

84/2020/AM

h

6995 Z.2020P

Urząd Miasta Mikołów BGP	
Zał. ....	Godz. ....
wpłynęło 19-02-2020	
poczta AS	osobiście

**Od:** agnieszka.martynus@mikolow.eu**Do:** proton@mikolow.eu**DW:****BCC::****Data:** 2020-02-19 10:10:44**Temat:** Fwd: Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podleskiej w Mikołowie**Załączniki:** uwagi do wniosku Inwestora\_ul. Podleska Mikołów finał.pdf (73,26 KB)

--- Treść przekazanej wiadomości ---

**Temat:** Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Podleskiej w Mikołowie**Data:** Tue, 18 Feb 2020 21:03:16 +0100**Nadawca:****Adresat:** [agnieszka.martynus@mikolow.eu](mailto:agnieszka.martynus@mikolow.eu)

Dzień dobry.

Szanowna Pani Kierownik,

pozwalam sobie złożyć uwagi w sprawie, jak w temacie - w formie załącznika do e-mail.

Mając na uwadze powyższe, będę zobowiązana za potwierdzenie:

- faktu doręczenia e-mail, ze skutkiem uznania, że uwagi do wniosku inwestora zostały wniesione do uprawnionego organu w terminie,
- faktu odczytania przez Państwa zawartości załącznika (zapoznania się z nim).

Z poważaniem

84/2020/AM

H

Katowice, 18 lutego 2020 r.

**Urząd Miasta Mikołowa**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**Rynek 16**  
**43 – 190 Mikołów**

**Uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej  
przy ul. Podleskiej w Mikołowie**

Działając w imieniu własnym, mając na uwadze ogłoszenie Burmistrza Mikołowa o zamieszeniu na stronie BIP Urzędu Miasta Mikołowa wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 2286/110 przy ul. Podleskiej w Mikołowie, złożonego przez przedsiębiorcę Krystynę König (dalej: „Wniosek”, „Inwestor”), w trybie art. 7 ust. 11 ustawy z 5 lipca 2018 r. o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz.U.2020.219 j.t., dalej: „Ustawa”), składam **uwagi do Wniosku** o następującej treści:

- 1) stawiam tezę o niedopuszczalność zastosowania przepisów Ustawy do zamierzenia inwestycyjnego opisanego przez Inwestora we Wniosku (polegającego na nadbudowie jednego z budowanych przez Inwestora obiektów o jedną kondygnację, w celu powstania dodatkowych, 9 lokali mieszkalnych),
- 2) stawiam tezę o braku spełniania przez zamierzenie opisane we Wniosku warunków „inwestycji mieszkaniowej”, zdefiniowanej Ustawą.

**Uzasadnienie**

Inwestor posiada ostateczną decyzję właściwego organu z 5 września 2019 r., znak AB.6740.645.2019.AW, obejmującą pozwolenie na budowę kompleksu budynków o przeznaczeniu mieszkalnym i usługowym, trzykondygnacyjnych, na działce nr 2286/110 (dalej: „Inwestycja”; tak: treść Wniosku).

Powyższe oznacza, że projekt budowlany, w oparciu o który Inwestor prowadzi Inwestycję, został oceniony przez właściwy organ, jako spełniający wymogi prawa budowlanego dotyczące wzniesienia Inwestycji – z uwzględnieniem ograniczeń, którym Inwestycja musiała być poddana, wynikających z właściwości i zagospodarowania przestrzennego miejsca posadowienia Inwestycji i terenów sąsiednich (w tym i tych, na które Inwestycja miałaby oddziaływać albo będzie oddziaływała).

Powyższe oznacza, że w stanie faktycznym tej sprawy Inwestycja jest tzw. Inwestycją w toku.

Pojawia się zatem pytanie, czy Ustawa inwestycje „w toku” obejmuje – i uprawiona wydaje się tu być odpowiedź negatywna. Przemawia za tym wykładnia funkcjonalna i celowościowa przepisów Ustawy. W normalnym bowiem trybie postępowania, Inwestor musiałby wystąpić do uprawnionego organu o zmianę pozwolenia na budowę i w oparciu o nową decyzję tego organu (tzw. decyzję zmieniającą), tą dodatkową kondygnację na jednym z budynków Inwestycji wybudować. W trybie tym jednak Inwestor pozytywnej decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę prawdopodobnie by nie otrzymał, z racji ograniczeń zabudowy (w szczególności wysokościowych) obowiązujących dla Inwestycji. Jeżeli jednak Rada Miasta Mikołowa Wniosek Inwestora poprze stosowną uchwałą, wówczas uchwała Rady Miasta zwiąże organ wydający pozwolenie na budowę (a zatem, jak się wydaje, także co do konieczności wydania decyzji zmieniającej), o czym stanowi art. 25 ust. 1 Ustawy.

Dodatkowego rozważenia wymaga także analiza zakresu „inwestycji mieszkaniowej” wskazanego we Wniosku, skonfrontowanego z przepisami Ustawy.

Ustawa definiuje „inwestycję mieszkaniową”, jako *przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej, niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.*

W przedmiotowej sprawie „inwestycją mieszkaniową” nie jest jednak *cała* Inwestycja – lecz, wyłącznie, nadbudowa jednej kondygnacji w jednym budynku i utworzenie w niej 9 (a nie: 25) lokali mieszkalnych. To oznaczałoby nie spełnienia przez Wniosek Inwestora wymogów Ustawy, pod względem przedmiotowym.

Oba powyższe zagadnienia wydają się wymagać zasięgnięcia przez Burmistrza Mikołowa opinii prawnej radcy prawnego lub adwokata.

Niezależnie od powyższego w dodatkowej uwadze wskazuję, że z pola widzenia w sprawie organy Miasta Mikołowa nie powinny tracić także tego, że dodatkowe lokale mieszkalne to dodatkowe obciążenie dla sieci kanalizacyjnej, do której Inwestor zamierza wpiąć przedmiotową Inwestycję, której przekrój to **tylko** 200 mm. Zakład Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. nie wydał natomiast swoich uzgodnień technicznych (zał. 11 do Wniosku – „kanalizacja”) dla „inwestycji mieszkaniowej” *stricto* opisanej we Wniosku, lecz dla całego przedsięwzięcia budowlanego (dla Inwestycji). Dla „inwestycji mieszkaniowej” przedstawionej we Wniosku, tego typu uzgodnienia wydają się zatem nie istnieć.

Słowem końcowym;

Rozwój dzielnic Mikołowa jest oczywiście kierunkiem słusznym i wskazanym, a przejawem jego realizacji jest także, m.in., dążenie przez władze Mikołowa, w jak najlepiej pojętym interesie Gminy, do tworzenia atrakcyjnych warunków rozwoju mieszkalnictwa oraz sprzyjanie temu rozwojowi. W procesie tym na równi z interesami większości szanowane muszą być jednak interesy jednostek, których nośnikami w tej sprawie są właściciele i posiadacze gospodarstw jednorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie „inwestycji mieszkaniowej” oraz w obszarze estetycznego jej oddziaływania. Organy Miasta Mikołowa winny być gwarantem zrównoważenia powyższych interesów.

Z poważaniem