

**Projekt**

z dnia 12 marca 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podleskiej w Mikołowie, na działce nr 2286/110, polegającej na zwiększeniu ilości kondygnacji nadziemnych z trzech na cztery, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami użytkowymi i wbudowanym garażem podziemnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 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 2020 r. poz. 219), w związku ze złożonym w dniu 13 stycznia 2020 r., uzupełnionym w dniu 29 stycznia 2020 r., przez inwestora, tj. PBHU Lexus Krystyna König wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Mikołowie

**Rada Miejska Mikołowa  
uchwała:**

§ 1. Odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podleskiej w Mikołowie, na działce nr 2286/110, polegającej na zwiększeniu ilości kondygnacji nadziemnych z trzech na cztery, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami użytkowymi i wbudowanym garażem podziemnym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta.

§ 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 Miasta 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.

## Uzasadnienie

W dniu 13 stycznia 2020 r., a następnie po uzupełnieniu w dniu 29 stycznia 2020 r., firma PBHU Leksus Krystyna König złożyła do Rady Miejskiej Mikołowa za pośrednictwem Burmistrza Mikołowa, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podleskiej w Mikołowie, na działce nr 2286/110, polegającej na zwiększeniu ilości kondygnacji nadziemnych z trzech na cztery, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami użytkowymi i wbudowanym garażem podziemnym.

Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania 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 2020 r. poz. 219). W dniu 31 stycznia 2020 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 21 lutego 2020 r.

Pismami z dnia 4 lutego 2020 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 w sprawie upłynął w dniu 2 marca 2020 r., natomiast na uzgodnienie w dniu 4 marca 2020 r.

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

- Starostwa Powiatowego w Mikołowie - Geologa Powiatowego z dnia 12 lutego 2020 r. (data wpływu 14 luty 2020 r.),

- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Katowicach z dnia 27 lutego 2020 r. (data wpływu 2 marzec 2020 r.),

- Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach z dnia 27.02.2020 r. (data wpływu 3 marzec 2020 r.)

oraz opinie:

- Starostwa Powiatowego w Mikołowie, z dnia 25 lutego 2020 r.,

- Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, z dnia 25.02.2020 r. (data wpływu 2 marca 2020 r.),

- Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach z dnia 24 lutego 2020 r. (data wpływu 25 luty 2020 r.),

- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. w Katowicach z dnia 11.02.2020 r. (data wpływu 19 luty 2020 r.),

- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Katowicach z dnia 18 lutego 2020 r. (data wpływu 21 luty 2020 r. ),

- Komendy Powiatowej Policji w Mikołowie z dnia 21 lutego 2020 r. (data wpływu 26 luty 2020 r.),

- Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 12 lutego 2020 r. (data wpływu 17 luty 2020 r.),

- Okręgowego Urzędu Górniczego z dnia 20 lutego 2020 r. (data wpływu 24 luty 2020 r.),

- Zarządu Województwa Śląskiego - Marszałka Województwa z dnia 20 lutego 2020 r.,

- Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej z dnia 19 lutego 2020 r. .

Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna (GKUA) na posiedzeniu w dniu 19 lutego 2020 r. planowane zamierzenie inwestycyjne zaopiniowała negatywnie. Podkreślono, że dla przedmiotowej inwestycji pn. „Apartamenty na Gniotku” na dwa budynki wydane zostało pozwolenie na budowę Nr AB.6740.645.2019.AW z dnia 5 września 2019 r. Istotne jest, że dla obszaru planowanej inwestycji obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, określanego

jako Gniotek” (Uchwała Rady Miasta Mikołowa Nr V/56/2019 z dnia 5 lutego 2019 r.), który teren objęty w planie miejscowym inwestycją, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o maksymalnej wysokości zabudowy 3 kondygnacje nadziemne i 12 m. Ww. pozwolenie na budowę respektuje te parametry. GKUA podkreśliła, że uchwalony w 2019 r. plan miejscowy pozostaje aktualny, stąd winien być podstawowym narzędziem do kształtowania zagospodarowania, a parametry i wskaźniki tam przyjęte nie powinny być zmieniane. *„Podstawą do ich określenia było szczegółowe rozpoznanie uwarunkowań, lokalnych standardów (skali, form zabudowy) i charakteru dzielnicy, a także konsensus społeczny jaki uzyskuje się w wyniku upublicznienia projektu planu, a w jego wyniku możliwość dyskusji nad projektem planu i wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań. Sporządzanie planu jest długotrwałym procesem projektowym, którego końcowym efektem są ustalenia: tekstowe — uchwała i graficzne - rysunek planu, Jakakolwiek zmiana powyższych ustaleń winna być przekonująca i uzasadniona. W opiniowanym przypadku Komisja nie znajduje wystarczającego uzasadnienia dla zmiany parametrów obowiązujących w planie, w koncentrujących się na ekonomicznym tle wyjaśnieniach inwestora. Komisja wskazuje, że zwiększenie wysokości zabudowy będzie niekorzystne z uwagi na lokalizację budynków na stoku Taborowej Góry (320 m n.p.m.) co dodatkowo wpłynie na odbiór budynków i będzie wzmacniać wrażenie przeskalowania zabudowy w stosunku do otoczenia. Podkreślić należy, że zadaniem planowania przestrzennego jest takie projektowanie zagospodarowania i zabudowy, aby uzyskać w przestrzeni harmonię i ład, co prowadzić ma do komfortu zamieszkania.”*

W kwestii obowiązującego na przedmiotowym terenie planu miejscowego dodać należy, że uchwalony w roku 2019 plan miejscowy (uchwała Nr V/56/2019 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 5 lutego 2019 r.) na etapie sporządzania był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Jego ustalenia były wielokrotnie dyskutowane i konsultowane, a do jego ustaleń składanych było wiele wniosków i uwag. Ze względu na powyższe argumenty wnioskowane przez inwestora zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych - z trzech na cztery - na jednym z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zaopiniowany został przez GKUA negatywnie.

W odpowiedzi na zamieszczoną na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej informację o złożonym wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na zwiększeniu ilości kondygnacji nadziemnych z trzech na cztery w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Podleskiej, do Urzędu Miasta Mikołowa wpłynęły uwagi od dwóch osób fizycznych.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii oraz uwag nie dokonał modyfikacji wniosku.

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”.

Potrzeby mieszkaniowe w dzielnicy Gniotek zaspokajane są poprzez ciągle rozwijającą się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, charakteryzującą ten podmiejski obszar miasta. Obowiązujący obecnie plan miejscowy poprzez swoje ustalenia pozwala na rozwój dzielnicy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania tj. głównie poprzez kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej o maksymalnej wysokości zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m. Wyjątkiem od tej zasady jest teren w rejonie ul. Podleskiej, gdzie z uwagi na konieczność zachowania warunku zgodności ze „Studium...” dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dla tej zabudowy ustalono maksymalną wysokość na poziomie 3 kondygnacji nadziemnych i 12 m, gdyż na etapie sporządzania projektu planu uznano, że takie ustalenia pozwolą na zachowanie kameralnego, podmiejskiego charakteru osiedla. Inwestor na podstawie ww. planu miejscowego uzyskał pozwolenie na budowę dwóch budynków o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych. Należy podkreślić, że te dwa budynki nie wyczerpują możliwości terenowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze, co również ma wpływ na przyszłe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w obszarze Gniotka.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową można zrealizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wnioskowane przez inwestora zwiększenie ilości kondygnacji nadziemnych z trzech na cztery w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Podleskiej nie jest sprzeczne ze „Studium...”.