

**UCHWAŁA NR XIII/294/19
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 24 października 2019 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej BUDOWA ZESPOŁU
MIESZKANIOWEGO PRZY UL. WITA STWOSZA w Katowicach**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz.506 z późn zm.).

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Odmówić ustalenia inwestycji mieszkaniowej BUDOWA ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO PRZY UL. WITA STWOSZA w Katowicach.

§ 2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Katowice

Maciej Biskupski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) Rada Miasta:

„(...) podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1.

Rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Na sesji Rady Miasta Katowice w dniu 26 września 2019r. został przedłożony projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej BUDOWA ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO PRZY UL. WITA STWOSZA w Katowicach.

Po rozpatrzeniu przez Radę Miasta Katowice projektu ww. uchwały Radni nie podzielili argumentacji przemawiającej za ustaleniem wnioskowanej lokalizacji i większością głosów projekt uchwały nie został przyjęty.

Zgodnie z art. 7 ust. 5 ww. ustawy Przewodniczący Rady Miasta Katowice poinformował Inwestora o przewidywanym terminie rozpatrzenia sprawy.

Jak stanowi art. 7 ust. 4 ww. ustawy Rada Miasta podejmując uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę zarówno stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta jak i potrzeby oraz możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Generalnym celem polityki przestrzennej miasta Katowice, określonym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” – II edycja (uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r.) jest ukształtowanie zrównoważonej, efektywnej i czytelnej struktury miasta, m.in. oferującej wszechstronne zaspokojenie potrzeb mieszkańców i dogodną dostępność usług. Na etapie rozpoznania i analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oceniona została m.in. infrastruktura funkcji metropolitalnych oraz jakość życia mieszkańców. Stwierdzono wówczas, że Katowice dysponują niewystarczającą, najmniejszą z głównych ośrodków metropolitalnych powierzchnią biurową o podwyższonym standardzie, a także niewystarczającą bazą hotelową. Na podstawie wniosków z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, określających potrzeby i możliwości rozwoju miasta w „Studium...” wskazane zostały kierunki polityki przestrzennej, w tym odnoszące się do możliwych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów. Teren, który objęty jest wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej BUDOWA ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO PRZY UL. WITA STWOSZA usytuowany jest w obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i wielofunkcyjnej (symbol w Studium MUw1). W podstawowych i dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenów tej kategorii terenu dominują funkcje związane z usługami.

W oparciu o kierunki polityki przestrzennej został sporządzony i uchwalony „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Śródmieścia Katowic w rejonie ulic Kościuszki i Francuskiej w obszarze fragmentu terenu górniczego Katowickiego Holdingu Węglowego KWK „Wujek” (uchwała nr L/1181/14 z dnia 28 maja 2014 r.). W planie tym, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, teren w rejonie ulic Wita Stwosza i Domina (objęty wnioskiem) przeznaczony został pod zabudowę usługową, zapewniającą żywienie przestrzeni publicznych w śródmieściu. Podejmując uchwałę Rada ustaliła w planie takie przeznaczenie terenu, które uwzględniało uwarunkowania przestrzenne tej konkretnej lokalizacji - w kontekście potrzeb rozwojowych miasta w zakresie usług, a także kontekst przestrzenny i funkcjonalny otoczenia.

Śródmieście charakteryzuje duży istniejący zasób zdegradowanych obszarów zabytkowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w tym pustostanów, które w ocenie Rady powinny zostać w 1 kolejności wykorzystane do rewitalizacji i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tej dzielnicy (cel 2. 4 polityki przestrzennej w studium). Dodatkowo studium (§3 pkt 8.3.d) wskazuje, aby przeciwdziałać i ograniczać tendencje rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenach „przy ruchliwych ciągach komunikacyjnych narażonych na nadmierne oddziaływanie hałasu”.

Podsumowując, Rada ustalając w planie przeznaczenie usługowe wzięła pod uwagę wymienione powyżej potrzeby oraz możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i dlatego ustalenie obecnie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na omawianym terenie uznała za odstępstwo od przyjętej interpretacji kierunków polityki przestrzennej określonej w studium.

Specyfika struktury przestrzennej miasta Katowice pozwala na zróżnicowane podejście do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych śródmieściu i w każdej z pozostałych dzielnic miasta. W związku z dysponowaniem w śródmieściu substancją mieszkaniową do przebudowy, uznać należy, że potrzeby mieszkaniowe w tej dzielnicy są obecnie zaspokojone. Natomiast intencją studium zapisaną w kierunkach polityki przestrzennej jest rozwój w śródmieściu, jako centralnej dzielnicy miasta - funkcji usługowych, gwarantujących ich kompleksowość i dostępność dla mieszkańców.

Podkreślić należy, że zgodnie ze studium (§2. pkt 2.1 i 2.2) „kierunki przeznaczenia terenów określone w studium nie stanowią gwarancji przeznaczenia terenu na te cele w miejscowym planie i nie mogą być interpretowane jako podstawa do wprowadzenia funkcji i form zagospodarowania naruszających zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju na podstawie decyzji o warunkach zabudowy”.