

**Uchwała Nr XII/144/2025
Rady Miejskiej w Jaworznie**

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie

Na podstawie 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 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),

**Rada Miejska w Jaworznie
uchwala, co następuje:**

§ 1

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jaworzna.

§ 3

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworznie

Michał Kirker

Uzasadnienie

2 grudnia 2024 r. złożony został wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem terenu, obiektami małej architektury oraz towarzyszącymi obiektami budowlanymi infrastruktury technicznej na działkach nr 3770 i 3777 w obr. 1026 przy ul. Matejki w Jaworznie, zgodnie z ustawą z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195). Po otrzymaniu negatywnych opinii na etapie opiniowania i uzgodnień zmodyfikowany wniosek o niemal identycznej treści i zasięgu został złożony przez tego samego inwestora 14 stycznia 2025 roku.

Aktualny wniosek dotyczy niezagospodarowanego terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego ZGE "Sobieski Jaworzno III" Sp. z o. o. w Jaworznie, przyjęty uchwałą Nr XLI/720/2001 Rady Miejskiej w Jaworznie z 25 października 2001 r. Plan w tym terenie nie przewiduje lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wskazuje przeznaczenie PU - „Wielofunkcyjny obszar produkcyjno-usługowy”. Działki sąsiadujące z planowaną inwestycją są zagospodarowane i prowadzona jest na nich działalność zgodna z tym przeznaczeniem. Bezpośrednie sąsiedztwo dla inwestycji mieszkaniowej to autoserwis, blacharstwo, lakiernictwo, pomoc drogowa, firma budowlana, laboratorium badawcze, firma handlowo - usługowa. Po przeciwnej stronie ul. Matejki jest zlokalizowana hurtownia nabiałowo-spożywcza oraz hurtownia mięsa.

Inwestor składając wniosek opiera się na specustawie, która pozwala nawiązać do kierunku rozwoju określonego w Studium - MN - "obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej,, gdzie jako przeznaczenie podstawowe widnieją również tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Studium dopuszcza w tym terenie maksymalnie cztery kondygnacje. Przedstawione we wniosku 7 kondygnacji wnioskodawca tłumaczy zapisami specustawy, która pozwala na dostosowanie do istniejących budynków o tej samej funkcji. Budynki wielorodzinne położone na osiedlu OTK mają 3-5 kondygnacji. Wnioskodawca wskazuje na jedyne w promieniu pół kilometra 7 kondygnacyjny budynek położony przy zbiegu ulic Moniuszki i Dwornickiego (odległość w linii prostej to 400 m).

Dwa dojazdy do planowanej inwestycji przewidziano bezpośrednio na drogę publiczną powiatową - ul. Matejki. Jeden po działce inwestora, drugi po działce innej osoby fizycznej.

Informację o złożeniu wniosku wraz z dokumentacją 17 stycznia 2025 r. zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Jaworznie. Informację o złożeniu wniosku i możliwości składania uwag do 7 lutego 2025 r. zamieszczono na stronie internetowej urzędu, na tablicach ogłoszeń urzędu i w terenie oraz w „Gazecie Wyborczej” wydanej 28 stycznia 2025 r.

21 stycznia 2025 r. na podstawie art. 7 ust. 12 ww. ustawy powiadomiono 9 organów o możliwości przedstawienia opinii do wniosku, a na podstawie art. 7 ust. 14 ww. ustawy wystąpiono do 3 organów o uzgodnienie złożonego wniosku.

W odpowiedzi uzyskano ponowną negatywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, ponowną negatywną opinię Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, podtrzymanie negatywnej opinii Śląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz neutralne oraz pozytywne opinie pozostałych organów, w co należy wliczyć również organy, które nie przedstawiły w terminie 21 dni opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ww. ustawy, należy uznać za brak zastrzeżeń.

Wśród organów uzgadniających Główny Geolog Kraju oraz Geolog Wojewódzki w terminie 21 dni nie przedstawili swojego stanowiska, co w myśl art. 7 ust. 15 ww. ustawy należy uznać za uzgodnienie. MZDiM w Jaworznie uzgodnił inwestycję wskazując wady projektu i wyliczając trudności w realizacji inwestycji jednocześnie nie wskazując czy uzgodnienie jest pozytywne czy negatywne.

We wskazanym w ogłoszeniu terminie wpłynęło 5 uwag przeciwko planowanej inwestycji. Wszystkie sprzeciwiają się wprowadzeniu funkcji mieszkaniowej w teren przemysłowo-usługowy oraz obawiają się konfliktu funkcji. Ponadto jeden z mieszkańców nie wyraża zgody na zjazd z inwestycji przebiegający przez jego prywatną działkę.

Inwestor otrzymał wszystkie ww. opinie, uzgodnienia i uwagi.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ww. ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Inwestora wniosku. Ustawa daje możliwość wydłużenia tego terminu o 30 dni. 3 marca br. Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworznie wskazał na 14 kwietnia br. nowy termin podjęcia uchwały. Niniejszym uchwałę przedkładamy po przedłużeniu terminu przez Przewodniczącego Rady Miejskiej.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały, na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy Rada Miejska w Jaworznie 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 Jaworzna. Potrzeby mieszkaniowe zaspakajane są poprzez ciągle rozwijającą się zabudowę mieszkaniową, szczególne braki zauważa się w zakresie zabudowy wielorodzinnej. Proponowana przez Inwestora inwestycja będąca przedmiotem niniejszej uchwały jest generalnie zgodna z realizacją potrzeb gminy w tym zakresie, każda nowa zabudowa wielorodzinna pomaga zaspokoić potrzeby gminy, jednak w kontekście niniejszego wniosku kluczowa jest jego problematyczna lokalizacja, co ma odzwierciedlenie w opiniach i uzgodnieniach organów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Jaworznie

Michał Kirker