

Projekt

z dnia 19 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia 16 maja 2023 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na:
„Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem
i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 1297 ob. 0011 przy ul. Krętej 7 w Sosnowcu”.**

Na podstawie Na podstawie art. 18. ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 3, art. 7 ust. 4 oraz art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid. 1297 ob. 0011 przy ul. Krętej 7 w Sosnowcu.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowa Miasta Sosnowca.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

w sprawie:

odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na: „Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid.1297 ob. 0011 przy ul. Krętej 7 w Sosnowcu”.

W dniu 13.03.2023 r. do Biura Rady Miejskiej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu wpłynął wniosek Pana Radosława Skalskiego – Członka Zarządu Budoprimek Budownictwo Sp. z o.o., ul. Stanisława Mikołajczyka 59c, 41-208 Sosnowiec, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej nr 1297 ob. 0011, przy ul. Krętej 7 w Sosnowcu.

Procedurę administracyjną w w/w sprawie prowadzi się zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm. (dalej specustawa).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem prezydenta miasta do właściwej miejscowo rady miasta z odpowiednim wnioskiem, a rada miasta podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga przygotowania przez inwestora wniosku o określonych w ustawie wymaganiach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnienia z właściwymi instytucjami. Wniosek z dnia 13.03.2023 r. nie spełniał wymogów, o których mowa w art. 7 i 8, dlatego w dniu 15.03.2023 r. zgodnie z art. 7 ust. 9 wezwano Inwestora do uzupełnienia wniosku w zakresie dotyczącym:

1. Uzupełnienia wniosku w zakresie zaznaczenia na kopii mapy zasadniczej obszaru, na który inwestycja mieszkaniowa będzie oddziaływać – zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 1 specustawy.

2. Udowodnienia, że dostęp do inwestycji odbywać się będzie drogą o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m. zgodnie art. 17 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 7 ust. 7 pkt 13 specustawy cyt: „*Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostępu do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6,0 m*”. Wyjaśniono przy wezwaniu, że powyższy zapis wskazuje, że minimalna szerokość zapewnionego dojazdu do inwestycji czy to drogą wewnętrzną czy drogą publiczną - nie może być mniejsza niż 6,0 m.

3. Wyjaśnienia załączonego oświadczenia zgodnie z Art. 17 ust. 3.

4. Dostarczenia warunków oraz zapewnieniu odprowadzenia ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej.

5. Dostarczenia oświadczenia o zawartym lub niezawartym porozumieniu, o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 6 specustawy.

6. Wyjaśnienia zgodności inwestycji ze studium w zakresie projektowanej wysokości budynków.

7. Wyjaśnienia zgodności ilości planowanych 26 miejsc postojowych w tym 20 w podziemiu dla mieszkańców oraz 6 na gruncie dla niepełnosprawnych i gości, w kontekście planowanych maksymalnie 26 mieszkań.

W odpowiedzi z dnia 27.03.2023 r. Inwestor odpowiedział na wszystkie punkty wezwania, w tym m.in. dostarczył kopię mapy zasadniczej, na której zazначył obszar oddziaływania inwestycji pokrywający się z granicą ewidencyjną działki nr 1297 ob. 0011, skorygował treść wniosku w zakresie miejsc parkingowych określając, że 26 projektowanych miejsc postojowych, w tym 20 w parkingu podziemnych i 6 w parkingu naziemnych będą przeznaczone wyłącznie dla mieszkańców. Tym samym - zrezygnował z miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych i gości.

Z uwagi na fakt, że nie wszystkie przedstawione wyjaśnienia z dnia 27.03.2023 r. nie zostały dostatecznie uargumentowane, żeby stwierdzić, że wniosek jest kompletny, w dniu 31 marca 2023 r. wezwano ponownie

do usunięcia, w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania niniejszego pisma, braków formalnych we wniosku, polegających na:

1. Ponownemu udowodnieniu, że dostęp do inwestycji odbywać się będzie drogą o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m. Wyjaśniono ponownie, że zapis z art. 17 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 7 ust. 7 pkt 13 specustawy wskazuje jednoznacznie, że minimalna szerokość drogi, w tym poprzez (alternatywnie) zjazd (wg. definicji z Ustawy o drogach publicznych art. 4 ust. 8 - zjazd to część drogi publicznej) albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania ochrony p. poż. określone w przepisach odrębnych, nie może być mniejsza niż 6,0 m. Ponadto wyjaśniono, że skoro ustawodawca wskazuje na konieczność drogi o szerokości minimalnej 6,0 m posługując się słowem „w tym” i umieszczając nakaz 6,0 m nie bezpośrednio przy słowie „droga wewnętrzna”, nie sposób przypisać pojęcie „minimalnej szerokości drogi” tylko drodze wewnętrznej.

2. Ponownemu dostarczeniu warunków oraz zapewnieniu odprowadzenia ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej, skoro w pkt 3.8 str. 23 projektu koncepcyjnego mowa o wodach opadowych i roztopowych.

3. Dostarczeniu aktualnego zaświadczenia z wypisu z Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej głównego projektanta Damiana Jędruszczaka.

W kolejnej odpowiedzi z dnia 17.04.2023 r. Inwestor zapewnił organ o jego mylnej interpretacji przepisu z art. 17 ust. 1 pkt 1. i wyjaśnił, że wymóg dotyczący minimalnej szerokości został zastrzeżony tylko do drogi wewnętrznej, co wynika wprost z podstawowych zasad interpretacji aktów normatywnych, a ponieważ ustawodawca zastosował spójnik „albo”, który określa alternatywę o charakterze rozłącznym, oznacza to, że przy spełnieniu jednego warunku z dwóch elementów składowych zdania, drugi nie zostanie spełniony, oraz, że w przypadku zastosowania spójnika „albo” tylko jedno zdanie może być prawdziwe - to przed spójnikiem lub po nim. Dlatego Inwestor podsumował, że teren objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a więc żądania organu w zakresie konieczności wykazania dostępu inwestycji do drogi o szerokości nie mniejszej niż 6 m nie mają podstaw prawnych. Ponadto odpowiadając na kolejny punkt wezwania, inwestor wyjaśnił, że specustawa nie obliguje go do wykazania zapewnienia odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji ścieków deszczowych, dlatego nie dołączył zapewnienia, a skorygował wniosek w zakresie treści projektu koncepcyjnego w części informującej o wodach opadowych i roztopowych cyt.: „ wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zabudowy oraz tarasu, tarasu, balkonów daszków zamierzonej inwestycji kierowane będą na tereny zielone, nieutwardzone, zlokalizowane na działce inwestora. Woda deszczowa nie będzie kierowana na działki sąsiednie.” Tym samym zrezygnował z odprowadzenia wód roztopowych i opadowych z obszaru na którym planuje się budynek wielorodzinny – istniejącej, do pobliskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Mając na uwadze konieczność rozpatrzenia przez organ wniosku inwestora w ustawowym terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku (art. 7, ust. 4 specustawy), dostarczone przez inwestora w terminie wyjaśnienia, zgodnie z art. 7 ust. 10 i 11 przepisów Specustawy oraz posiadane informacje z wniosku i uzupełnień, które ostatecznie muszą być poddane obligatoryjnym opiniom i uzgodnieniom, wniosek umieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej i na Platformie Konsultacji Społecznych miasta Sosnowca w dniu 20.04.2023 r. Możliwość składania uwag do wniosku była możliwa w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku. W tym czasie nie wniesiono uwag. W dniu 18.04.2023 r. wysłano projekt inwestycji do organów opiniujących i uzgadniających, tym samym organ dopełnił obowiązku o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień. Wezwanie, zgodnie z przepisami specustawy, nie daje możliwości przesunięcia terminu podjęcia uchwały o czas uzupełnienia wezwania jak w postępowaniu opartym na przepisach Kodeksu Postępowania Administracyjnego. Od dnia 28. 04. 2023 r. do dnia 10.05.2023 r. sływały uzgodnienia i opinie. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy:

- Zarządca Drogi Wydział Administracji Drogowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu,
- Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach,
- Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego,
- Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego w zakresie audytu krajobrazowego.
- Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego w zakresie geologii – Geolog Wojewódzki
- Gminna Komisja Urbanistyczna,
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach,

- Śląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach.

Wymienione organy, zaopiniowały lub uzgodniły wniosek w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia. Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi w terminie wskazanym jak w art. 7 ust. 15 przepisów Specustawy. Inwestor nie skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z powyższym przepisem do czasu podjęcia uchwały inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień.

W związku z terminami ustalonymi w specustawie obligującej Radę Gminy do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku tj. najpóźniej do dnia 12.05.2023 r., w związku z koniecznymi wezwaniem i odpowiedziami (ostatnia odpowiedź z dnia 17.04.2023 r., która uzupełniła wniosek o dokumentację umożliwiającą przesłanie całości dokumentacji do organów uzgadniających i opiniujących) i ustalonym terminem Sesji Rady na dzień 25.05.2023 r. oraz możliwością przesunięcia terminu podjęcia uchwały w tej sprawie o maksymalnie o 30 dni - zgodnie przepisami art. 7 ust. 4 i 5 specustawy, Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sosnowcu powiadomiła Inwestora o terminie podjęcia uchwały w dniu 25.05.2023 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 do wniosku dołączono:

- koncepcję urbanistyczno – architektoniczną, o której mowa w art. 6. specustawy,
- oświadczenie inwestora, poświadczające, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-3 specustawy,
- oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o którym mowa w art. 10 ust. 1,
- oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lit 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach o którym mowa w art. 11 ust. 1,
- oświadczenie, poświadczające, że dla inwestycji mieszkaniowej nie ma potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ łączna powierzchnia zabudowy i utwardzenia nie przekracza 5.000 m²,
- oświadczenie, że nie zostało zawarte porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 specustawy – zgodnie z uzupełnieniem z dnia 27.03.2023 r.

Wskazano również parametry dla określenia inwestycji i jej charakterystykę wraz z przedłożeniem koncepcji urbanistyczno – architektonicznej o której mowa w art. 6 ust. 2, 3, a zgodnie z art. 6 ust. 4, w uzupełnieniu z dnia 17.04.2023 r. przedłożono do wniosku aktualne zaświadczenie z wypisu z listy architektów, wystawione przez Śląską Okręgową Radę Izby Architektów RP, dotyczące głównego autora projektu koncepcyjnego. Zgodnie z projektem koncepcyjnym oraz korektami projektu dołączonymi do odpowiedzi na wezwania inwestycja polegać będzie na wyburzeniu istniejącego trzykondygnacyjnego budynku mieszkalnego na działce nr 1297 ob. 0011 i parterowego budynku gospodarczego oraz wybudowaniu nowego, sześciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z parkingiem naziemnym i podziemnym dla samochodów osobowych. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym zaprojektowanych będzie od 25 do 26 mieszkań dla maksymalnie 54 nowych mieszkańców, w tym jedno, dwu, trzy i czteropokojowe. Mieszkania na parterze posiadać będą tarasy na poziomie gruntu, a mieszkania zlokalizowane od 2 do 6 kondygnacji posiadać będą balkony i tarasy. W ramach inwestycji nie przewiduje się powstania lokali przeznaczonych pod działalność handlową lub usługową. Dla inwestycji zaplanowano 26 stanowisk postojowych, w tym 20 stanowisk dla samochodów osobowych w parkingu podziemnym i 6 stanowisk w części naziemnego parkingu. Na jedno mieszkalnie przypadać będzie 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych oraz 0,5 miejsca postojowego na rowery. Nie przewidziano miejsc postojowych dla gości. Dojazd do nieruchomości zaplanowano od strony drogi publicznej, ul. Krętej. W ramach infrastruktury naziemnej wybudowana zostanie dodatkowo komunikacja piesza, elementy małej architektury, zieleńce, prywatne tarasy na gruncie. Działka posiada istniejące przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej i przyłącze elektroenergetyczne z sieci napowietrznej, a zatem media, po ich ewentualnym dostosowaniu do potrzeb nowego budynku, zostaną podłączone z istniejących przyłączy. Planuje się podłączenie budynku do cieci ciepłowniczej, której węzeł znajduje się obecnie na sąsiedniej działce nr 1300 ob. 0011, a ścieki deszczowe i rozpadowe odprowadzone zostaną ostatecznie

nie do kanalizacji deszczowej, lecz na teren działki nr 1297 ob. 0011, a woda deszczowa nie będzie kierowana na działki sąsiednie.

W ramach charakterystyki inwestycji mieszkaniowej inwestor wskazuje zapotrzebowanie na:

- wodę wyniesie 150 – 170 m³/miesiąc,
- energię elektryczną wyniesie 120 kW,
- odprowadzanie ścieków lub oczyszczanie ścieków: 150 – 170 m³/miesiąc,
- odprowadzanie wód opadowych z dachu, powierzchni utwardzonych i zieleni odpowiednio: 5,59 dm³/s, 4,92 dm³/s i 0,85 dm³/s,
- ciepło wyniesie 135 kW.

W ramach charakterystyki parametrów technicznych oraz danych charakteryzujących wpływ na środowisko inwestor wskazuje powierzchnię terenu inwestycji na poziomie 969 m², w tym:

- powierzchnia zabudowy: min. 270 m² (nie więcej niż 390 m²),
- powierzchnie utwardzone tj. chodniki, miejsca postojowe, wewnętrzne drogi dojazdowe: min. 200 m² (nie więcej niż 330 m²),
- powierzchnia biologicznie czynna: min. 350 m² (36,12%),
- szerokość elewacji frontowej: min. 21 m (nie więcej niż 30 m),
- wysokość zabudowy: min. 19 m (nie więcej niż 26 m),
- liczba kondygnacji nadziemnych min. 5, nie więcej niż 7,
- planowana liczba mieszkańców: 54 osoby,
- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 1,96, nie więcej niż 2,5,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach płaski, nachylenie połaci około 2%.

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 uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Przy czym na podstawie art. 5 ust. 4 warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Zgodnie z Uchwałą Nr 623/L/2017 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla terenu zlokalizowanego w rejonie Parku Sieleckiego, dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a teren objęty inwestycją leży na terenie oznaczonym symbolem RR. 10 UP/ZP, dla którego określono przeznaczenie - teren usług publicznych i zieleni urządzonej. Inwestycja nie jest zgodna z zapisami obowiązującego miejscowego planu pod względem ustalonego w planie przeznaczenia, maksymalnej wysokości budynków, minimalnej szerokości elewacji budynków, wskaźnika intensywności działki budowlanej, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz obowiązku realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca przyjętym Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. zmienionej Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. i zmienionej Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., teren objęty inwestycją położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: A1d.4/1.MU, dla którego ustalono przeznaczenie dominujące MU oznaczające tereny mieszkaniowo usługowe, jako równorzędne przeznaczenie ustalono tereny mieszkaniowe wielorodzinne MW1, teren mieszkaniowe wielorodzinne z usługami MW2, Tereny usług komercyjnych TU1 i tereny usług publicznych TU2 a jako dopuszczone tereny usług sportu i rekreacji SR oraz tereny zieleni urządzonej terenu zurbanizowanego Z1. Inwestycja pod względem funkcjonalnym oraz ustalonej powierzchni biologicznie czynnej jest zgodna z przeznaczeniem ustalonym w Studium uwarunkowań, a pod względem wysokości nie jest z nim sprzeczna. Podany we wniosku planowany przedział projektowanej wysokości budynku od 19 m i nie więcej niż 26 m pokrywa się częściowo

z przewidywanym w studium przedziałem wysokości od 25 m do 55 m, przy czym studium ustala wysokość zabudowy jako nieprzekraczalną wysokość budynku, określoną za pomocą grupy wysokości, zgodnej z przepisami odrębnymi.

Inwestor spełnił poniższe warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 i 3 dotyczące spełnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, wykazując, że planowana inwestycja znajduje się na terenie, który ma zapewniony:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Krętej,

- dostęp do sieci wodociągowej woD40 i kanalizacyjnej kS300 – w pasie drogowym ul. Krętej i aktywne przyłącze do istniejącego budynku docelowo przeznaczonego do wyburzenia tj. możliwość dostawy wody i odprowadzenia ścieków bytowych w ilości 150 – 170 m³/mc,

- dostęp do sieci elektroenergetycznej – słup napowietrznej sieci elektroenergetycznej cyt.:

„w bezpośrednim sąsiedztwie” tj. na działce nr 1292 ob. 0011 i aktywne przyłącze do istniejącego budynku docelowo przeznaczonego do wyburzenia tj. możliwość dostawy energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej 120 kW - oraz spełnia wymagania związane z zachowaniem:

- odległości nie większej niż 500 m mierzone wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych tj. od przystanku komunikacyjnego Sielec Wawel (autobus), oraz przystanku tramwajowego w ul. 3 Maja,

- odległości nie większej niż 1.500 m od Miejskiego Przedszkola nr 27 oraz Szkoły Podstawowej nr 17, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej tj. 4 osoby. Zgodnie z Art. 17 ust. 3 dołączono zaświadczenie Urzędu Miejskiego w Sosnowcu z dnia 27 grudnia 2022 r., w którym mowa, że nieruchomość leży w obwodzie Sportowej Szkoły Podstawowej nr 17 w Sosnowcu, która na dzień wydania oświadczenia posiada możliwość przyjęcia 89 nowych uczniów,

- w odległości nie większej niż 1.500 m od urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu - Park Sielec, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (54 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (54 × 4 m²),

- maksymalnej ilości przyjętych kondygnacji w mieście, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 – poniżej 14.

Prawidłowo wyliczono planowaną liczbę nowych mieszkańców jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań (maksymalna powierzchnia użytkowa 1500 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Zgodnie z art. 7 ust. 4 podejmując uchwałę dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, Rada Miejskiej w Sosnowcu bierze pod uwagę przede wszystkim stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz zgodność zamierzenia ze Studium. Taka analiza została w szerokim kontekście przeprowadzona przez Organ I Instancji w celu dopełnienia wymagań w/w przepisu, który brzmi cyt.: *“(…) 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”*, a który jest kluczowy przy podjęciu decyzji. Zgodnie z wnioskiem, Inwestor przeprowadził analizę dokumentów przyjętych przez Radę Miejską w Sosnowcu na lata 2010 – 2020, dotyczącą struktury wiekowej zasobu mieszkaniowego w Gminie Sosnowiec, wpływu na wielkość potrzeb mieszkaniowych, szacunkowych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz sytuację społeczno – demograficzną w mieście. Organ zgodnie z opracowaną zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 roku, wraz z dalszymi zmianami, w tym zmianą z dnia 31.03.2022 r. – Uchwała nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., potwierdza konieczność zapewnienia Gminie nowych terenów pod zabudowę (Bilans terenów -Tom III Studium, Synteza i Uzasadnienie) w kontekście dla całego miasta. Zgodnie bowiem z tym dokumentem planistycznym, porównując maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali całego miasta oraz sumę powierzchni zabudowy w podziale na funkcję zabudowy wynika, że w Studium w perspektywie do roku 2035 należy przewidzieć nowe tereny pod zabudowę funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej. Należy podkreślić, że dane, które wskazują na zapotrzebowanie ilości nowych mieszkań, wyliczone zostały w oparciu o tereny wolne od zabudowy, do możliwego zagospodarowania na terenach osadniczych, stanowiąc tak zwane tereny „o

w pełni wykształconej strukturze przestrzennej” – zgodnie z art. 10 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm. – dalej upzp). Powyższe oznacza, że obliczenia dotyczyły terenów Sosnowca stanowiących luki urbanistyczne w terenach zabudowanych głównie zabudową mieszkaniową i usługową. Tereny wolne od zabudowy do możliwego zagospodarowania na terenach osadniczych stanowić bowiem miały uzupełnienie i kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej, zachowanie ładu urbanistycznego i ciągłości powiązań funkcjonalno - komunikacyjnych o względnie wyznaczonych granicach. W obliczeniach bilansowych ważny był bowiem szerszy kontekst przestrzenny obejmujący skalę często wykraczającą poza dzielnicę i dlatego podkreślić należy, że nie wszystkie działki budowlane posiadające uzbrojenie, dostęp do drogi publicznej i możliwe do zagospodarowania zabudową mieszkaniową – mieszkalno – usługową czy usługową, kwalifikowano do bilansowych wyliczeń. Te, które stanowiły niewielkie tereny niezabudowane, ale znajdowały się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze przestrzennej i dodatkowo zlokalizowane były w sąsiedztwie przemysłu, usług publicznych, parków, otwartych terenów zielonych, działkowych, strategicznych terenów, ciągów komunikacyjnych, ważnych kulturowo i przestrzennie miejsc, które nie wpisywały się w kontekst funkcjonalno – przestrzenny, a w konsekwencji w politykę strategii rozwoju gminy – nie były brane pod uwagę w obliczeniach bilansowych. Obliczenia bilansu terenu dla zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego (dalej Studium), opracowanego w Pracowni Planowania Przestrzennego i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Sosnowcu nie obejmowały jednostki A1d.4/1.MU, a analiza struktur przestrzennych w tym rejonie nie przewidywała „potencjalnych luk do zabudowy”, które wpłynęłyby na wynik bilansu i dalej na stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, które Rada Gminy bierze pod uwagę podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji. Analiza wykazała, że inwestycja mieszkaniowa, której głównym celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, nie będzie funkcją pożądaną i niezbędną we wskazanej lokalizacji. Cel ten obecnie już został osiągnięty poprzez istniejącą zabudowę. Jednostki przestrzenne Studium domyślnie obejmują potrzebę kompleksowego ich zagospodarowania zabudową kubaturową, infrastrukturą komunikacyjną, parkingami, terenami rekreacyjno – wypoczynkowymi, buforowymi, technicznymi itp., a każde z jednostkowych, zagospodarowanych, samowystarczalnych terenów musi wielkościowo i pod kątem ergonomii przestrzennej współgrać z sąsiednimi terenami. W przedmiotowym postępowaniu mamy do czynienia z sytuacją, w której planuje się samowystarczalne zagospodarowanie zabudową mieszkaniową wielorodzinną o sumarycznej powierzchni zagospodarowania mniejszej niż 1000 m², która przestrzennie oddziałuje na zagospodarowanie o pow. 1,1 ha o zupełnie odmiennej funkcji – szkoły muzycznej. I chociaż jednostka przestrzenna Studium A1d.4/1.MU wyznacza wachlarz kierunków zagospodarowania (mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usług komercyjnych i publicznych - kultury i oświaty, wypoczynku i zieleni) nie oznacza to, że każda nowa inwestycja przystająca do wymienionych wyżej dominujących, równorzędnych czy dopuszczonych przeznaczeń, może w każdym miejscu jednostki A1d.4/1.MU funkcjonować jednakowo poprawnie. Dla przedmiotowej działki w szczególności, gdy bierzemy pod uwagę lokalizację działki o pow. mniejszej niż 1000 m² „wcinającej się” geometrycznie w obszar oddziaływania obiektu szkoły muzycznej, funkcjami wpisującymi się będą z pewnością zgodne ze Studium i obowiązującym mpzp, tj. usługi komercyjne, usługi publiczne tj. jak ustalono w mpzp - tereny usług publicznych. Działka inwestora o skromnej powierzchni nie powinna sama stanowić samodzielnego zagospodarowania o funkcji dominującej ze studium (MU), gdyż w tym obszarze funkcją dominująca są usługi publiczne i właśnie ta funkcja, powinna pozostać dla zachowania szeroko rozumianego ładu przestrzennego, który znajduje podstawowe regulacje w Ustawie o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Wielkość działki wymusza zbyt bliską lokalizację zabudowy kubaturowej przy istniejącym budynku szkoły, co w kontekście oddziaływania urbanistycznego nie jest poprawne. Inwestor wskazał w dołączonych w dniu 27.03.2023 r. dokumencie, że zakres oddziaływania inwestycji nie będzie wykraczał poza działkę ewidencyjną, lecz biorąc pod uwagę kontekst urbanistyczny szeroko opisany powyżej i fakt wskazania we wniosku podłączenia infrastruktury technicznej (sieci C.O.) z działki sąsiedniej nr 1300 ob. 0011 – oświadczenie nie jest zgodne z prawdą.

Realizacja zamierzenia może przyczynić się również do ograniczenia możliwości zagospodarowania działek sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem i ustalonymi w miejscowym planie zasadami zagospodarowania przestrzennego – stanowiącym jedyne właściwe narzędzie regulacji ładu przestrzennego. Dopuszczenie realizacji inwestycji może doprowadzić w przyszłości do nieproporcjonalnie niekorzystnego zagospodarowania niezagospodarowanych obecnie sąsiednich działek w jednostce RR.10 UP/ZP, w stosunku do tego zrealizowanego trybem ustawy „lex developer”, a to może prowadzić do obniżenia wartości sąsiednich nieruchomości i w konsekwencji do roszczeń. Bez względu na stan własności, sytuacja jw. może zrodzić negatywne skutki finansowe dla Gminy, a w przypadku prywatnej własności gruntów – podważyć zaufanie właścicieli nieruchomości do władz samorządowych, które godząc się na zaspokojenie potrzeb jednostki, nie zaspokajają zbiorowych potrzeb wspólnoty i lekceważą zadania własne obejmujące

sprawy dbania o ład przestrzenny, gospodarke nieruchomościami, ochrony środowiska - zgodnie z art. 7 ust. Ustawy o samorządzie gminnym dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. 2023 poz. 23 ze zm.) Nie sposób również przeoczyć faktu, że inwestor ustalając wielkość lokali mieszkalnych w planowanym budynku, nie odniósł się do wielkości mieszkań wskazanych w studium, jakie w przyszłości będą pożądane. Kwestie realnego zapotrzebowania na wielkość mieszkań, ilość m² przypadających na jednego mieszkańca w kontekście analizy ekonomicznej, społecznej, demograficznej i mieszkaniowej rozwijającego się miasta aglomeracji Górnśląsko – Zagłębiowskiej, są bliźniaczo podobne do wysoko rozwiniętych miasta europejskich. Czynniki społeczne, polityczne, zmiana mentalności, sposobu życia i wprowadzenie pracy zdalnej powinna obligować inwestorów do realizacji wyższych standardów mieszkaniowych, tymczasem standard mieszkań, które inwestor zaproponował w projekcie koncepcyjnym szeroko mija się z pożądanymi wielkościami lokali. Projekt koncepcyjny przewiduje 27 mieszkań o średniej powierzchni 49,06 m² (pięć mieszkań jednopokojowych o powierzchni 29,23 m², 10 mieszkań dwupokojowych o średniej powierzchni 47,2 m², 10 mieszkań 3 pokojowych o średniej powierzchni 51,47 m² i 2 mieszkania 4 pokojowe o średniej powierzchni 96,96 m²). Zgodnie z statystykami przedstawionymi w bilansie, średnia wielkość mieszkania jest o ponad 2 m² niższa niż standardy z roku 2002 r. (51,4 m²). Standardy z 2018 r. sięgały powierzchni około 55,5 m², a przewidywana wielkość mieszkania w roku 2035 ma wynosić średnio 82 m². Wielkości te powinny obejmować mieszkania istniejące (jako połączenie mniejszych mieszkań z istniejących bloków, wpływając jednocześnie na podnoszenie standardów zabudowy z okresu „wielkiej płyty” oraz rewitalizację istniejących obszarów mieszkalnych poprzez wdrażanie polityki proekologicznej i zmianę standardów budowlanych/wykończeniowych) lub nowe - dla nowo wybudowanych inwestycji w obszarze, który jest w stanie przyjąć funkcję mieszkaniową i zrelatywizować się z otoczeniem. Jednocześnie inwestor przyjmuje, że na jednego mieszkańca przypadnie średnio 24,53 m² mieszkania oraz 2,4 pokoju w mieszkaniu, a prognozowane wartości to 41 m² i 3 pokoje na 1 mieszkańca. Standardy, jakie oferuje inwestor nie wychodzą na przeciw polityce mieszkaniowej miasta, są bowiem o wiele zaniżone. W toku postępowania inwestor zrezygnował z planowanych miejsc postojowych dla gości, a fakt ten dodatkowo obniżył standard planowanej inwestycji. Brak miejsc postojowych wymusi z pewnością parkowanie wzdłuż drogi dojazdowej do nieruchomości, tj. jej zawężenie stanowiąc przeszkodę dla służb ratowniczych obsługujących zaplecze szkoły i planowaną inwestycję oraz może doprowadzić do lokalnych konfliktów społecznych.

Zaznaczyć jednocześnie należy, że podane we wniosku wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców, mogą okazać się niemożliwe do zrealizowania z uwagi na sprzeczność z kryteriami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie w zakresie zachowania odległości od okien pomieszczeń mieszkalnych.

Wydział Administracji Drogowej negatywnie uzgodnił lokalizację projektowanej inwestycji - zgodnie z art. 7 ust. 14 pkt 3 Specustawy – w zakresie, jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wschodzące w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego oraz zgodnie z art. 35 ust. 3 z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. – poz. 645) – w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego polegającą na budowie obiektu budowlanego. Wydział Administracji Drogowej argumentuje, że odcinek ul. Krętej (drogi publicznej, który ma bezpośredni dostęp do działki nr 1297 ob. 0011) posiada nawierzchnię z kruszywa bez wydzielonych dróg pieszych o szerokości około 3,0 m, przy czym szerokość terenu stanowiącego obszar pasa drogowego nie przekracza miejscowo 4,5 m, a mając na uwadze zwiększone natężenie ruchu spowodowane planowaną inwestycją - droga może być niewystarczająca. Jednocześnie, wniosek został negatywnie zaopiniowany przez Śląskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, również w zakresie drogi, w tym z uwagi na brak jednoznacznego wskazania sposobu doprowadzenia drogi pożarowej do budynku w sposób spełniający wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Organ opiniujący podnosi także, że w projekcie koncepcyjnym widnieje informacja sprzeczna z wymaganiami w/w rozporządzenia odnośnie drogi przeciwpożarowej. cyt.: „Dla analizowanego budynku nie jest wymagany dojazd pożarowy”. Biorąc pod uwagę powyższe istniejąca szerokość drogi mniejsza niż 4,5 m może być niewystarczająca dla obsługi komunikacyjnej nowej inwestycji oraz w zakresie obsługi p. pożarowej budynku średniowysokiego kategorii Zagrożenia Ludności ZL IV.

Podsumowując, projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na „Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, wjazdem i zagospodarowaniem terenu na działce nr ewid.1297 ob. 0011 przy ul. Krętej 7 w Sosnowcu”. nie spełnia wszystkich wymagań przepisów Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji

inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm., ponieważ:

1.zgodnie z art. 5 ust 3 Specustawy jest sprzeczny w zakresie standardów jakościowych mieszkań, wynikających z ustaleń Studium,

2.zgodnie z art. 7 ust 4 Specustawy, standardy jakościowe mieszkań, jakie oferuje inwestycja są sprzeczne z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy wynikającymi z ustaleń Studium,

3.zgodnie z art. 7 ust 4 Specustawy możliwości rozwoju gminy w obszarze oddziaływania inwestycji mogą być osłabione i rodzić daleko idące negatywne skutki finansowe w postaci potencjalnych roszczeń i odszkodowań.

a ponadto:

- nie stanowi inwestycji, która jest konieczna, aby wpłynąć na stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w tej części miasta (analiza wykazała brak potrzeby realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym terenie),

- będzie oddziaływać na działki sąsiednie, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- może być niewystarczająca dla obsługi komunikacyjnej nowej inwestycji w zakresie zapewnienia dostatecznej ilości miejsc postojowych dla mieszkańców w tym dla osób z niepełnosprawnościami oraz w zakresie obsługi przeciwpożarowej.

- może rodzić lokalne konflikty społeczne wynikające z wzajemnego oddziaływania sąsiednich zagospodarowań - szkoły i przedmiotowej zabudowy.

Rada Gminy wskazała na potrzebę ochrony terenów, które zgodnie z ich przeznaczeniem i ustalonymi w miejscowym planie zasadami zagospodarowania przestrzennego ochrony nieruchomości, środowiska i gminy przez negatywnymi skutkami finansowymi, jakie wyrządzi realizacji inwestycji w trybie ustawy „Lex developer” oraz podnoszenie standardów mieszkaniowych - zgodnie z założeniem Studium.