

**Projekt**

z dnia 9 lipca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 1297 ob. 0011 w Sosnowcu, przy ul. Krętej 7.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 3, art. 7 ust. 4 oraz art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 poz. 219) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce ewid. nr 1297 ob. 0011 w Sosnowcu, przy ul. Krętej 7.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2021 r.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 poz. 219) Rada Miasta Sosnowca może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 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.

Inwestycja, której wniosek dotyczy, jest niezgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (UCHWAŁA NR 623/L/2017 RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu zlokalizowanego w rejonie Parku Sieleckiego) w zasadniczej kwestii dotyczącej przeznaczenia terenu, jak również jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sosnowca, przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 roku wraz ze zmianą przyjętą uchwałą 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r., w zakresie:

1. ilości przewidywanych miejsc postojowych, która została określona we wniosku w ilości cyt: „1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie/26 miejsc postojowych”, przy czym wniosek przewiduje minimalną ilość mieszkań - 25, a maksymalna mieszkań - 30 i równoległe w projekcie stanowiącym załącznik do wniosku określono, że przewidywana ilość 26 miejsc postojowych to przewidziane 20 miejsc postojowych w części podziemia budynków dla mieszkańców oraz 6 miejsc postojowych w części nadziemnej tylko dla osób niepełnosprawnych i gości, tymczasem w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania współczynnik miejsc postojowych wynosi 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

Wskazać w tym miejscu wypada, że planowana inwestycja nawet w minimalnym zakresie tj. 25 mieszkań nie spełnia wymogów określonych w „Studium...” gdyż przewiduje jedynie 20 miejsc postojowych dla mieszkańców tj. na jedno mieszkanie przypada 0,8 miejsca postojowego. Inwestor wyraźnie zaznaczył, że pozostałe 6 miejsc przewidziane jest dla osób niepełnosprawnych i gości. W projekcie nie sprecyzowano ile miejsc jest dla gości a ile dla osób niepełnosprawnych. W ocenie Rady nie można uznać, że każda osoba będąca gościem będzie równocześnie osobą niepełnosprawną i z racji tego będzie mogła skorzystać z miejsca postojowego. Tak samo nie można założyć a priori, że właściciele pozostałych 5 lokali mieszkalnych będą osobami z niepełnosprawnością i będą mogli korzystać zgodnie z prawem z miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Dalsza analiza wykazała, że pomimo iż „Studium...” nie określa charakteru tych miejsc jak również ich lokalizacji to jednak w świetle negatywnej opinii uzyskanej od Śląskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach (pismo znak: WZ.0761.3.2020.JG z dn. 04.03.2020 r.) nie bez znaczenia ma ich lokalizacja oraz charakter (miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych są szersze). Jak zaznaczono w w/w opinii inwestycja mieszkaniowa została zaopiniowana negatywnie z uwagi na brak zapewnienia drogi pożarowej dla wskazanej inwestycji zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 124, poz.1030). Mając powyższe na uwadze Rada nawet w najlepszych intencjach nie mogła przychylić się pozytywnie do wniosku i bezrefleksyjnie założyć, że pozostałe miejsca będą mogły być zlokalizowane gdzie indziej np. na drodze dojazdowej, właśnie w świetle negatywnej opinii GKUA oraz pisma Dyrektora Zespołu Szkół Muzycznych (przytoczonych w dalszej części uzasadnienia).

Dodatkowo wskazać należy, że nie bez znaczenia na decyzję Rady miały także pisma osób trzecich, które w toku procedury zgłaszały zastrzeżenia pod adresem planowanej inwestycji. W szczególności należy tu odnieść się do pisma Dyrektora Zespołu Szkół Muzycznych położonej przy ul. Wawel 2 w Sosnowcu (pismo z dn. 03.03.2020 r.). W piśmie tym zgłoszono szereg uwag jednakże najistotniejsza uwaga dotyczyła bezpieczeństwa i komunikacji. Poinformowano, że droga wzdłuż ogrodzenia szkoły od strony wnioskowanej inwestycji od samego początku planowana była jako droga dojazdowa dla służb bezpieczeństwa – p.poż., służb medycznych itp., bowiem od tej właśnie strony znajdują się wyjścia

ewakuacyjne zarówno z sali koncertowej jak i nowej (dobudowanej w 2013 r.) części obiektu. Niewystarczająca ilość miejsc postojowych na terenie inwestycji wymusi parkowanie wzdłuż drogi dojazdowej (o czym również jest mowa w opinii GKUA) dla służ bezpieczeństwa lub na parkingu szkoły i jak wynika z pisma takie sytuacje już mają miejsce i nierzadko kończą się interwencją Straży Miejskiej.

Kwestia niewystarczającej ilości miejsc postojowych była również poruszana w innych pismach osób trzecich skierowanych do Prezydenta Miasta Sosnowca w trakcie trwania procedury.

Wreszcie należy odnieść się do opinii organu doradczego Prezydenta w sprawach zagospodarowania przestrzennego jakim jest Gminna Komisja Urbanistyczna, która jednoznacznie wyraziła swoje zastrzeżenia do parametrów, które nie zostały określone w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości, a także zaleciła przeprojektowanie naziemnych miejsc parkingowych w celu poprawienia wjazdu na parking podziemny co jest możliwe, po likwidacji 1-go miejsca postojowego zlokalizowanego bezpośrednio przy zjeździe do posesji. W dalszej części opinii Komisja sugeruje, że miejsce można odtworzyć w innym miejscu kosztem trawnika jednakże nie można tu zapomnieć o braku rozwiązań komunikacyjnych związanych z ochroną przeciwpożarową obiektu co wiąże się z likwidacją kolejnego miejsca postojowego (negatywna opinia ŚKWSP).

Również w opiniach cząstkowych Komisji pojawia się zarzut, że ul. Kręta, która jest drogą wewnętrzną może w przyszłości (chodzi o parametry) nie być wystarczająca do obsługi budynku wielorodzinnego a zaprojektowany zbyt mały program parkingowy spowoduje zapchanie tej drogi parkującymi samochodami. Komisja wyraźnie wskazuje, że przyjęty w projekcie koncepcyjnym wskaźnik liczby miejsc parkingowych budzi obawy, że jest to program zbyt ubogi dla prawidłowej obsługi inwestycji.

Tym samym należy tu ponownie zaznaczyć, że ilość miejsc postojowych, ich charakter oraz lokalizacja w istotny sposób wpływa na bezpieczeństwo i komunikację terenu otaczającego inwestycję jak i na samą inwestycję.

Inwestor określając przedział ilości mieszkań od 25 do 30 według Rady i jak wykazała powyższa analiza nie zapewnił koniecznego minimum nawet dla przewidzianej minimalnej ilości mieszkań (powinno być: jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie oraz dodatkowe miejsca dla osób niepełnosprawnych i gości) co w przyszłości może być przyczyną konfliktów sąsiedzkich i społecznych.

W/w parametry określające ilość miejsc postojowych we wniosku są zatem sprzeczne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a niesprzeczność należy tutaj traktować w sposób bezwzględny odmienny od nienaruszania ustaleń studium.

**Art.25.** ust. 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wskazuje, że Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich. Naruszenie uprawnień osób trzecich należy odnieść również do sąsiedztwa danej nieruchomości tj. Szkoły Muzycznej. Budowa nowego budynku o intensywnym zagospodarowaniu terenu może w przyszłości rodzić konflikty na linii instytucji a mieszkańcy budynku jak wynika z powyższej analizy.

2. Wysokości zabudowy, która została określona we wniosku na poziomie min. 19,0 m i nie więcej niż 25,0 m, liczbie kondygnacji naziemnych minimum 4 nie więcej niż 7 i równolegle w projekcie koncepcyjnym stanowiącym załącznik do wniosku na poziomie 6 kondygnacji i wysokości 19,7 m przydzielając go do grupy wysokościowej średniowysokie „SW”. W zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przewiduje wskaźnik urbanistyczny – wysokość zabudowy „W” definiując go w tomie IIA „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” jako: „nieprzekraczalna wysokość budynków, określona za pomocą grupy wysokości, zgodnej z przepisami odrębnymi (...) (zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), czyli od 25,0 m do 55,0 m włącznie nad poziomem terenu.

W/w parametry określające wysokość we wniosku są zatem sprzeczne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego a niesprzeczność należy tutaj traktować w sposób bezwzględny odmienny od nienaruszania ustaleń studium.

3. Rada podejmując uchwałę odmawiającą lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wzięła pod uwagę również aktualny i prognozowany stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, i tak:

- 1) zgodnie z "Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę" opracowanym na potrzeby sporządzenia „Studium...” w celu sformułowania na ich podstawie maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oszacowano dla okresu 30-lecia tj. dla okresu od 2015 do 2025 roku możliwość zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz wynoszącą nie więcej niż 30%. Analizy obejmowały

czynniki ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Według prognoz sporządzonych na potrzeby Studium w tym okresie nastąpi zjawisko ubytku liczby ludności w Sosnowcu. W związku z czym Rada uznała za zasadne by w pierwszej kolejności zagospodarowywać tereny, które zostały wyznaczone w Studium 2016 jako nowe teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec tego prowadzona polityka zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest oparta na w/w dokumentach co ma swoje odzwierciedlenie w uchwalaniu przez Radę kolejnych miejscowych planów oraz zmian obowiązujących miejscowych planów, w których to wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną po wcześniejszym stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń 'Studium...'. Ocena zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wykazała, że nie ma konieczności wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych ponadto co już zostało ustalone w „Studium...”. Należy tu wskazać, że lokalizacja inwestycji mieszkaniowych na obszarach, na których w „Studium...” określono inny kierunek zagospodarowania wpłynie na pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową poprzez zmniejszenie zapotrzebowania na ich zagospodarowanie zgodne ze sporządzonym dokumentem, a co za tym idzie obecni i przyszli właściciele tych terenów będą zmuszeni z powodów ekonomicznych i społecznych wnioskować o zmianę kierunku zagospodarowania tj zmianę „Studium...”;

- 2) zgodnie z uchwałą Nr 788/LVII/10 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 25 marca 2010 roku w sprawie przyjęcia „Polityki Mieszkaniowej Gminy Sosnowiec na lata 2010-2020”, w którym przeanalizowano zagadnienia dotyczące stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy na lata 2010-2020 wykazano, że szacunkowa liczba gospodarstw domowych w 2020 r. będzie wynosiła: 88 939 co w efekcie da nadwyżkę mieszkań w ilości 2 217 do końca 2020 r. W dokumencie przyjęto zgodnie z prognozą Urzędu Statystycznego w Katowicach, że liczba ludności w Sosnowcu będzie maleć i wyniesie: w 2020 roku 197,8 tys. Osób,
- 3) również osoby trzecie w pismach, które w toku procedury poprzedzającej podjęcie uchwały przekazały swoje uwagi Prezydentowi Miasta Sosnowca, wskazały na już istniejące duże nasycenie budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Krętej. Podważając tym samym główny cel lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych - gdyż cel ten został już osiągnięty a na tym terenie nastąpiło przesycenie.

Podsumowując Rada podejmując uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej brała pod uwagę w/w dokumenty strategiczne i planistyczne oraz opinię publiczną, w celu analizy aktualnego i prognozowanego stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy. Analiza wykazała brak potrzeby realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wskazano natomiast na potrzebę podnoszenia standardów mieszkaniowych i realizację zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności.