

**UCHWAŁA NR XLIV/998/22  
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 3 marca 2022 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Gen. Józefa Longina  
Sowińskiego w Katowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz 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 2021 r., poz. 1538).

**Rada Miasta Katowice  
uchwała:**

§ 1. Odmówić Oriens Style Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach, działkach nr 49/1, 52/3, 52/6, 52/9, km. 60, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie oraz fragmencie działki nr 47/31, km. 60, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie.

§ 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

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi, dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 49/1, 52/3, 52/6, 52/9, km. 60, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie oraz fragmencie działki nr 47/31, km. 60, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie, do Rady Miasta Katowice, dnia 07.12.2021 r., wystąpił inwestor tj. ORIENS STYLE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach przy ul. Sowińskiego 4, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r., poz. 1538), dalej: specustawa.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem prezydenta do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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.

Teren objęty planowaną inwestycją zlokalizowany jest w dzielnicy Osiedle Paderewskiego - Muchowiec przy ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach i obejmuje obszar ok. 0,45 ha.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga złożenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach, a następnie przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione.

Na sesji Rady Miasta Katowice w dniu 27 stycznia 2022 r. został przedłożony projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach. Radni Rady Miasta Katowice, po wysłuchaniu na sesji przedstawicieli inwestora oraz Przedstawiciela Rady Dzielnicy występującego w imieniu społeczności lokalnej, nie podzielili argumentacji przemawiającej za ustaleniem wnioskowanej lokalizacji i większością głosów projekt uchwały nie został przyjęty.

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

Jak stanowi art. 7 ust. 4 specustawy 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.), dalej: Studium, 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 bazę 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 przy ul. Gen. Józefa Longina Sowińskiego w Katowicach, usytuowany jest w obszarze zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (symbol U/Zu4) oraz obszaru dróg i placów publicznych (symbol KDZ). W podstawowych i dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenów dla obszaru U/Zu4 dominują funkcje związane z usługami.

W oparciu o kierunki polityki przestrzennej został sporządzony i uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy ul. Damrota i ul. Graniczną w Katowicach, uchwalony uchwałą nr XXIV/501/16 Rady Miasta Katowice z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 16 maja 2016 r., poz. 2762). W planie tym, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium, teren w rejonie ulic Damrota, Sowińskiego (objęty wnioskiem) przeznaczony został pod zabudowę usługową, zapewniającą ożywienie 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.

Potrzeby mieszkaniowe miasta Katowice są zidentyfikowane m.in. w dokumencie Studium i ich zaspokojenie powinno odbywać się z uwzględnieniem zapisów tego dokumentu w zamierzeniach inwestycyjnych planowanych w obszarze miasta.

Specyfika struktury przestrzennej miasta Katowice pozwala na zróżnicowane podejście do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w każdej z dzielnic miasta. W związku z dysponowaniem w dzielnicy Osiedle Paderewskiego – Muchowiec, a szczególności w rejonie planowej inwestycji, szeroko rozwiniętej substancji mieszkaniowej, uznać należy, że potrzeby mieszkaniowe w tej dzielnicy są obecnie zaspokojone. Natomiast intencją Studium zapisaną w kierunkach polityki przestrzennej jest rozwój funkcji usługowych, gwarantujących ich kompleksowość i dostępność dla mieszkańców, stanowiących zarazem uzupełnienie dominującej w tej części miasta funkcji mieszkaniowej.

Należy wskazać dodatkowo, że ewentualne braki stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Katowicach zostały zapewnione poprzez planowaną realizacją budynku przy ul. Damrota. Zatem nie znajduje uzasadnienia realizacja kolejnego obiektu o funkcji mieszkaniowej na sąsiadujących terenach.

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.