

# AUTOPOPRAWKA

—  
IV  
—

**Projekt**

z dnia 27 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

WOJT

*Katarzyna Zyga*

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ZBROSŁAWICE**

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 2026 r. poz. 662) Rada Gminy Zbrosławice uchwala, co następuje:

**§ 1.**

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

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrosławice.

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 4.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

*Beata Dzielicka*

RADCA PRAWNY

*Lubasz Szczęsny*  
K 3553

## Uzasadnienie

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Gminy Zbrośławice 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. 2026 r. poz. 662).

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 wystąpił z wnioskiem w dniu 19 lutego 2026 r. do Rady Gminy Zbrośławice o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na dz. ew. 1172/143 obręb Zbrośławice (Gmina Zbrośławice , powiat Tarnogórski, woj. Śląskie)".

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

Odpowiedź inwestora miała miejsce dnia 17 marca 2026 r., przy czym po analizie przesłanej dokumentacji, Wójt Gminy Zbrośławice stwierdził, że wniosek nadal posiada braki formalne, stąd pismem z dnia 19 marca 2026 r. ponownie wezwał inwestora do uzupełnienia braków formalnych wniosku, wskazując termin 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.

Mając powyższe na względzie, zgodnie z art. 7 ust. 10, 12 i 14 ustawy, Wójt Gminy Zbrośławice zamieścił przedmiotowy wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbrośławice, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, a informację o zamieszczeniu wniosku podał do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Zbrośławice (tablice ogłoszeń w sołectwie Zbrośławice, tablice ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zbrośławice) oraz powiadomił organy, instytucje i inne podmioty opiniujące i uzgadniające o możliwości przedstawiania opinii i uzgodnień. Równolegle Wójt Gminy Zbrośławice 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 Zbrośławicach 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 przez:

1. Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny przy piśmie z dnia 21 kwietnia 2026 r. znak sprawy - NS-NZ.9022.31.16.2026 - opinia pozytywna,
2. Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. znak sprawy CWCR\_OZ\_Katowice-WWiZ.0732.89.2026 - opinia pozytywna,
3. Starostę Tarnogórskiego, który w ramach przedmiotowej sprawy wystosował trzy pisma w sprawie zaopiniowania ww. inwestycji:
  - 1). Pismem z dnia 04 maja 2026 r. znak OŚR.6124.41.2026 Starosta Tarnogórski - Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa zaopiniował pozytywnie realizację przedmiotowej inwestycji pod warunkiem, że grunt

oznaczony numerem działki 1172/143 stanowiący użytek Ł klasy III pochodzenia organicznego oznaczony na mapie glebowo-rolniczej symbolem „2zTn: glp” (torfy) uzyska wyłączenie z produkcji rolniczej, zgodnie z art. 11 ust 1 i 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Wyłączenie takie może nastąpić po wydaniu prawomocnej decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej. Wydanie przedmiotowej decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a 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 maja 2026 r. znak ID.673.1.2026 Starosta Tarnogórski zaopiniował inwestycję z następującymi uwagami:

- 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;

- Jednocześnie z uwagi na zwiększony ruch pojazdów generowany z nowego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, Zarządca Dróg Powiatowych narzuci Inwestorowi 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);

- Dla wyżej wymienionych dróg powiatowych Zarządca Dróg Powiatowych nie posiada i nie przewiduje 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 04 maja 2026 r. znak GP.Z.6641.19.2026 Starosta Tarnogórski 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 przez Gminną Komisję Urbanistyczno - 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).

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, na posiedzeniu w dniu 23 kwietnia 2026 roku stwierdziła, że:

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub 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 gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w związku z art. 70 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d.

Mając powyższe na względzie, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice obszar działki nr 1172/143 obręb Zbrosławice przeznaczony jest na tereny otwarte przeznaczone dla turystyki i rekreacji. Obszar ten obejmuje tereny otwarte, na których występują różne formy ochrony przyrody wydzielone dla funkcji turystyki i rekreacji (symbol Studium US1). Ponadto działka przeznaczona jest częściowo na tereny łąk i pastwisk (symbol Studium RŁ).

Dla terenów US1 Studium ustala następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

Tereny łąk i pastwisk (RŁ) obejmują obszary łąk. Studium wprowadza zasadę utrzymania istniejących kompleksów łąk jako istotnego elementu przyrodniczego i krajobrazowego, jako terenów otwartych, z możliwością zadrzewień. Studium ustala utrzymanie istniejących zadrzewień, rowów, oczek i cieków wodnych, stawów z dopuszczeniem realizacji nowych

Studium na przedmiotowym obszarze US1 i RŁ nie dopuszcza możliwości wprowadzenia innych funkcji, w tym funkcji mieszkaniowej.

1) Komisja dokonała oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium.

Na terenie gminy Zbrosławice w ramach uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono obszary, na których wskazuje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Potrzeby mieszkaniowe realizowane są w sposób zrównoważony, na terenach dostosowanych do przyjęcia przewidzianej dla danego terenu odpowiedniej liczby mieszkańców z zachowaniem i poszanowaniem ładu przestrzennego gminy i wieloletniej polityki przestrzennej, która zapewnia potrzeby mieszkaniowe. Potrzeby i możliwości rozwoju w obszarze objętym wnioskiem i najbliższym sąsiedztwie nie są zagrożone i w pełni wpisują się w zrównoważoną politykę przestrzenną gminy. Jest to zgodne z głównym i oczekiwanym kierunkiem polityki przestrzennej gminy, co znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbrosławice.

Komisja zwróciła uwagę na założenia wieloletniej polityki przestrzennej gminy i uwzględniła wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni akcentując dodatkowo, że teren objęty wnioskiem w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony został pod 234UT/US - teren usług turystycznych i usług sportu. W terenie tym aktualnie wprowadzony został zakaz wznoszenia obiektów, których skala zakłóciłaby lokalny krajobraz sołectwa i zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Wprowadzono wyłącznie możliwość realizacji obiektów i urządzeń służących funkcjom sportowym i je obsługującym oraz możliwość realizacji obiektów małej gastronomii i innych usług towarzyszących obiektom sportowym. Poza sporem pozostaje, że projektowane zamierzenie nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji. Ten sam kierunek utrzymano następnie w Studium, które na tym terenie utrzymało funkcje sportu i rekreacji, i tym samym uwzględniło potrzeby mieszkaniowe realizowane w sposób zrównoważony. W Studium dokonano bowiem szeregu analiz, w tym analizy: ekonomiczne, społeczne, środowiskowe i demograficzne, których efektem było przeznaczenie poszczególnych terenów pod określone funkcje zagospodarowania. Tym samym określono w Studium powierzchnię terenów planowanych do

zainwestowania pod cele budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości (zabudowa jednorodzinna), nie przewidując takiej funkcji na terenie działki nr 1172/143 obręb Zbrośławice. Stąd wniosek, że niezabudowanych dotąd terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę jest wystarczająca ilość dla pokrycia szacowanego niedoboru mieszkań.

2) Komisja zwróciła uwagę na to, że działka nr 1172/143 obręb Zbrośławice objęta wnioskiem, znajduje się w obszarze chronionym „Drama” – Międzynarodowy Korytarz Spójności Obszarów Chronionych „Drama”, jak również, że znajduje się na terenie zagrożenia powodziowego (zalew Q10%). Zagrożeniem lokalizacji na przedmiotowym terenie inwestycji objętej wnioskiem jest możliwość negatywnego oddziaływania na środowisko m.in. na skutek pogorszenia warunków gruntowo – wodnych. W aspekcie tym zwrócono uwagę na specyfikę terenu, obniżenie terenu, nadsypywanie terenu przez Inwestora celem jego podwyższenia. Zwrócono uwagę na przepis art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, który mówi, cyt.: 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. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Inwestor do wniosku ww. zgód nie dołączył. W Studium dla tego terenu jest przewidziana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni działki, natomiast we wniosku jest to 55%. Planowana liczba mieszkańców to od 120 do 177.

Powyższe powoduje niedostateczny poziom skomunikowania inwestycji z drogą publiczną, bowiem znacznie zwiększy się ruch samochodowy w analizowanym rejonie.

3) Komisja zwróciła uwagę, że przedmiotowa działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Pomiędzy dz. Nr 1172/143 obręb Zbrośławice, a drogą publiczną gminną - ulicą Żwirki i Wigury, znajduje się działka nr 1122/152 stanowiąca rów (użytek: W). Brak jest również uregulowania prawno/faktycznego, zgodnego z przepisami prawa, dojazdu/dostępu do drogi publicznej.

4) Komisja podniosła także, że brak jest infrastruktury technicznej w otoczeniu działki. 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.

Stwierdzono, że

1) Zakres i kierunek rozwiązań proponowany w analizowanej inwestycji mieszkaniowej o nazwie „Budowa osiedla domków jednorodzinnych na działce nr 1172/143 obręb Zbrośławice (Gmina Zbrośławice, powiat Tarnogórski, Woj. Śląskie)” narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrośławice” i jest ze Studium sprzeczny i niezgodny.

Głównym celem specustawy było przyjęcie rozwiązań upraszczających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji, dla eliminacji deficytu mieszkań.

W uzasadnieniu rządowego projektu ustawy (druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja, s.1-2, [www.sejm.gov.pl.](http://www.sejm.gov.pl)) wskazano, że " (...) w celu wyeliminowania zidentyfikowanych barier zdecydowano się na rozwiązanie pozwalające z jednej strony zachować podstawowe wartości planowania przestrzennego, a z drugiej strony zrealizować zakładane ustawą cele. Punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Realizacja tej inwestycji będzie możliwa tam, gdzie gmina przewidziała tereny pod budownictwo mieszkaniowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W uzasadnieniu projektu podkreślono również, że "ocena planowanej inwestycji dokonywana jest przez te same organy i podmioty, które dokonują tej oceny w toku zwykłego postępowania mającego na celu przyjęcie planu miejscowego (...). W ocenie projektodawcy określony sposób procedowania zapewnia uwzględnienie stanowiska mieszkańców (pozytywnego i negatywnego), jak i uwzględnienie stanowiska wyspecjalizowanych organów, które w zakresie swojej właściwości dokonają przedstawienia informacji o możliwych zagrożeniach czy skutkach realizacji inwestycji”.

Oznacza to, że w przypadku gdy gmina w akcie jej kierownictwa planistycznego zdecydowała, że określone tereny będą wolne od zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy jej towarzyszącej, to ta wola gminy może ulec zmianie wyłącznie poprzez dokonanie zmiany postanowień studium stosownie do ogólnych przepisów planowania przestrzennego.

Skutkiem podjęcia aktu byłoby doprowadzenie do niezgodnej ze studium zmiany w kierunku zniweczenia funkcji obszaru.

2) Niezabudowanych dotąd terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę jest wystarczająca ilość dla pokrycia szacowanego niedoboru mieszkań. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium są wystarczające.

3) Budowa osiedla na terenie zalewowym jest sprzeczna z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy.

Negatywne uzgodnienie dla przedmiotowej inwestycji wydał Zarządca Dróg Gminnych pismem z dnia 28 kwietnia 2026 r. znak ID.7230.1.45.2026. W swoim piśmie Zarządca Dróg Gminnych zwrócił uwagę, że działka na której miałaby powstać inwestycja nie posiada na chwilę obecną dostępu do drogi publicznej. Ponadto wskazał, że jedyny model obsługi komunikacyjnej opierałby 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 utrzyma wysoki poziom obciążenia komunikacyjnego co doprowadzi do jego całkowitej niewydolności w perspektywie krótkoterminowej.

Złożone zostały również uwagi do wniosku, w ustawowym terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zbrostawice. Uwagi o jednakowej treści podpisane były przez 68 osób.

W uwagach 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 Zbrostawice.

Osoby składające uwagę podnosiły, brak odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, wskazując, że już istnieją przeciążenia dróg i realne uszkodzenia infrastruktury oraz, że brakuje kanalizacji. Dodatkowo 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 Zbrostawice.

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

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 nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrostawice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXXI/455/2018 Rady Gminy Zbrostawice z dnia 27 czerwca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr XLII/395/2022 Rady Gminy Zbrostawice z dnia 21 lutego 2022 r. i uchwałą Nr LXI/560/2023 Rady Gminy Zbrostawice z dnia 30 sierpnia 2023 r., obszar działki nr 1172/143 przeznaczony jest na tereny otwarte dla turystyki i rekreacji. 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%. Studium nie dopuszcza możliwości wprowadzenia innych funkcji, w tym funkcji mieszkaniowej.

Planowana inwestycja jest zatem sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice.

W otoczeniu działki brak jest ponadto 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.

Przedmiotowa działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

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.

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

NACZELNIK WYDZIAŁU  
Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego  
*Beata Dzielecka*