

Projekt

z dnia 7 listopada 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 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 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 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. 1. 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.

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 - wizualizacje.

§ 2. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań (sumarycznie):

- 1) minimalna powierzchnia - 1100 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia - 1600 m².

§ 3. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna liczba mieszkań- 11;
- 2) maksymalna liczba mieszkań - 11.

§ 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 dnia 17.11.2004 r.), który dla terenu planowanej inwestycji ustala przeznaczenie pod uprawy rolnicze i sady bez możliwości zabudowy oraz pod zieleń izolacyjną bez prawa zabudowy kubaturowej.

2. Inwestycja mieszkaniowa polega na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 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 3 planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących), a do budowy sieć wodociągowa. Do rozbudowy również jest sieć energetyczna.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - według warunków przyłączenia Zakładu Inżynierii Miejskiej Sp. z o. o. w Mikołowie;
- 2) odprowadzenie wód deszczowych - na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - według warunków przyłączenia Tauron Dystrybucja S.A., dodatkowo instalacje fotowoltaiczne na dachach budynków (opcjonalnie);
- 4) zaopatrzenie w gaz (nie dotyczy);
- 5) zaopatrzenie w ciepło - pompy ciepła, ogrzewanie elektryczne, inne ekologiczne źródła ciepła;
- 6) obsługa komunikacyjna inwestycji - realizowana będzie poprzez przebudowę istniejącego zjazdu 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 m³/dzień na 1 budynek, ok. 5,5 m³/na dzień na 11 budynków,
 - b) energię elektryczną: ok. 5000 kW/rok na 1 budynek, ok. 55 000 kW/ rok na 11 budynków,
 - c) odprowadzanie ścieków lub oczyszczanie ścieków: ok. 0,5 m³/dzień na 1 budynek, ok. 5,5 m³/na dzień na 11 budynków,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - 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 (sumarycznie): minimum 22;
- 2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu: 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Na parterze każdego budynku zaplanowano garaż oraz część dzienną (tj. salon, kuchnię, łazienkę lub toaletę, ewentualnie pomieszczenie gospodarcze / mały pokój), a na piętrze zaplanowano 3 -4 pokoje oraz łazienkę. Parter będzie połączony z ogrodem oraz tarasem. Budynki nie będą miały skosów. Komunikacja poprzez planowany do przebudowy zjazd z ul. Przelotowej (DW925) i planowaną drogę wewnętrzną o szerokości min. 6 m;
- 3) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji: 7707 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy: od 880 m² do 1200 m², tj. od 11% do 16%,
 - c) powierzchnie utwardzone w tym: chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z wewnętrznym układem dróg dojazdowych (łącznie): od 1500 m² do 2500 m², tj. od 19% do 33%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: od 3800 m² do 5000 m², tj. od 43% do 65%,
 - e) wysokość zabudowy: od 6 m do 8,5 m,
 - f) ilość kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem): 2,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,8,
 - h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, do 12°,
 - i) planowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.).

§ 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) 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 z późn. zm.), gdyż inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje takich nieruchomości;
- 3) 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 z późn. zm.), gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji mieszkaniowej 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 podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

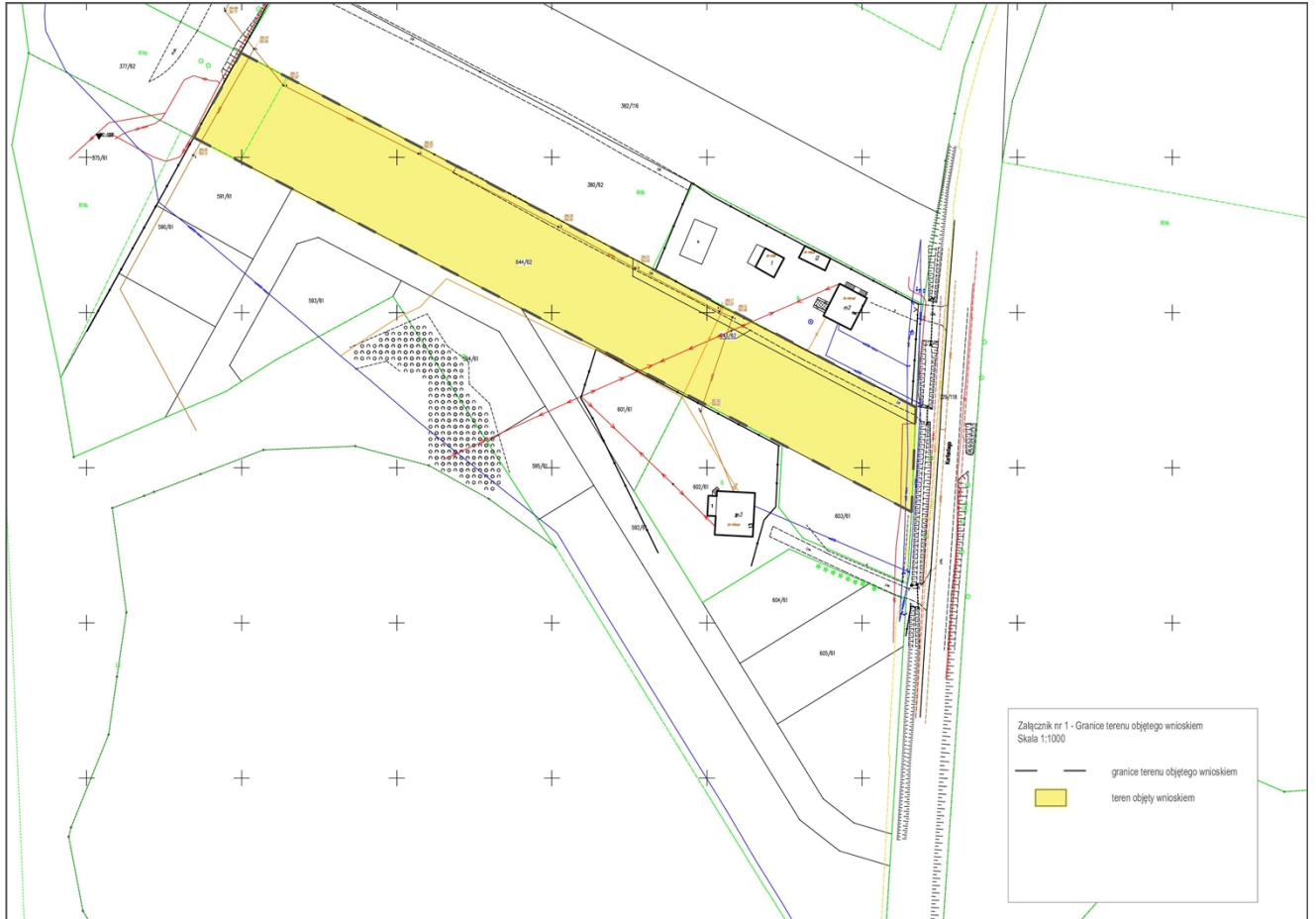
§ 13. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 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 jej 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 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.), 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Mikołowa

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową



Sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową



Charakterystyka zabudowy - wizualizacje











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 września 2023 r. pełnomocnik inwestora uzupełnił wniosek o ww. dane dołączając jednocześnie nowe wizualizacje 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.

W dniu 21 września 2023 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mikołowa zamieszczono wniosek oraz dołączone do niego dokumenty, 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 14 ww. ustawy, zwrócono się z prośbą do odpowiednich organów o przedstawienie opinii oraz 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, natomiast 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 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 zieleni 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 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...”.