



Katowice, dn. 4.12.2025 r.

LESZEK PIECHOTA
RADNY
RADY MIASTA KATOWICE

BIURO RADY MIASTA KATOWICE	
Wpł.	2025 -12- 04
BRM	

Szanowny Pan
ŁUKASZ BORKOWSKI
Przewodniczący
Rady Miasta Katowice

Wniosek o wprowadzenie poprawki do projektu uchwały Rady Miasta Katowice w sprawie uchwalenia budżetu miasta Katowice na 2026 rok (DS-449/25)

Szanowny Panie Przewodniczący,

w związku z trwającymi pracami nad projektem budżetu Miasta Katowice na 2026 rok, wnoszę o przekazanie niniejszej poprawki do Komisji Budżetu Miasta w celu zaopiniowania na posiedzeniu zaplanowanym na 10 grudnia 2025 r.

Treść proponowanej poprawki:

1. Utworzenie rezerwy celowej w wysokości 30 000 000 zł w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa (rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami) na zadanie inwestycyjne pn. “Wykup nieruchomości gruntowych w dzielnicy Szopienice na cele budownictwa mieszkaniowego”.
2. Źródło finansowania:
Przesunięcie środków z rezerwy ogólnej budżetu (planowana w projekcie na poziomie ok. 20–30 mln zł) lub z nadwyżki operacyjnej (ok. 25 mln zł przewidziane w projekcie). Alternatywnie: redukcja wydatków w dziale 921 – Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (przesunięcie z pozycji na inwestycje kulturalne o niskim priorytecie) lub z działu 600 – Transport i łączność (przesunięcie z rezerw na utrzymanie dróg). Dokładne wskazanie źródła wymaga dostępu do szczegółowego załącznika nr 1 do projektu uchwały.

Uzasadnienie:

Nieruchomość o powierzchni 54 507 m², stanowiąca 21 działek ewidencyjnych w Katowicach - Szopienicach (nr KW m.in. KA1K/00074723/5), jest przedmiotem przetargu pisemnego ogłoszonego przez Uniwersytet Śląski w Katowicach w listopadzie 2025 r. (cena wywoławcza 25 000 000 zł, termin składania ofert: 30 stycznia 2026 r.). Teren ten, uzbrojony w sieć wodociągową, gazową oraz energetyczną (z dodatkowym otoczeniem kanalizacyjnym), położony przy ul. Wiosny Ludów, w pobliżu linii kolejowej Katowice–Kraków i tramwaju do Mysłowic, stanowi idealne miejsce pod budownictwo mieszkaniowe, w tym społeczne i komunalne.

Zabezpieczenie środków umożliwi Miastu Katowice skorzystanie z prawa pierwokupu (art. 109 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami) lub bezpośredni udział w

przetargu, zapobiegając przejęciu gruntów przez podmioty prywatne. Deweloperzy prywatni, choć zwiększają podaż mieszkań na rynku, oferują je po znacznie wyższych cenach (średnio 12 000–12 700 zł/m² w 2025 r.), co czyni je niedostępnymi dla wielu mieszkańców o średnich i niższych dochodach. W efekcie pogłębiłoby to deficyt dostępnego mieszkalnictwa społecznego (z czynszami ok. 19–31 zł/m² w KTBS), adresującego potrzeby osób z długich list oczekujących na lokale komunalne. Przekazanie terenów do Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego (KTBS Sp. z o.o.) pozwoli na realizację programu mieszkaniowego o charakterze społecznym, oferującego stabilny najem po niższych kosztach.

Dodatkowo, po przejęciu terenu przez Miasto i przekazaniu go do KTBS, możliwe będzie wystąpienie przez spółkę z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie specustawy mieszkaniowej (lex deweloper, obowiązującej do czerwca 2026 r.), co umożliwi zmianę przeznaczenia gruntu na mieszkaniowe. Taki krok znacząco zwiększyłby wartość działki, a tym samym wartość aktywów spółki miejskiej (KTBS), wzmacniając jej kapitał i możliwości dalszych inwestycji w budownictwo społeczne. Z kolei ewentualne uchwalenie podobnej procedury na rzecz prywatnego nabywcy mogłoby przynieść mu nieuzasadnione korzyści majątkowe, wynikające ze wzrostu wartości gruntu po zmianie przeznaczenia, bez odpowiadającego wkładu w cele publiczne.

Propozycja ta stanowi kontynuację moich wniosków budżetowych z 2024 r. dotyczących rozwoju budownictwa społecznego poprzez współpracę z TBS/SIM, co podkreśla konsekwentną politykę mieszkaniową adresującą deficyt tanich lokali w mieście.

Inwestycja ta wpisuje się w priorytety budżetu na 2026 rok, takie jak rewitalizacja dzielnic i rozwój gospodarki mieszkaniowej (planowane wydatki w dziale 700: ok. 635 mln zł), oraz stanowi przeciwagę dla niedawnej darowizny miejskich działek o wartości ponad 8,7 mln zł na rzecz Uniwersytetu Śląskiego (akt notarialny z 13 października 2025 r.). Brak takiego działania może prowadzić do utraty strategicznego terenu na rzecz prywatnych deweloperów, co byłoby niekorzystne dla polityki mieszkaniowej Miasta i jego mieszkańców.

Proszę o uwzględnienie poprawki w pracach komisji oraz poinformowanie o jej rozpatrzeniu.

Z poważaniem,
Leszek Piechota
Radny Rady Miasta Katowice