

Katowice, 13.04.2026 r.

Radne i Radni Miasta Katowice

APEL DO RADNYCH MIASTA KATOWICE

o niedopuszczenie do realizacji w zaplanowanej formie inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mikołowskiej oraz zapewnienie ładu przestrzennego i harmonijnego rozwoju tej części Śródmieścia Katowic

Szanowni Państwo Radni,

w naszym mieście zbyt częsty brak konsekwencji w stosowaniu zasad planistycznych prowadzi do sytuacji, w której o kształcie ważnych fragmentów Katowic decydują pojedyncze inwestycje realizowane w granicach konkretnej działki, bez pełnego uwzględnienia ich dalszego wpływu na otoczenie i przyszły rozwój okolicy.

W przypadku planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mikołowskiej już dziś widać, że proponowana w trybie lex deweloper zabudowa może naruszyć logikę układu przestrzennego tej części Śródmieścia oraz utrudnić realizację założeń, przyjętych w obowiązującym planie miejscowym. A zatem nie jest to kwestia pojedynczej inwestycji, lecz zachowania spójności decyzji planistycznych dla większego obszaru, które Rada Miasta podjęła w poprzednich latach. Dlatego decyzja, którą wkrótce podejmiecie, będzie miała znaczenie wykraczające poza wnioskowany teren. To od niej zależy, czy rozwój tego miejsca i jego otoczenia będzie kontynuacją wcześniej przyjętej wizji miasta, czy też zdecydowanym odejściem od zasad, które sami ustanowiliście jako prawo miejscowe.

Dlatego apelujemy do Was o odpowiedzialne głosowanie nad przedmiotowym wnioskiem i odrzucenie go w takiej formie, jaką zaplanował inwestor.

Współczesne miasta, a szczególnie ich centra, należy dogęszczać. To jedyne rozsądne i ekologiczne rozwiązanie - budowanie tam, gdzie jest już infrastruktura, komunikacja publiczna, dostęp do usług

itd. Dobrze, że jest inwestor, który chce zainwestować swój kapitał w Śródmieściu, w tak ważnym miejscu na planie naszego miasta. Pusty od lat teren przy ul. Mikołowskiej wydaje się do tego idealny.

Ale teren ten funkcjonuje w znacznie szerszym kontekście, czego inwestor i jego architekt zdają się nie dostrzegać.

Dla tego terenu powstał w 2017 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje zabudowę usługową. W dzisiejszych czasach, szczególnie dla użytkowników centrum miasta, nie ma jednak większego znaczenia, czy w danej kubaturze ktoś mieszka czy pracuje (tym bardziej, że coraz częściej godzimy ze sobą obie funkcje). Dlatego zmiana przeznaczenia terenu w trybie lex deweloper z usług na zabudowę mieszkaniową nie wzbudza naszych obaw.

Problem z inwestycjami realizowanymi w trybie tzw. ustawy lex deweloper polega na tym, że są one rozpatrywane przede wszystkim w granicach konkretnej działki inwestycyjnej. Tymczasem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium powstają z myślą o większym obszarze i uwzględniają nie tylko pojedyncze budynki, lecz także szereg innych relacji, takich jak układ ulic, system i kształt przestrzeni publicznych oraz przyszły rozwój całej okolicy. Dlatego decyzje podejmowane w trybie lex deweloper mogą mieć istotne skutki wykraczające poza teren samej inwestycji oraz wpływać na sposób funkcjonowania sąsiednich przestrzeni. Z taką sytuacją mamy do czynienia przy ul. Mikołowskiej – w miejscu, które według zapisów obowiązującego planu odgrywa ważną rolę w kształtowaniu naszej tożsamości miejskiej i czytelności układu przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje w tym miejscu domkniętą zabudowę kwartałową, charakterystyczną również dla tej części Śródmieścia. Jest to logiczne i spójne z otoczeniem, zarówno po wschodniej jak i zachodniej stronie ul. Mikołowskiej. Dlatego też w miejscowym planie wyznaczono obowiązujące ciągłe linie zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Mikołowskiej i Strzeleckiej, które łączą się na działce aktualnie zajmowanej przez stację benzynową. Dzięki temu, jak słusznie założyli autorzy planu, w przyszłości (po likwidacji stacji w tym reprezentacyjnym miejscu) powstanie brakująca północna pierzeja zabudowy wzdłuż ulicy Raciborskiej. Domknie ona aktualnie amorficzną przestrzeń placu Rostka. Ukształtowanie tej kubatury w założonym kształcie jest zatem kluczowe dla całego układu przestrzennego skrzyżowania ulic Mikołowskiej i Raciborskiej.

Autorzy przedmiotowego wniosku o realizację inwestycji mieszkaniowej nie dostrzegają tych relacji urbanistycznych. Zaplanowana zabudowa mieszkaniowa, zaprezentowana w przedstawionym przez inwestora wniosku, niszczy przewidzianą planem przestrzeń na kilku poziomach:

1. wprowadza na działce objętej wnioskiem, wzdłuż jej północnej granicy, wysoką na 8 kondygnacji pierzeję zabudowy, co de facto uniemożliwia w przyszłości racjonalne domknięcie kwartału pierzeją zabudowy wzdłuż ulicy Raciborskiej (na terenie istniejącej stacji benzynowej);
2. wprowadza otwartą na północ elewację, generując nową przestrzeń wzdłuż budynku w formie „osi widokowej”, która to nie ma żadnego uzasadnionego początku i końca;
3. stwarza wyrwę we wschodniej pierzei wzdłuż ulicy Strzeleckiej, sztucznie tworząc oś widokową w kierunku kościoła św. Piotra i Pawła. O ile z jednej strony na zakończeniu osi znajduje się kościół, o tyle po stronie zachodniej widok kończy się parkingiem oraz ślepą ścianą

oficyny budynku dostępnego od ul. Strzeleckiej. Zapewne dlatego nikt nie definiował takiej osi w planie zagospodarowania, gdyż takie osiowe powiązanie widokowe nie ma większego uzasadnienia w tej przestrzeni. Zamiast osi natomiast, wytyczne planu nakazują realizację ciągłej pierzei wzdłuż ul. Strzeleckiej oraz wytworzenie otwartej na wschód przestrzeni publicznej w formie np. lokalnego skweru z "otwarcie widokowym" wyłącznie w kierunku kościoła. Takie zapisy wydają się słuszne, gdyż poprzez realizację placu pod drugiej stronie jezdni podkreślają rangę tego zabytku w przestrzeni ul. Mikołowskiej;

4. proponuje lokalizację infrastruktury technicznej w postaci stacji trafo (!) w miejscu szczególnie wymagającym realizacji domkniętej pierzei pełnej wysokości, bo na narożniku ulic Raciborskiej i Strzeleckiej, co również zapisano w planie miejscowym.

Szanowni Państwo Radni,

przed Państwem głosowanie nad wnioskiem inwestora. Decyzja, którą podejmiecie nie dotyczy wyłącznie pojedynczej inwestycji ani wydzielonej działki w centrum Katowic. To decyzja o tym, jak będzie wyglądać ta część miasta przez kolejne dziesięciolecia oraz czy harmonijny rozwój Śródmieścia ma być oparty na spójnej wizji planistycznej, czy też na doraźnych pomysłach. Każdy z Państwa, niezależnie od doświadczenia zawodowego czy pełnionej funkcji, współtworzy dziś historię tego miejsca i bierze odpowiedzialność za jego przyszły kształt. To od Państwa głosu zależy, czy zachowane zostaną zasady, które sami uchwaliliście kilka lat temu, oraz czy w tak ważnej lokalizacji inwestycja będzie musiała wpisać się w logikę planu miejscowego i szerszy porządek przestrzeni. To też szersze pytanie o to, czy inwestor (wraz ze swoim architektem) w tak ważnym miejscu naszego miasta może zrealizować cokolwiek zechce, czy też, podważając prawo miejscowe trybem *lex developer*, powinien mieć jednak obowiązek dostosowania zabudowy do kluczowych założeń planu miejscowego, tak aby nie niszczyć naszej wspólnej przestrzeni.

Nie prosimy o sprzeciw wobec rozwoju miasta. Prosimy o decyzję, która będzie wyrazem troski o jakość wspólnej przestrzeni naszego miasta, z którego za wiele lat wciąż będziemy mogli być dumni.