

1  
1  
1

**Projekt**

z dnia 18 maja 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

WÓJT  
Katarzyna Zyga

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ZBROŚLAWICE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**

Na podstawie 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 2025r., poz. 1754 - dalej: „Ustawa”) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) Rada Gminy Zbroślawice uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie "Budowa osiedla domków jednorodzinnych na działce nr 1172/143 obręb Zbroślawice (Gmina Zbroślawice, powiat Tarnogórski, Woj. Śląskie).

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbroślawice.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 4.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY  
Lukasz Szwałb  
KT 3553

## Uzasadnienie

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Gminy Zbroslawice stanowi art. 7 ust. 1, ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1754 – dalej „ustawa”) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, jeżeli inwestor zamierza realizować inwestycję mieszkaniową to występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W przedmiotowej sprawie inwestor Pan Kamil Kozera zamieszkały przy ....., wystąpił z wnioskiem w dniu 19 lutego 2026 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ew. 1172/143 obręb Zbroslawice (Gmina Zbroslawice , powiat Tarnogórski, woj. Śląskie)".

Po przeanalizowaniu wniosku oraz materiałów załączonych do wniosku, Wójt Gminy Zbroslawice stwierdził, że wniosek nie spełnia wymogów, o których mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy, stad pismem z dnia 24 lutego 2026 r. wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych wskazując termin ich usunięcia na 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pouczając, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

W odpowiedzi pismem z dnia 17 marca 2026 r. inwestor uzupełnił wniosek, jednakże po analizie przesłanej dokumentacji, Wójt Gminy Zbroslawice pismem z dnia 19 marca 2026 r. ponownie wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku, wskazując termin ich usunięcia na 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pouczając, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia. Prawidłowy wniosek inwestor złożył w dniu 8 kwietnia 2026 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 10, 12 i 14 ustawy, Wójt Gminy Zbroslawice zamieścił wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbroslawice, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, a informację o zamieszczeniu wniosku, podał do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Zbroslawice (tablice ogłoszeń w sołectwie Zbroslawice, tablice ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zbroslawice) oraz powiadomił organy, instytucje i inne podmioty opiniujące i uzgadniające o możliwości przedstawiania opinii i uzgodnień. Równolegle Wójt Gminy Zbroslawice wystosował wnioski o opinie do: Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, Komendy Powiatowej Policji w Tarnowskich Górach, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach, Komendanta Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach, Agencji Wywiadu w Warszawie, Zarządu Województwa Śląskiego w Katowicach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Katowicach, Starosty Powiatu Tarnogórskiego - Geodeta Powiatowy, Starosty Powiatu Tarnogórskiego - Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach, oraz o uzgodnienie do Wydziału Inwestycji i Dróg Urzędu Gminy w Zbroslawicach w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, organy przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia oraz dokonują uzgodnień w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia o uzgodnienie. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Nieprzedstawienie stanowiska dotyczącego uzgodnienia w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W ramach opiniowania, wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej został zaopiniowany pozytywnie przez:

1. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny pismem z dnia 21.04.2026 r. znak sprawy - NS-NZ.9022.31.16.2026,

2. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach pismem z dnia 23.04.2026 r. znak sprawy CWCR\_OZ\_Katowice-WWiZ.0732.89.2026,

Starosta Tarnogórski wystosował 3 pisma w sprawie zaopiniowania ww. inwestycji:

1. Pismem z dnia 04.05.2026 r. znak OŚR.6124.41.2026 Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa zaopiniował pozytywnie realizację ww. inwestycji pod warunkiem, że działka o nr 1172/143 uzyska wyłączenie przedmiotowego gruntu Ł klasy III pochodzenia organicznego „2zTn: glp” (torfy) z produkcji rolniczej, zgodnie

z art. 11 ust 1 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wyłączenie takie może nastąpić (w momencie) po wydaniu prawomocnej decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej. Wydanie przedmiotowej decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, organem właściwym w sprawie jest Starosta. Decyzja zezwalająca na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej stanowi załącznik do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę".

2. Pismem z dnia 05.05.2026 r. znak ID.673.1.2026 zaopiniował ww. inwestycję z uwagami:

1) Dostęp do projektowanego zadania inwestycyjnego zapewniony jest poprzez drogi gminne publiczne 590 093 S – ul. Żwirki i Wigury, 590 102 S – ul. Jagiellońska i 590 092 S – ul. Zamkowa w Zbrosławicach do dróg powiatowych 3275 S – ul. Wolności i 3220 S – ul. Oświęcimska w Zbrosławicach.

2) Jednocześnie z uwagi na zwiększony ruch pojazdów generowany z nowego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, Zarządca Dróg Powiatowych narzuci na Inwestorze przebudowę dróg powiatowych oraz przebudowę skrzyżowania na wylocie ul. Zamkowej do ul. Wolności w Zbrosławicach zgodnie z brzmieniem art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025r. poz. 889) .

3) Z uwagi na powyższe pracownicy Zarządu Dróg Powiatowych w Tarnowskich Górach przeprowadzą przegląd dróg powiatowych przed planowaną inwestycją, w trakcie jej trwania oraz po jej zakończeniu.

4) Ponadto dla wyżej wymienionych dróg powiatowych nie posiadamy i nie przewidujemy żadnych planów związanych z budową lub rozbudową układu drogowego w tym rejonie oraz nie zamierzamy występować z wnioskiem o wszczęcie postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024r. poz. 311).

3. Pismem z dnia 4.05.2026 r. znak GP.Z.6641.19.2026 poinformował, iż projekt inwestycji wymaga przedłożenia na naradzie koordynacyjnej. Uzyskanie pozytywnego protokołu z narady koordynacyjnej może stanowić istotny dokument wspierający procedurę ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz jest wymaganym załącznikiem na kolejnych etapach procesu budowlanego.

Swoją opinię przedstawił również Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach, Regionalny Konserwator Przyrody pismem z dnia 11 maja 2026 r. znak WPN.070.27.2026.KT. W ww. piśmie wskazał on, że w buforze do 5 km od terenu inwestycyjnego występują formy ochrony:

- Obszar Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003 (w odl. ok.072 km),
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy: „Park w reptach i Dolina rzeki Dramy" (w odległości ok. 0,72 km),
- użytek ekologiczny „Verona" (w odległości ok. 5 km),
- pomniki przyrody (w tym najbliższy to Buk zwyczajny w odległości ok. 2,7 km)

Ponadto opinia zawiera informację, iż w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy mieszkaniowej znajdują się tereny biologicznie czynne oraz zbiorniki wodne, będące dogodnym miejscem bytowania chronionych gatunków ptaków i nietoperzy. Wycinka zieleni, wynikająca z przedmiotowego zadania może negatywnie wpłynąć na liczbę miejsc gniazdowania ptaków. Wobec tego przed rozpoczęciem prac wskazane jest przeprowadzenie kontroli przez nadzór chiropterologiczny oraz ornitologiczny, który zadecyduje o dalszym sposobie postępowania, m.in. o wstrzymaniu prac i uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia na realizację czynności zakazanych w stosunku do chronionych gatunków zwierząt.

Negatywne opinie zostały wydane przez Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach oraz Gminną Komisję Urbanistyczną-Architektoniczną.

Pismem znak WPZ.0761.18.2026 z dnia 23 kwietnia 2026r. Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej wydał negatywną opinię z uwagi na brak zawarcia w udostępnionej dokumentacji informacji dotyczącej wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, nominalnej wydajności i ciśnienia hydrantów zewnętrznych stanowiących zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru wraz ze wskazaniem odległości od budynków lub innych alternatywnych źródeł o których mowa w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030).

Z kolei GKUA na posiedzeniu w dniu 23 kwietnia 2026 roku stwierdziła, że:

1. zakres i kierunek rozwiązań proponowany w inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na działce nr 1172/143 obręb Zbrosławice (Gmina Zbrosławice, powiat Tarnogórski, Woj.

Śląskie) narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice i jest ze Studium sprzeczny i niezgodny,

2. niezabudowanych terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jest wystarczająca ilość dla pokrycia szacowanego niedoboru mieszkań a potrzeby mieszkaniowe realizowane są na podstawie obowiązujących planów miejscowych,

3. inwestycja nie spełnia wymagań w zakresie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,

4. poziom skomunikowania inwestycji z drogą publiczną jest niedostateczny, a ruch pojazdów znacznie się zwiększy.

W odpowiedzi na wniosek o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji Zarządca Drogi wydał negatywne uzgodnienie pismem z dnia 28.04.2026 r. znak ID.7230.1.45.2026. W swoim piśmie informuje, że działka na której miałyby powstać inwestycja nie posiada na chwilę obecną dostępu do drogi publicznej. Ponadto wskazuje, że jedyny model obsługi komunikacyjnej opierał by się na ciągu ulic Zamkowej, Jagiellońskiej oraz Żwirki i Wigury, natomiast wymienione ulice posiadają zaawansowane oznaki zużycia technicznego. Zakres planowanej inwestycji wiąże się z gwałtownym i znacznym wzrostem natężenia ruchu kołowego co doprowadzi do ich przyspieszonej degradacji, destrukcji jezdni oraz zagrożenia bezpieczeństwa. Docelowa eksploatacja inwestycji utrwali wysoki poziom obciążenia komunikacyjnego co doprowadzi do jego całkowitej niewydolności w perspektywie krótkoterminowej.

Złożona została również 1 uwaga do wniosku, w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbrosławice. Uwaga zawiera podpisy 68 osób.

W uwadze zgłoszono, że inwestycja w tej skali jest niedostosowana do lokalnych warunków komunikacyjnych, infrastrukturalnych, wodnych i środowiskowych a jej realizacja doprowadzi do istotnego pogorszenia warunków życia mieszkańców terenów sąsiednich. Osoby składające uwagę wnoszą o nieuwzględnienie wniosku inwestora i odmowę ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 1172/143 obręb Zbrosławice.

Osoby składające uwagę podnosiły, brak odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, już istnieją przeciążenia dróg i realne uszkodzenia infrastruktury, brakuje kanalizacji, Dodatkowo w uwadze zwrócono uwagę również na bliskość rzeki Drama i naruszenie stosunków wodnych gdyż planowana inwestycja zlokalizowana ma być na obszarze zalewowym. Ponadto zarzucono brak zgodności z dokumentami planistycznymi Gminy Zbrosławice.

Zgodnie z przepisami ustawy, wszystkie opinie, uzgodnienia i uwagi przedkładane były inwestorowi w terminie do 3 dni od dnia ich otrzymania przez Wójta Gminy Zbrosławice.

Do czasu podjęcia uchwały, inwestor mógł modyfikować wniosek. Zgodnie z przepisami ustawy modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień.

Inwestor nie dokonał modyfikacji wniosku.

Przeanalizowano treść ww. uwag i odnosząc się do nich, stwierdzono, że zgodnie z przepisem art. 5 ust. 3 ustawy, inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wszelkie ustalenia dla przedmiotowego terenu mające swoje odzwierciedlenie w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Zbrosławice nie są zatem obowiązujące w zakresie lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice obszar działki nr 1172/143 przeznaczony jest na tereny otwarte dla turystyki i rekreacji, na których występują różne formy ochrony przyrody. Ponadto część działki przeznaczona jest na cele łąk i pastwisk, Studium nie dopuszcza możliwości wprowadzenia innych funkcji, w tym funkcji mieszkaniowej. Przedmiotowa działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, brak jest również uregulowania prawnofaktycznego, zgodnego z przepisami prawa, dojazdu do drogi publicznej.

W otoczeniu działki brak jest infrastruktury technicznej. W drodze ul. Żwirki i Wigury brak jest w pobliżu wnioskowanej działki wodociągu i gazociągu a kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej nie ma wcale, jest tylko przewód energetyczny niskiego napięcia.

Ponadto teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze chronionym "Drama"- Międzynarodowy Korytarz Spójności Obszarów Chronionych oraz na terenie zagrożenia powodziowego. Zgodnie z art 5 ust. 1 i 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Inwestor do wniosku ww. zgod nie dołączył.

Planowana inwestycja jest sprzeczna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXXI/455/2018 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 27 czerwca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr XLII/395/2022 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 21 lutego 2022 r. i uchwałą Nr LXI/560/2023 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Zgodnie z przedmiotowym dokumentem obszar inwestycji na rysunku Studium jest oznaczony symbolem „US1” - tereny otwarte przeznaczone dla turystyki i rekreacji – obejmują obszary otwarte- na których występują różne formy ochrony przyrody- wydzielone dla funkcji turystyki i rekreacji oraz RŁ - tereny łąk i pastwisk- obejmują obszary łąk. Utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego, jako terenów otwartych, z możliwością zadrzewień. Ustala się utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych, stawów z dopuszczeniem realizacji nowych.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego w Studium symbolem US1 zostały określone następująco:

1. utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością rozbudowy bądź uzupełnienia i wymiany zabudowy;
2. ograniczenie prawa zabudowy do obiektów bezpośredniej obsługi poszczególnych terenów;
3. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni działki;
4. możliwość wyznaczenia szlaków i tras turystycznych, zarówno pieszych jak i rowerowych.

Studium przewiduje dla przedmiotowego terenu powierzchnie biologicznie czynną o wartości 80% powierzchni działki, natomiast w omawianym wniosku jest to 55%.

Rada gminy, podejmując uchwałę, 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 gminy.

Rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 gminy.

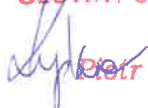
Na terenie gminy Zbrosławice w ramach uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono obszary, na których wskazuje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Natomiast potrzeby mieszkaniowe realizowane są w sposób zrównoważony, na terenach przygotowanych do przyjęcia odpowiedniej liczby mieszkańców z zachowaniem ładu przestrzennego. Potrzeby i możliwości mieszkaniowe na terenie Gminy Zbrosławice nie są zagrożone. W Studium przeprowadzono szereg analiz, w tym analizy ekonomiczne, demograficzne, społeczne i środowiskowe, których efektem było przeznaczenie poszczególnych terenów pod określone funkcje zagospodarowania.

Wobec powyższego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określono powierzchnię terenów planowanych do zainwestowania na cele budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości (zabudowa jednorodzinna), nie przewidując takiej funkcji dla działki nr 1172/143 obręb Zbrosławice. Stąd wywodzi się wniosek, że terenów przeznaczonych na cele zabudowy w Studium jest wystarczająca ilość, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe i pokryć szacowany niedobór mieszkań.

Stosownie do art. 8 ust. 2 ww. ustawy uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając na względzie bezpieczeństwo i jakość życia mieszkańców gminy Zbrosławice, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione i celowe.

GŁÓWNY SPECJALISTA

  
Piotr Kupka