

**Projekt**

z dnia 7 listopada 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 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną**

Na podstawie 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.), 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 ze złożonym w dniu 7 września 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 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 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 jej podjęcia.

**§ 6.** 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 z dnia 5 lipca 2018 r. 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.

Z up. BURMISTRZA  
Z-ca BURMISTRZA

Mateusz Handel

**KIEROWNIK**  
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

Michał Stempin  
  
**RADCA PRAWNY**  
KT 2321

## Uzasadnienie

W dniu 7 września 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 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną.

Pismem nr BGP.671.348.1.2023.AM z dnia 11 września 2023 r. Burmistrz Mikołowa wezwał pełnomocnika inwestora do usunięcia braków formalnych w złożonym wniosku, tj. określenia planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań oraz ich liczby, a także określenia minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. W dniu 18.09.2023 r. pełnomocnik inwestora uzupełnił wniosek o ww. dane dołączając jednocześnie nową wizualizację planowanej zabudowy.

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.

dniu 21 września 2023 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mikołowa wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce, a także termin składania uwag liczony 21 dni od zamieszczenia, tj. do dnia 12 października 2023 r.

Pismami z dnia 22 września 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 19 października 2023 r.

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

- Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej - w dniu 16 października 2023 r.,
- Zarządu Zlewni w Gliwicach - w dniu 10 października 2023 r.,
- Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach - w dniu 18 października 2023 r.,
- Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej - w dniu 3 października 2023 r.,
- Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach - w dniu 13 października 2023 r.,
- Komendy Powiatowej Policji w Mikołowie (pismo z dnia 16 maja 2023 r.) - w dniu 17 października 2023 r.,
- Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (pismo z dnia 5 maja 2023 r.) - w dniu 6 października 2023 r.,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Rybniku - w dniu 12 października 2023 r., oraz Jastrzębskiej Spółki Węglowej KWK "Budryk" w dniu 10 października 2023 r., - Zarządu Województwa Śląskiego - w dniu 18 października 2023 r.,
- Marszałka Województwa Śląskiego, Organu Administracji Geologicznej - w dniu 13 października 2023 r.,
- Zarządu Dróg Wojewódzkich - w dniu 16 października 2023 r..

Przedłożone opinie i uzgodnienia są pozytywne, niemniej w dwóch opiniach zwrócono uwagę na zlokalizowany w sąsiedztwie planowanej inwestycji mieszkaniowej szyb górniczy (Szyb V) JSW SA KWK Budryk.

Zdaniem Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej jego usytuowanie *"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 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załączonej do wniosku zostało zauważone". Natomiast Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Rybniku zwrócił uwagę, że "w pobliżu działek o numerach ewidencyjnych 644/62 i 643/62 znajduje się Szyb V (wentylacyjny) JSW S.A. KWK "Budryk", który stanowi źródło emisji pyłu i hałasu".

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 ww. 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”.

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 są zaspokajane poprzez ciągle rozwijającą się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą zgodnie z obowiązującymi na tym obszarze planami miejscowymi, w głównej mierze planem z roku 2004, ale również planami sporządzonymi punktowo w późniejszych latach. W przedmiotowych planach miejscowych przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową wiele obszarów, z których znaczna część nie została jeszcze zabudowana. Powyższe uzasadnia odmowę wprowadzenia obecnie kolejnej możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w sołectwie Bujaków.

W obecnym planie miejscowym (uchwała 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 mieszkaniowa przy ul. Przelotowej w Mikołowie, na działkach nr 644/62 i 643/62, polegająca na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną nie jest sprzeczna ze „Studium...”.

Z up. BURMISTRZA  
Z-ca BURMISTRZA

Mateusz Handeł

KIEROWNIK  
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus