

**Projekt**

z dnia 5 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie 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. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 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.) oraz 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.), 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 r. 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. 1. 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.**

2. Na niniejszą uchwałę składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik Nr 1 - Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 2) Załącznik Nr 2 - Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową;
- 3) Załącznik Nr 3 - Charakterystyka zabudowy - wizualizacja.

**§ 2. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań - domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (sumarycznie):**

- 1) minimalna powierzchnia - 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna powierzchnia - 2700 m<sup>2</sup>.

**§ 3. Ustala się liczbę mieszkań - domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej:**

- 1) minimalna liczba mieszkań- 20;
- 2) maksymalna liczba mieszkań - 20.

**§ 4. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

1. Dla terenu objętego inwestycją mieszkaniową obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, przyjęty uchwałą Nr XXVI/368/2004 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 28 września 2004 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego nr 109 poz. 3091 z 17.11.2004 r.), który dla terenu planowanej inwestycji ustala przeznaczenie pod uprawy rolnicze i sady bez możliwości zabudowy oraz pod zieleni izolacyjną bez prawa zabudowy kubaturowej.

2. Inwestycja mieszkaniowa polega na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną.

3. Planowane zmiany w uzbrojeniu terenu: na działkach nr 644/62 i 643/62 do rozbudowy przez Inwestora jest sieć kanalizacyjna (rozbudowa dotyczy 6 planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej), a do budowy sieć wodociągowa. Do rozbudowy również jest sieć energetyczna.

**§ 5.** Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę - według warunków przyłączenia Zakładu Inżynierii Miejskiej Sp. z o. o. w Mikołowie;
- 2) odprowadzenie ścieków - według warunków przyłączenia Zakładu Inżynierii Miejskiej Sp. z o. o. w Mikołowie;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych - na własny nieutwardzony teren inwestycji, ewentualnie do rowu zlokalizowanego wzdłuż ul. Przelotowej (DW925);
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - według warunków przyłączenia Tauron Dystrybucja S.A., dodatkowo instalacje fotowoltaiczne na dachach budynków (opcjonalnie);
- 5) zaopatrzenie w gaz (nie dotyczy);
- 6) zaopatrzenie w ciepło - pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne, inne ekologiczne źródła ciepła;
- 7) obsługa komunikacyjna inwestycji - realizowana będzie poprzez przebudowany zjazd z ul. Przelotowej (DW925) i planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m.

**§ 6.** Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

- 1) przewidywanego zapotrzebowania na:
  - a) wodę: ok. 0,5 m<sup>3</sup>/dzień na 1 budynek, ok. 10 m<sup>3</sup>/na dzień na 20 budynków,
  - b) energię elektryczną: ok. 5000 kW/rok na 1 budynek, ok. 100 000 kW/ rok na 20 budynków,
  - c) odprowadzanie ścieków lub oczyszczanie ścieków: ok. 0,5 m<sup>3</sup>/dzień na 1 budynek, ok. 10 m<sup>3</sup>/na dzień na 20 budynków,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji, ewentualnie do rowu zlokalizowanego wzdłuż ul. Przelotowej (DW925),
  - e) ciepło: wliczone do zapotrzebowania na energię elektryczną (pkt b),
  - f) sposób zagospodarowania odpadów: zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Mikołów,
  - g) niezbędną liczbę miejsc postojowych: 1,5 - 2 na budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym miejsce w garażu), sumarycznie 30 - 40 miejsc postojowych;
- 2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu: 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w 3 kompleksach (I - 6 budynków, II - 7 budynków, III - 7 budynków). Na parterze każdego budynku zaplanowano garaż oraz część dzienną (salon, kuchnię i łazienkę), a na piętrze sypialnię i łazienkę. Budynki nie będą miały skosów. Komunikacja poprzez planowany do przebudowy zjazd z ul. Przelotowej (DW925) i planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m;
- 3) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
  - a) powierzchnia terenu inwestycji: 7707 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia zabudowy: ok. 1600 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 1900 m<sup>2</sup>, tj. ok. 20%, nie więcej niż 25%,
  - c) powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): min. 2000 m<sup>2</sup>, nie więcej niż 2500 m<sup>2</sup>, tj. min. 25%, nie więcej niż 32%.
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: ok. 4000 m<sup>2</sup>, nie mniej niż 3307 m<sup>2</sup>, tj. ok. 51% , nie mniej niż 43%,
  - e) wysokość zabudowy: min. 6 m nie więcej niż 9 m,

- f) ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem): min. 2, nie więcej niż 3,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy : min. 0,38, nie więcej niż 0,6,
- h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski do 12°,
- i) planowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących oddziaływać na środowisko.

§ 7. Ustala się nieruchomość, na której ma być zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa: działki nr 644/62 i 643/62, KW KA1M/00015995/3.

§ 8. W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, gdyż wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje tego typu przeznaczenia;
- 2) wskazania nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), gdyż wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje tego typu skutków;
- 3) wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków, gdyż na terenie objętym inwestycją nie występują obiekty i tereny objęte formami ochrony zabytków;
- 5) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż planowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących oddziaływać na środowisko.

§ 9. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 11. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

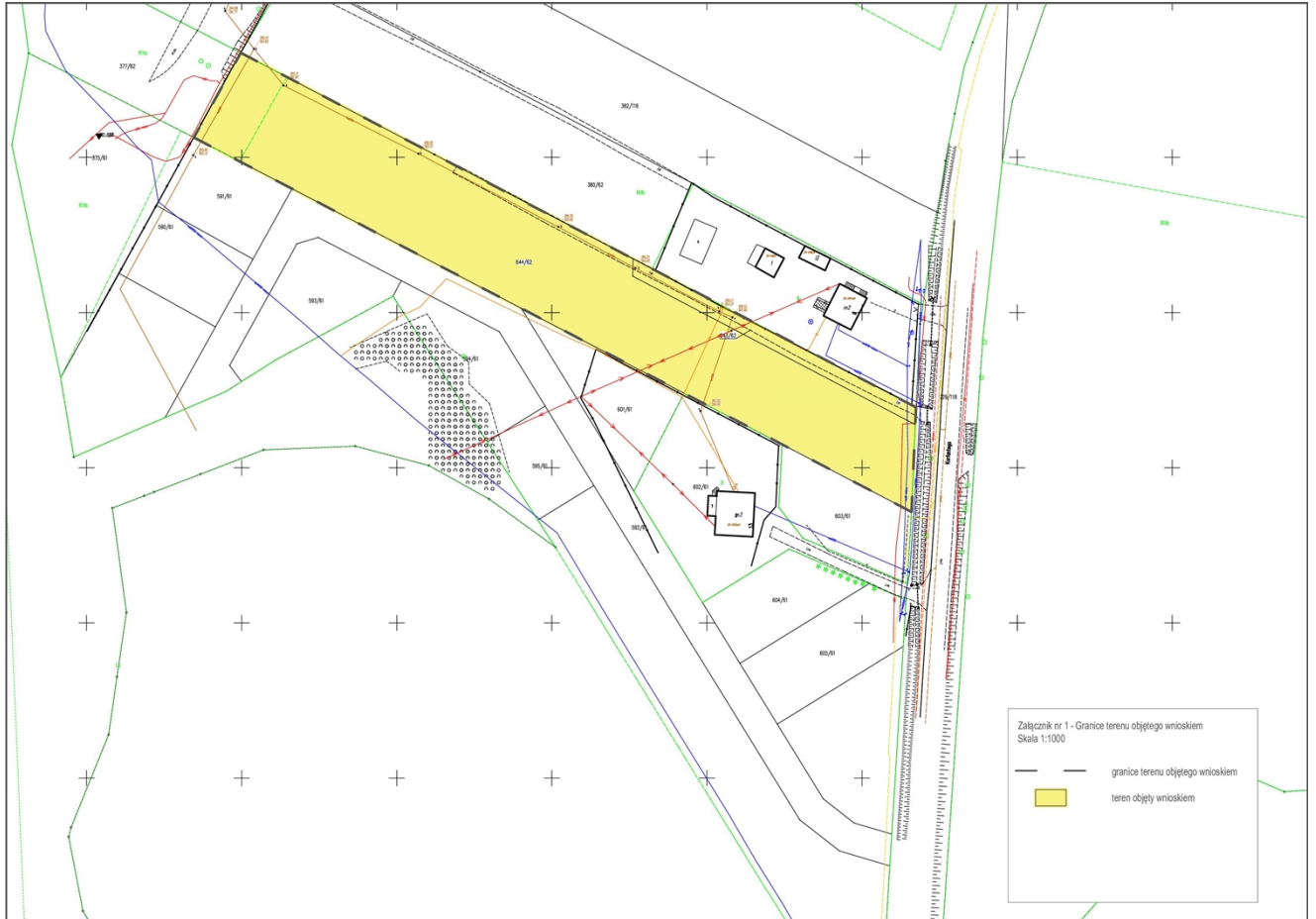
§ 12. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 14. 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.

§ 15. Każdemu, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone niniejszą uchwałą, przysługuje, na mocy art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) 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.

**Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową**

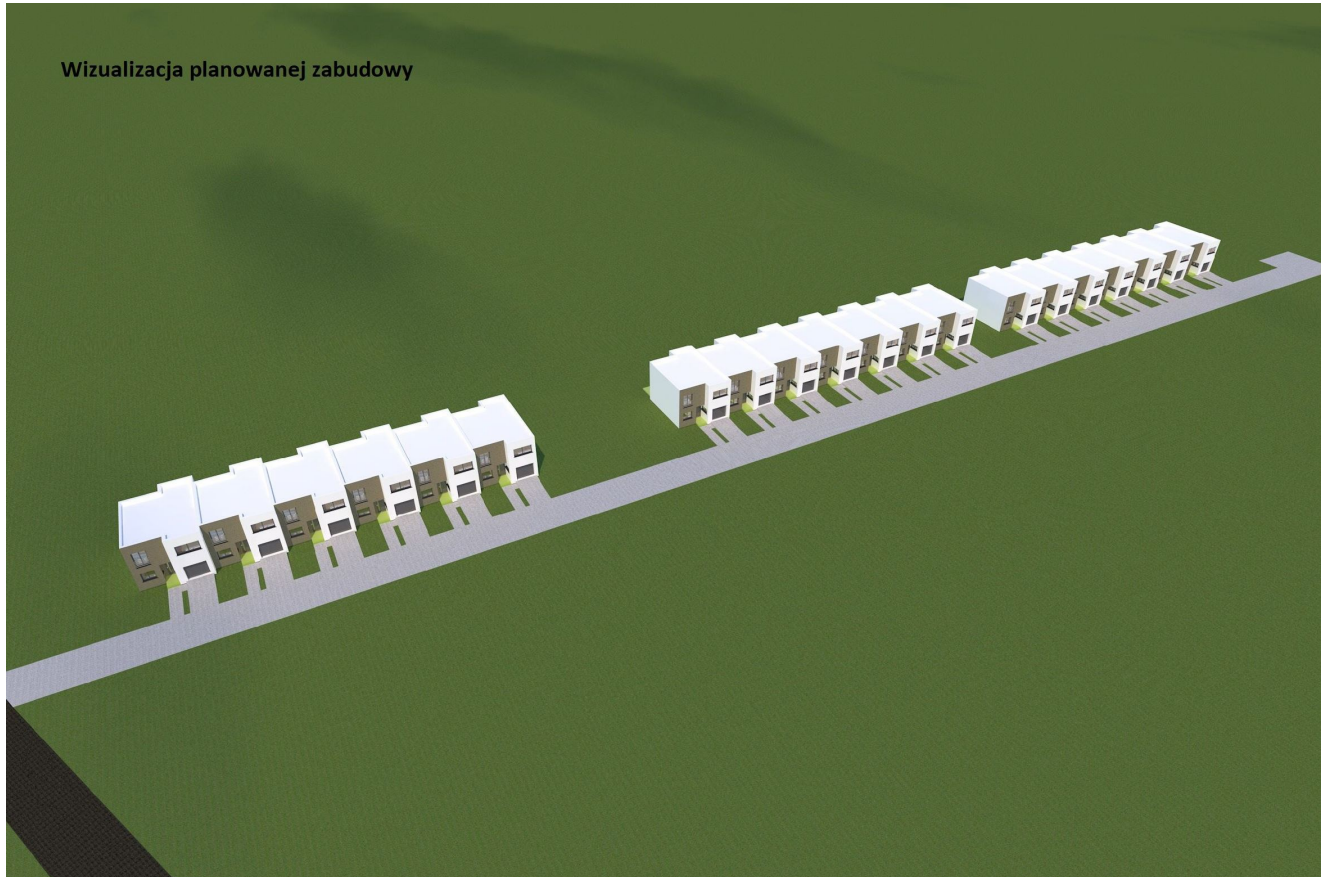


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Mikołowa

**Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową**



### Charakterystyka zabudowy - wizualizacja









## 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, a także 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.

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 ujednolicone i uporządkowane, tworząc spójny krajobraz.”*

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.

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”.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową można zrealizować niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. wnioskowany teren przeznaczony jest pod uprawy rolnicze i sady bez możliwości zabudowy oraz zieleń izolacyjną - uchwała nr XXVI/368/2004 z dnia 28.09.2004 r.), 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...”.