

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KATOWICE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie
odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zgody i ulicy Ligockiej w Katowicach**

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

**Rada Miasta Katowice
uchwała:**

§ 1. Odmówić KROWODRZA PARK.PL Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 80, ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zgody i ulicy Ligockiej w Katowicach, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach nr 13/30, 13/29, 14/6, 14/4, 14/5 km. 16 obręb Dz. Ligota, nr 37, 36/4, 36/3, 42/1, 43/4, 98, 102, 103, 42/2, 43/1, 104, 116, 99/2 km. 17 obręb Dz. Ligota oraz nr 3, 6, 7, 8 km. 15 obręb Dz. Ligota.

§ 2. Faktyczne i prawne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Katowice
z dnia.....2025 r.

Uzasadnienie

Uchwałę przygotowano na podstawie 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 ze zmianami), zwanej dalej "specustawą".

W myśl art. 7 ust. 1 specustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, może za pośrednictwem prezydenta miasta wystąpić do właściwej miejscowo rady gminy z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Rada gminy, zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy, 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.

Z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zgody i ulicy Ligockiej w Katowicach, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach nr 13/30, 13/29, 14/6, 14/4, 14/5 km. 16 obręb Dz. Ligota, nr 37, 36/4, 36/3, 42/1, 43/4, 98, 102, 103, 42/2, 43/1, 104, 116, 99/2 km. 17 obręb Dz. Ligota oraz nr 3, 6, 7, 8 km. 15 obręb Dz. Ligota, wystąpiła w dniu 21 stycznia 2025 r. do Rady Miasta Katowice spółka KROWODRZA PARK.PL Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Wrocławskiej 80, zwana dalej "Inwestorem".

Wniosek został uzupełniony przez Inwestora w zakresie braków formalnych w dniu 21 lutego 2025 r. oraz skorygowany w zakresie omyłki pisarskiej w dniu 7 kwietnia 2025 r.

Teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową obejmuje obszar 16 568 m².

Część terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zgody i ulicy Ligockiej, t.j. działki:

- 1) działka ewidencyjna: 42/2, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 2) działka ewidencyjna: 43/1, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 3) działka ewidencyjna: 98, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 4) działka ewidencyjna: 102, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 5) działka ewidencyjna: 103, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 6) działka ewidencyjna: 104, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 7) działka ewidencyjna: 116, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 8) działka ewidencyjna: 99/2, karta mapy: 17, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 9) działka ewidencyjna: 3, karta mapy: 15, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 10) działka ewidencyjna: 6, karta mapy: 15, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 11) działka ewidencyjna: 7, karta mapy: 15, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota;
- 12) działka ewidencyjna: 8, karta mapy: 15, obręb ewidencyjny 0003, Dz. Ligota.

stanowią własność Miasta Katowice lub Skarbu Państwa we władaniu Miasta Katowice lub Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów.

W świetle przepisów specustawy powyższy fakt nie stanowi przeszkody do podjęcia uchwały ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej, co wynika chociażby z przepisu art. 25 ust. 2 specustawy mieszkaniowej, zgodnie z którym "Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich".

Wskazać należy, że część ww. działek, została objęta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej m.in. w celu spełnienia standardu dotyczącego wymaganej odległości od terenu inwestycji mieszkaniowej do szkoły podstawowej, zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych oraz dostępu do ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji.

Z uwagi na fakt, iż Miasto Katowice nie wypowiedziało się co do możliwości dzierżawy czy też innej formy udostępnienia ww. działek na potrzeby przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej oraz biorąc pod uwagę, iż część terenu pozostająca w dyspozycji Miasta Katowice objęta jest już umowami dzierżawy z innymi podmiotami, nie znajduje się uzasadnienia podjęcia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Wobec powyższego, jak również z uwagi na treść przepisu art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, zgodnie z którym "Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1 lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1 (...)", zasadne jest podjęcie uchwały odmawiającej ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.