

Lędziny, 27.11.2023r.

Pani Maria Mrozek

reprezentowana przez

Pana Krzysztofa Tekla

ul. Czeremchy 30

43 – 144 Lędziny

Rada Miejska Mikołowa

Rynek 16

43 – 190 Mikołów

Dotyczy: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na **Budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną,**

W odpowiedzi na pismo Rady Sołeckiej Bujaków z dnia 18.11.2023r. (otrzymane w dniu 25.11.2023r.) dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na **Budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z zagospodarowaniem terenu, drogą i infrastrukturą techniczną,** uprzejmie informuję:

1. Pismo Rady Sołeckiej Bujaków z dnia 18.11.2023r. zostało złożone po upływie terminu do składania uwag. Uwagi mogły być składane do dnia 12.10.2023r. zgodnie z informacją zamieszczoną w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Mikołów oraz na stronie internetowej Miasta Mikołów. W wskazanym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
2. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących określa katalog podmiotów, do których organ prowadzący postępowanie ma obowiązek zwrócić się o opinie i uzgodnienia. W katalogu tym nie ma Rad Sołeckich, wobec powyższego ani organ prowadzący postępowanie ani właściciel nieruchomości nie mają obowiązku uzyskiwania takiej opinii.
Wymaganie od Wnioskodawcy uzyskania opinii Rady Sołeckiej w Bujakowie jest sprzeczne z art. 7 ust. 19 ustawy z dnia 5.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zgodnie z którym „ustalenie lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może być uzależnione od zobowiązania inwestora do spełnienia świadczeń lub warunków niewynikających z odrębnych przepisów”
3. Właściciel nieruchomości również oczekiwał na zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obowiązuje od 2004r. Plan ten uniemożliwia jakiegokolwiek wykorzystanie nieruchomości pod kątem inwestycyjnym. Ze względu na fakt, iż nie są podejmowane żadne działania mające na celu zmianę obecnie

obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani też nie został określony konkretny termin takiej zmiany, właściciel nieruchomości wystąpił z omawianym wnioskiem. Tzw. uchwałę intencyjną w sprawie zmiany omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęto w kwietniu 2016 r (obszar nr 10 – ostatni w kolejności). Od tego czasu upłynęło bezskutecznie 7 lat.

4. Nie jest prawdą, iż „dla żadnych inwestycji mieszkaniowych nie są sporządzane indywidualne plany zagospodarowania przestrzennego”. Jednym z przykładów takich działań są następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone dla małych/niewielkich obszarów, które nie „są to terenami całych dzielnic i dużymi obszarami”:

- Uchwała nr XVIII/441/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26.04.2016r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołowa – Paniowy przy ul. Krętej – część I (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XXXVIII/979/2014 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 18.02.2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany była konieczność zmiany miejsca zamieszkania wnioskodawcy czyli zmiana przeznaczenia terenu na mieszkaniowy).
- Uchwała nr XVIII/443/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26.04.2016r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołowa – Paniowy przy ul. 15 Grudnia i Krętej (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XXXVIII/974/2014 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 18.02.2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany było przekwalifikowanie działek na budowlane)
- Uchwała nr XXI/497/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 30.08.2016r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołowa – Paniowy przy ul. Mokierskiej i Zagrodowej (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XLV/1169/2014 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 30.09.2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany było przekwalifikowanie działek na budowlane zgodnie z wnioskami mieszkańców – budownictwo mieszkaniowe)
- Uchwała nr XXXVII/720/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19.12.2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołowa dla obszaru położonego przy ul. Sosnowej (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XXXVI/906/2013 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26.11.2013r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany było wystąpienie właścicieli o zmianę zapisu z terenów rolnych na budowlane)
- Uchwała nr XI/254/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 25.08.2015r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Mikołowa (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XXXVI/905/2013 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26.11.2013r. w sprawie

przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany było wystąpienie właściciela o zmianę zapisu z terenów rolnych na budowlane)

- Uchwała nr XIV/339/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24.11.2015r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołowa - Bujaków przy ul. Akacyjnej – Cyprysów - Korfantego (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XL/1049/2014 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 8.04.2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany były wnioski mieszkańców o zmianę przeznaczenia na budowlane)
- Uchwała nr XVIII/442/2016 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 26.04.2016r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Mikołowa - Bujaków przy ul. Hutniczej (zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr XLV/1170/2014 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 30.09.2014r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powodem zmiany były wnioski mieszkańców o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową).

W załączeniu uchwały o przystąpieniu do w/w planów oraz fragmenty uchwał w sprawie zmiany planów (pełny tekst uchwał dostępny na BIP UM Mikołów).

5. Na szczególną uwagę zasługuje fragment pisma Rady Sołeckiej w Bujakowie o treści: *„Do Rady Sołeckiej w Bujakowie ciągle zgłaszają się mieszkańcy Bujakowa w sprawie braku możliwości budowy domów na swoich działkach, które przeważnie otrzymali od rodziców, ponieważ plan zagospodarowania przestrzennego na to nie pozwala. W związku z tym, są oni skazani na wyprowadzkę z Bujakowa, który jest ich miejscem pochodzenia i chcą tu mieszkać wraz ze swoimi rodzinami”.*

Wnioskodawca w pełni zgadza się z powyższym poglądem.

Tym samym Rada Sołecka w Bujakowie potwierdza duże zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe.

Rada Miejska Mikołowa rozpatrując omawiany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej „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 gminy”.

Wobec powyższego, jeżeli Rada Sołecka w Bujakowie sygnalizuje niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, to brak jest podstaw do negatywnego rozpatrzenia złożonego wniosku przez Radę Miejską Mikołowa.

Do wiadomości:

1. Rada Sołecka w Bujakowie
2. Komisja nr 4 Rady Miejskiej w Mikołowie
3. a/a



