. Finalne decyzje dotyczące promowania idei spoczywają na inwestorze i wspólnocie, ale rolą architekta (zawodu zaufania publicznego) jest proponowanie podobnych rozwiązań.

Pan T. Nowicki dodał, iż na sąsiedniej działce prawdopodobnie powstaną trzy obiekty o charakterze usługowo-handlowym, mają one już wydane pozwolenia na budowę. Nie wiadomo kiedy ich realizacja się rozpocznie. Temat przeanalizowano m.in. pod kątem zachowania odpowiednich parametrów nasłonecznienia sąsiedniej zabudowy.

w trakcie procedowania ww. punktu (ok. godz. 15:20) obrady opuścił Pan Radny A. Lejman-Gąska.

Pan Radny D. Kamiński ponownie powtórzył apel, aby prezentacja miała odzwierciedlenie w realnych działaniach.

Pan Radny B. Pronobis zapytał o przedmiot wniosku inwestora dla sąsiedniego terenu z lewej strony. Choć został negatywnie rozpatrzony, należy założyć, że zostanie ponowiony po modyfikacjach.

Podniósł również problem *zieleni biologicznie czynnej*, pierwsza rzecz, która kłuje w oczy to jej brak. W jego ocenie realizacja zielonych dachów tylko po to, aby spełnić pewne parametry jest niezasadna. Bez stałego nawodnienia koncepcja się nie sprawdzi, a zielony dach na 7 kondygnacji nikomu się nie przysłuży.

Wskazał na otoczenie planowanej inwestycji. Patrząc od ul. Brynowskiej (lub Parkowej) w kierunku *ronda mikołowskiego* łatwo zauważyć, że na całej długości zabudowa z prawej strony ma nie więcej niż 5 kondygnacji. Ustawodawca przewiduje możliwość składania wniosków w oparciu o specustawę, ale przez ostatnie kilkadziesiąt lat Miasto potrafiło zadbać, by prawa strona ul. Brynowskiej nie została zabudowana wyżej niż 5 kondygnacji i taki kierunek w jego ocenie jest najbardziej optymalny. Pan Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki wielokrotnie mówił o konieczności zachowania ładu przestrzennego i harmonii, a wnioskowany obiekt ją zburzy. Wrażenie dominacji będzie jeszcze większe, z uwagi na nierówności terenu.

Poinformował, że brał udział w ostatniej sesji Rady Dzielnicy nr 2. Okazuje się, że radni dzielnicowi nie mają wiedzy w temacie inwestycji, podobnie rada osiedla. Konsultacje ze wspólnotą przy Parkowej to zbyt mało, ponieważ nie było konsultacji z drugą stroną ulicy, a jest ona bardziej liczna.

Pan P. Kawałko odnosząc się do wypowiedzi Pana Radnego B. Pronobisa odpowiedział, że zielone dachy będą zaopatrzone w instalację kropelkową, aby zapewnić nawodnienie. Informacja nt. 5 drzew do nasadzenia jaka się pojawiła, jest skutkiem nieporozumienia, gdyż na ul. Parkowej przewidziano je na całej odległości.

Nie zgodził się też z argumentem zaburzenia ładu. Przy autostradzie A4, usytuowany jest budynek 12-kondygnacyjny i w jego ocenie koncepcja wpisuje się w otoczenie.

Poinformował w konkluzji, że konsultacje nie dotyczyły RD nr 2, gdyż inwestycję zaplanowano poza granicami dzielnicy Załęska Hałda-Brynów część Zachodnia.

Pan M. Kronenberg dodał, że teren ma charakter przemysłowy, więc zgodnie z ustawą mogłoby nie być w ogóle *powierzchni biologicznie czynnej*, a inwestor proponuje 40%. W temacie zielonych dachów zgodził się, że klimat się zmienia i latem bywa bardzo sucho, tym niemniej rozchodniki, które zaproponowano są roślinnością ekstensywną, przytrzymującą wilgoć i projekt w jego opinii, jest realizowalny w naszym klimacie.

Pan Radny B. Pronobis powiedział, że nie podważa procentu *pbc* wynikającego z przepisów, tylko stwierdza, że jej usytuowanie na stropodachach nie będzie nikomu służyć; zieleń nawet nie będzie widoczna. Zgodził się, że druga strona ul. Brynowskiej to inna dzielnica, ale w takim razie nie należy nazywać rozmów ze wspólnotą, konsultacjami społecznymi.

projekt

Nadmienił, że budynek 12-kondygnacyjny jest obiektem biurowym, który usytuowany jest od północy i nie zacienia innych, natomiast od południa, na całej długości ul. Brynowskiej, najwyższy budynek ma 5-kondygnacji.

Stwierdził w konkluzji, że dla wspólnoty z ul. Parkowej inwestycja będzie na pewno optymalna, gdyż stanie się ekranem akustycznym, który wyłumi hałas z Brynowskiej.

Pan Radny Ł. Borkowski jako radny z okręgu i były mieszkaniec ul. Pięknej sąsiadującej z inwestycją, zgodził się, że mieszkańcy popierają projekt m.in. ze względu na aspekt akustyczny. Budynek będzie izolował otoczenie od hałasu. Inwestor wykonał gest i udało się zawrzeć porozumienie, co jest dobrze odbierane przez społeczność; trudno z tego czynić zarzut. Dobrze, aby taka praktyka była powszechna przy kolejnych inwestycjach.

Zapytał o przejście z ul. Pięknej do *Kauflandu*. Mieszkańcy są przyzwyczajeni do przejścia przez dawną cegielnię. Czy ta możliwość będzie zachowana?

Pan P. Kawałko powtórzył, że teren nie będzie zagrodzony. Przewiduje się przejście przez pasaż usługowy lub naokoło. Zazwyczaj wejścia do sklepów są dwustronne. Funkcjonujące usługi niejako wymuszają brak ograniczeń, nawet gdyby przyszła wspólnota chciała je narzucić.

Pan Naczelnik I. Hołowiński uzupełnił, że nie zna szczegółów zagospodarowania działki sąsiedniej. Co do *pozwolenia na budowę*, które zakończyło się odmową, poinformował, że wniosek dot. obiektu usługowego w gabarytach istniejącego, który jest w bardzo złym stanie technicznym. W toku procedur wezwano stronę do usunięcia nieprawidłowości w projekcie, ale inwestor tego nie dokonał, zatem wydano decyzję odmowną.

Pan Radny Ł. Hankus powtórzył pytanie dotyczące zaplecza budowy oraz o brudu osadzającego się na pojazdach.

Pan P. Kawałko wskazał, że zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zaplecze zaopatrzone będzie w myjkę usuwającą błoto z podwozia i kół, ten temat także był mocno akcentowany przez społeczność lokalną. Samo zaplecze budowy będzie usytuowane na działce inwestora, w razie potrzeby będzie też możliwość wynajmu części parkingu należącego do marketu *Kaufland*.

Pan Radny M. Skiba zapytał o szczegóły dotyczące retencji wód oraz poprawę klimatu akustycznego przez zastosowanie *loggii*. Czy ww. rozwiązanie będzie dobre w kontekście komfortu cieplnego oraz jakie materiały będą wykorzystane do ich wykonania. Poprosił też o rozwinięcie wątku fotowoltaiki.

Pan M. Kronenberg poinformował, że woda będzie magazynowana w zbiornikach podziemnych i przepompowywana do instalacji tłocznej połączonej z kanalizacją burzową na ul. Mikołowskiej. Musi być gromadzona, gdyż współczynnik spływu wynosi 0,2; pozostałe 80% należy przetrzymywać; na to jest potrzebna duża pojemność retencyjna i w tym pomagają zielone dachy. Woda będzie w części wykorzystywana do podlewania.

projekt

Co do fotowoltaiki dodał, że w budynkach wielorodzinnych może ona zasilać obwody administracyjne ogólnie rozliczane przez wspólnotę, światło w garażach podziemnych, klatkach schodowych i inne części wspólne. Indywidualnie dla mieszkań jest trudna do rozliczania.

Konkludując oznajmił, że w jego ocenie *loggie* są dobrą izolacją akustyczną, najprawdopodobniej będą to płyty z betonu wysokojakościowego (architektonicznego).

Przewodniczący Komisji Pan D. Stępień podziękował za udział w dyskusji i wobec braku innych pytań, 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 Parkowej w Katowicach, w głosowaniu: 6 głosów „za”, 1 głos „wstrzymujący”, 0 głosów „przeciw”, pozytywnie zaopiniowała przedmiotowy projekt uchwały.

Punkt 6.

Sprawy bieżące i wolne wnioski.

NIE WNIESIONO

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