

**Projekt**

z dnia 5 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Przelotowej  
w Mikołowie, na działkach nr 644/62 i 643/62, polegającej na budowie 20 budynków  
mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu,  
drogą i infrastrukturą techniczną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.), w związku z art. 23 ustawy z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. z 2023 poz. 803) oraz ze złożonym w dniu 12 kwietnia 2023 r., przez pełnomocnika wnioskodawcy Pana Krzysztofa Tekla, wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Mikołowie,

**Rada Miejska Mikołowa  
uchwała:**

§ 1. Odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Przelotowej w Mikołowie, na działkach nr 644/62 i 643/62, polegającej na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5. Zgodnie z art. 7 ust. 18 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Burmistrz Mikołowa przekaze niniejszą uchwałę inwestorowi w terminie 3 dni od dnia podjęcia.

§ 6. Każdemu, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone niniejszą uchwałą, przysługuje, na mocy art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 15 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Skarga może zostać złożona za pośrednictwem Rady Miejskiej Mikołowa w terminie 30 dni od dnia opublikowania niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego lub przekazania niniejszej uchwały inwestorowi.

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**

Mateusz Handel

**KIEROWNIK**  
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

JACEK KAWCZYŃSKI

radca prawny

## Uzasadnienie

W dniu 12 kwietnia 2023 r., pełnomocnik wnioskodawcy, Pan Krzysztof Tekla złożył do Rady Miejskiej Mikołowa, za pośrednictwem Burmistrza Mikołowa, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Przelotowej w Mikołowie, na działkach nr 644/62 i 643/62, polegającej na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną.

Na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) przystąpiono do przeprowadzenia postępowania.

W dniu 17 kwietnia 2023 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony 21 dni od zamieszczenia, tj. do dnia 8 maja 2023 r.

Pismami z dnia 18 kwietnia 2023 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, zwrócono się z prośbą do odpowiednich organów o przedstawienie opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 o przedstawienie uzgodnień dotyczących niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania powyższego pisma. Najdalszy termin na wydanie opinii lub uzgodnienia upłynął w dniu 15 maja 2023 r.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek, wpłynęły opinie i uzgodnienia:

- Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej - w dniu 9 maja 2023 r.,
- Śląskiej Izby Rolniczej (pismo z dnia 8 maja 2023r. ) - w dniu 11 maja 2023 r.,
- Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (pismo z dnia 28 kwietnia 2023 r.) - w dniu 2 maja 2023 r.,
- Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach - w dniu 5 maja 2023 r.,
- Komendy Wojewódzkiej Policji w Katowicach (pismo z dnia 5 maja 2023 r. ) - w dniu 8 maja 2023 r.,
- Komendy Powiatowej Policji w Mikołowie (pismo z dnia 16 maja 2023 r.) - w dniu 17 maja 2023 r.,
- Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej (pismo z dnia 24 kwietnia 2023 r.) - w dniu 25 kwietnia 2023 r.,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Rybniku (pismo z dnia 28 kwietnia 2023 r.) - w dniu 8 maja 2023 r.,
- Zarządu Województwa Śląskiego, Marszałka Województwa (pismo z dnia 27 kwietnia 2023 r.) - w dniu 28 kwietnia 2023 r.),
- Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (pismo z dnia 5 maja 2023 r.) - w dniu 11 maja 2023 r.,
- Marszałka Województwa Śląskiego, Organu Administracji Geologicznej - w dniu 15 maja 2023 r.,
- Zarządu Dróg Wojewódzkich (pismo z dnia 26 kwietnia 2023 r.) - w dniu 4 maja 2023 r.

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach pismem z dnia 28 kwietnia 2023 r. zaopiniowała inwestycję mieszkaniową negatywnie *"z uwagi na brak wskazania w udostępnionej dokumentacji, w odległości od 5m do 75m od rozpatrywanych obiektów hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w §4 ust. 5 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030)".*

W związku z ww. negatywną opinią, inwestor dokonał modyfikacji wniosku, poprzez naniesienie hydrantów zewnętrznych na załącznik nr 4.3. do wniosku - sieci uzbrojenia terenu. Następnie wystąpiono o ponowne zaopiniowanie przedmiotowego wniosku, który Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach pismem z dnia 26 maja 2023 r. (wpływ 30.05.2023 r. ) zaopiniowała pozytywnie.

Do Urzędu Miasta Mikołowa nie wpłynęły żadne uwagi w odpowiedzi na zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej informację o złożonym wniosku, a wnioskodawca na bieżąco otrzymywał wyżej wymienione opinie i uzgodnienia organów.

**Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna (GKUA)** na posiedzeniu w dniu 9 maja 2023 r. **zaopiniowała negatywnie** *"wnioskowaną inwestycję mieszkaniową obejmującą budowę 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną"* przy ulicy ul. Przelotowej w Mikołowie na działkach nr 644/62, 643/62, **w szczególności zaprojektowany sposób zagospodarowania i zabudowy. Komisja podkreśla brak zharmonizowania nowej zabudowy z otoczeniem oraz zignorowanie lokalnego standardu zabudowy wolnostojącej.** *Nowa inwestycja mieszkaniowa, jakkolwiek funkcjonalnie dopuszczalna i uzasadniona, nie uwzględnia istniejącego kontekstu miejsca i krajobrazu. Tymczasem w planowaniu zagospodarowania istotne jest dążenie do osiągnięcia ład w przestrzeni, co można osiągnąć wyłącznie gdy formy i skala zabudowy, geometria dachów, kolorystyka, a także wskaźniki zagospodarowania są ujednoczone i uporządkowane, tworząc spójny krajobraz."*

GKUA zwróciła również uwagę, że *"W sąsiedztwie inwestycji usytuowany jest istniejący szyb górniczy (Szyb V) JSW SA KWK Budryk, co budzi wątpliwości odnośnie jego potencjalnej uciążliwości dla komfortu życia mieszkańców. Zbliżenie do szybu zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem może być źródłem konfliktu i ograniczać funkcjonowanie szybu. Podkreślić należy, że szyb jest istniejący i wymagał, wg ustaleń planu miejscowego, ukształtowania 20-to metrowej strefy zieleni izolacyjnej, co w zagospodarowaniu terenu tylko częściowo zostało zrealizowane"*.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały Rada Miejska Mikołowa, 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 miasta Mikołowa”.

Wnioskowane działki położone są w sołectwie Bujaków, obszarze o typowo wiejskim charakterze, gdzie krajobraz charakteryzują tereny otwarte, w większości rolnicze, oraz zadrzewione i zakrzewione jary cieków wodnych. Jest to obszar zdominowany zabudową mieszkaniową wolnostojącą, a inne formy zabudowy występują sporadycznie. Potrzeby mieszkaniowe w sołectwie Bujaków zaspokajane są poprzez ciągle rozwijającą się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. W obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wiele obszarów, z których znaczna część nie została zabudowana. Powyższe uzasadnia odmowę wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej w sołectwie Bujaków.

W obecnym planie miejscowym (uchwała nr Nr XXVI/368/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 28 września 2004 r.) wnioskowane działki przeznaczone są pod uprawy rolnicze i sady bez możliwości zabudowy, a także pod zieleni izolacyjną, niemniej zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy *"Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy..."*

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowej przy ul. Przelotowej w Mikołowie, na działkach nr 644/62 i 643/62, polegająca na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną nie jest sprzeczna ze „Studium...”.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Małusz Handel

KIEROWNIK  
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus