

**Projekt**

z dnia 15 lipca 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową oraz podziemnym garażem wielostanowiskowym na działkach ewid. nr: 2411, 2413/2, 2409, część działki nr 2920 obręb 0011 przy ul. M. T. Kierocińskiej w Sosnowcu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713) oraz art. 7 ust. 4 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. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową oraz podziemnym garażem wielostanowiskowym na działkach ewid. nr: 2411, 2413/2, 2409, część działki nr 2920 obręb 0011 przy ul. M. T. Kierocińskiej w Sosnowcu.

§ 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.

## UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miasta Sosnowiec

**W sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową oraz podziemnym garażem wielostanowiskowym na działkach ewid. nr: 2411, 2413/2, 2409, część działki nr 2920 obręb 0011 przy ul. M. T. Kierocińskiej w Sosnowcu.**

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 mieszkaniowa polegająca na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową oraz podziemnym garażem wielostanowiskowym na działkach ewid. nr: 2411, 2413/2, 2409, część działki nr 2920 obręb 0011 przy ul. M. T. Kierocińskiej w Sosnowcu** jest niezgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr 327/XXIX/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ulicy marsz. Józefa Piłsudskiego - południe) w kwestii dotyczącej przeznaczenia terenu oraz dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy. Dla przedmiotowego terenu ustalono przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i taki kierunek zagospodarowania został wyznaczony przez Prezydenta i w konsekwencji przez Radę Miejską akceptującą przygotowany projekt uchwały w sprawie przyjęcia planu miejscowego.

Inwestycja mieszkaniowa nie 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 ramach wyznaczonego kierunku zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu przyjęto zagospodarowanie w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co zostało ustalone w ramach wyznaczonego obszaru A1b.4/2.MW2, w ramach którego przyjęto:

1. obszar zurbanizowany, na terenie o przeznaczeniu MW2 – tereny wielorodzinne z usługami;
2. minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10% - w projekcie przewiduje się 39%;
3. wysokość zabudowy jako (W) budynki wysokie co oznacza możliwość lokalizowania budynków o wysokości ponad 25 m do 55 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych włącznie.

Zapisy te powodują, że projektowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sosnowca. Należy jednakże wziąć pod uwagę, że kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone w studium mają charakter ogólny – kierunkowy - i w swoim zakresie odnoszą się do ogólnie nakreślonych obszarów, które ostatecznie są szczegółowo rozpatrywane w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do wniosku z dnia 1 kwietnia 2020 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dołączono koncepcję zagospodarowania terenu wraz ze stosowną dokumentacją, która w ocenie organu wymagała uzupełnienia a co zostało wyartykułowane w pismach z dnia 3 kwietnia 2020 r. oraz 24 kwietnia 2020 r. W odpowiedzi na pisma w ostatecznie złożonej odpowiedzi z dnia 15 maja 2020 r. uznano, że wymagane dokumenty są kompletne. Zgodnie z zapisami art. 7 ustawy wniosek zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu oraz

wystosowano pisma do wskazanych w art. 7 instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania przedmiotowej inwestycji. Wszystkie odpowiedzi były przekazywane Wnioskodawcy stosownymi pismami. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że nie otrzymano żadnej odmowy uzgodnienia ani negatywnej opinii żadnego z organów. Niemniej jednak jedna opinia i jedno uzgodnienie zawierały wskazówki, które Wnioskodawca mógł wziąć pod uwagę i zweryfikować swój wniosek czego nie dokonał. Można domniemywać, że w związku z powyższym wniosek wraz z przedmiotową koncepcją nie będzie miał szans na uzyskanie pozwolenia na budowę gdyż będzie wymagał wprowadzenia w nim zmian zgodnie ze wskazówkami. Ustawa jednakże, wyłączając stosowanie KPA, nie dała możliwości już na etapie uzyskiwania uzgodnień i opinii wystosowania do Wnioskodawcy wezwania do złożenia wyjaśnień w jaki sposób odnosi się do kwestionowanych elementów. W związku z powyższym w pierwszym etapie przygotowany projekt uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawierał przede wszystkim elementy z uzgodnienia Zarządcy Dróg oraz uszczegółowione zapisy wniosku. Zarządca Dróg zwracał uwagę, że zaproponowana w koncepcji, która ostatecznie podlega uchwaleniu, obsługa komunikacyjna jest nie zgodna z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Ponadto wiele elementów, które mogą stanowić problem na etapie pozwolenia na budowę, wyartykułowali członkowie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wnioskodawca nie odniósł się do uwag i pozostawił wniosek bez zmian. Brak odniesienia się do wniesionych uwag nie było podstawą do przygotowania uchwały odmownej jednakże istotnym elementem w trakcie prowadzonej procedury były zastrzeżenia, protesty i wnioski okolicznych mieszkańców. W swoich licznych zastrzeżeniach zwracali przede wszystkim uwagę na bliskość inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej i tym samym tworzenie dyskomfortowej przestrzeni do mieszkania. Mieszkańcy, co ostatecznie znalazło potwierdzenie w reakcjach Radnych Miasta, zwracali uwagę na fakt, że dokumentem właściwym do uzyskiwania stosownych decyzji jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a nie quasi plan, który tak jak plan miejscowy, nie musi być poddawany publicznej procedurze i jest bardziej przejrzysty niż regulacje, w oparciu o które można lokalizować inwestycje mieszkaniowe.

Trudno nie zgodzić się również ze stwierdzeniem, że planowana inwestycja nie wpisuje się w przestrzeń w istniejąca tkankę osiedla mieszkaniowego. Wysoka zabudowa, w ramach której budynki zlokalizowane zostały w porównywalnych odległościach tworząc czytelny układ, w tym przypadku może zostać zaburzony. Taki powtarzalny układ stwarza dobrą jakość życia dla mieszkańców i warunki powodujące, że nasłonecznienie poszczególnych mieszkań jest prawidłowe, jest prawidłowa proporcja w zagospodarowaniu terenów zieleni, komunikacji, miejsc postojowych. Wprowadzanie w tym miejscu nowej wysokiej zabudowy, biorąc pod uwagę ład przestrzenny, który rozumiany jest jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, nie jest uzasadnione.

Należy również zauważyć, że podejmując uchwałę w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej Rada Miejska ma tutaj możliwość uznaniowego rozpatrzenia sprawy a jednocześnie zaakcentowania, że w stosunku do przedmiotowego terenu już raz podjęła decyzję przyjmując plan miejscowy i jest ona odmienna od decyzji sugerowanej w złożonym wniosku. Należy zwrócić uwagę, że Organy muszą działać tak, by budować zaufanie do władzy publicznej (art. 2 Konstytucji), co powoduje, że raz przyjęta możliwa forma zagospodarowania terenu jaka została ustalona w planie miejscowym nie powinna zostać zmieniona w odmiennym trybie niż został on przyjęty w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzenia Rada Miejska przyjmując, że istniejące osiedle mieszkaniowe to przestrzeń harmonijnie ukształtowana całość w ramach której spełniono potrzeby mieszkaniowe, ma możliwość podjęcia uchwały odmawiającej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wyznaczenie w studium terenu mieszkaniowego o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie przesądza, że w danym obszarze potrzeby mieszkaniowe są czy też nie są zaspokojone. Rada Miejska w związku z tym, poprzez podjęcie niniejszej uchwały, stwierdza, że potrzeby mieszkaniowe w tym obszarze zostały zaspokojone. W normalnie funkcjonującym trybie lokalizacja przedmiotowej inwestycji możliwa byłaby jedynie w przypadku

zmiany planu miejscowego, co wymagałoby akceptacji zarówno lokalnej społeczności jak i w konsekwencji Rady Miejskiej. Brak twardych ustaleń w zapisach ustawy lokalizacyjnej powoduje, że można postawić tezę, że Rada Miejska ma prawo odmówić lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Obowiązywanie planu miejscowego jest ku temu jasną przesłanką, tym bardziej, że odmowa poparta jest brakiem akceptacji społecznej z jaką w tym przypadku mamy do czynienia.