

UCHWAŁA NR LVII/1229/22
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 Wawel Service Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Plac Na Groblach 21 w Krakowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach, na działkach 129/6, 129/7, 129/8, 131/2 (km. 8, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie), 1/9 (km. 9, 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. Bytkowskiej w Katowicach, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwupoziomowym garażem podziemnym, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną, na działkach o numerze ewidencyjnym: 129/6, 129/7, 129/8, 131/2 (km. 8, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie), 1/9 (km. 9, obręb: Dz. Bogucice – Zawodzie), dnia 19 września 2022 r. do Rady Miasta Katowice, wystąpił inwestor tj. Wawel Service Developer Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Plac Na Groblach 21 w Krakowie, 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 nr 11 – Wełnowiec - Józefowiec przy ulicy Bytkowskiej w Katowicach i obejmuje obszar ok. 0,78 ha.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia skróconej procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek został przedłożony Radzie Miasta Katowice do rozpatrzenia, która na sesji w dniu 24 listopada 2022 r. nie podzieliła argumentacji przemawiającej za ustaleniem wnioskowanej lokalizacji i projekt uchwały nie został przyjęty.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” II edycja, dalej: studium, teren objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach obszarów intensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej i wielofunkcyjnej, oznaczonych symbolem MUw2. W złożonym wniosku stwierdzono, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec w Katowicach uchwalony uchwałą nr XII/218/07 Rady Miasta Katowice z dnia 25 czerwca 2007 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 122 z dnia 25 lipca 2007 r. ustala następujące przeznaczenie terenu: 1KS - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej transportu, przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; US - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej sportu; przeznaczenie uzupełniające: 1) zieleń urządzonej i obiekty małej architektury; 2) infrastruktura techniczna.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że polityka przestrzenna zawarta w dokumencie studium stanowi szereg ustaleń i wytycznych, które tylko działając łącznie służyć będą głównemu celowi, jakim jest osiągnięcie pożądanych przekształceń struktury przestrzennej miasta. Jednym z tych ustaleń są kierunki przeznaczenia terenów wraz ze szczegółowymi ustaleniami zawartymi w §3 Rozdziału II. Kierunki te jednak nie mogą być interpretowane jako podstawa do wprowadzenia funkcji i form zagospodarowania, które zakłócać mogą zrównoważony rozwój danego obszaru miasta, bądź pogarszać jakość środowiska zamieszkania. Realizacja każdego zamierzenia inwestycyjnego powinna być analizowana w kontekście lokalnych uwarunkowań i specyfiki dzielnicy. Istotne jest tu przede wszystkim rozeznanie aktualnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, która obejmuje również przesądzenia w formie już wydanych decyzji administracyjnych.

Analizowany teren zlokalizowany jest w rejonie ulicy Bytkowskiej, która stanowi jeden z elementów układu drogowego o znaczeniu ponad miejskim. Układ ten, już w chwili obecnej nadmiernie zatłoczony, zostanie dodatkowo obciążony ruchem, który generować będą powstające inwestycje, w tym przede wszystkim intensywna zabudowa mieszkaniowa realizowana na podstawie wydanych już pozwoleń na budowę, wyczerpujących na moment rozpatrzenia wniosku potrzeby mieszkaniowe. Ocena w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w obszarze miasta, ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji w dzielnicy powinna być prowadzona w miarę realizacji umocowanych prawnie zamierzeń inwestycyjnych i może być ponowiona. Jednakże decyzje w zakresie sposobów zagospodarowania kolejnych terenów powinny uwzględniać ograniczoną przepustowość układu komunikacyjnego.

Ulica Bytkowska stanowi ważną część metropolitalnego układu komunikacyjnego, w związku z tym należy wziąć pod uwagę w jaki sposób oddziaływania związane z utrudnieniami w ruchu drogowym będą wpływały nie tylko na mieszkańców dzielnicy Wełnowiec-Józefowiec, ale również okoliczne dzielnice Chorzowa, Katowic i Siemianowic Śląskich. Utrzymanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami obowiązującego dla tego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, jakości środowiska zamieszkania, zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, czy sprawności układu komunikacyjnego dają możliwość rozwoju tej części miasta w sposób zrównoważony i atrakcyjny dla użytkowników przestrzeni.

Rada Miasta Katowice będąc organem współodpowiedzialnym za rozwój miasta przy jednoczesnym zachowaniu jakości zamieszkania na najwyższym możliwym poziomie musi dążyć do integracji nowych inwestycji z istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, co jest warunkiem zapobiegania chaosowi przestrzennemu. Założenia zaproponowane w złożonym wniosku, obecnie nie przyczynią się do rozwoju, o którym mowa powyżej oraz nie są zgodne z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe obecnie lokalizację inwestycji mieszkaniowej na omawianym terenie Rada Miasta Katowice uznała za nieuzasadnioną.