

Opoczno, 13.01.2021 r.

***Komisja skarg, wniosków i petycji***

***Rady Miejskiej w Opocznie***

*w/m*

Odnosząc się do pisma z dnia 28.12.2020 r. zatytułowanego jako petycja dotycząca sprzeciwu wobec planów zabudowy terenu na działkach 80/5, 54/8, 79, 213/1 obręb 6 przy ulicy Partyzantów, uprzejmie wyjaśniam co następuje:

W dniu 21 grudnia 2018 r. Rada Miejska w Opocznie uchwałą Nr III/41/2018 ustaliła lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Partyzantów w Opocznie polegającą na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid. 80/5, 54/8, 79, 213/1 w obr. 6 miasta Opoczna. Podstawą podjętej uchwały były przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która wprowadziła uproszczoną procedurę lokalizacji inwestycji mieszkaniowych pozwalającą na przyspieszenie procesu inwestycyjnego realizowanego na terenach spełniających warunki opisane w ustawie.

Podstawą uruchomienia procedury lokalizacyjnej był wniosek inwestora z dnia 17 października 2018 r., w którym zwrócił się on o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid. 80/5, 54/8, 79, 213/1 w obrębie 6 m, przy ul. Partyzantów w Opocznie. Wniosek spełniał wymogi tzw. specustawy mieszkaniowej, stąd też wraz z dołączonymi do niego dokumentami, w tym koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, zawierającą wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Opoczno w dniu 22 października 2018r. W zawiadomieniu o wpływie wniosku określono termin na składanie uwag, który ustalono na dzień 12 listopada 2018 r. Jednocześnie wystąpiono do wskazanych w ustawie organów o uzgodnienie lokalizacji wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej lub powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii. Teren objęty wnioskiem położony był na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością realizacji usług w obiektach mieszkalnych. Z tego względu, że planowana inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie uwzględniała ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,



dopuszczalne było zastosowanie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Możliwość taka jest jednak obwarowana brakiem sprzeczności planowanej inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno.

Planowana inwestycja mimo, że nie do końca odpowiadała preferencjom przeznaczenia terenu określonym na rysunku studium (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), to jednak mieściła się w ramach ustaleń zapisanych w tekście studium preferujących przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe, a zatem nie była sprzeczna z zapisami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada, 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.

Głównym celem tzw. specustawy mieszkaniowej, jako instrumentu polityki mieszkaniowej, było przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz wprowadzenie szczególnych zasad lokalizacji tych inwestycji, dla eliminacji deficytu mieszkań jako problemu społecznego. Dla realizacji tego celu, z poszanowaniem dla gminnego władztwa planistycznego, przepisy tej ustawy miały na celu umożliwienie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w szczególności tam gdzie uchwalony plan miejscowy nie zapewnia zaspokojenia obecnych potrzeb mieszkaniowych gminy, bowiem jego zmiana jest procesem długotrwałym.

Jak wskazano w uzasadnieniu rządowego projektu ustawy (druk sejmowy nr 2667/VIII kadencja, s.1-2, [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl)): "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. W celu wyeliminowania ewentualnych zastrzeżeń w odniesieniu do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej organ wykonawczy gminy (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) w terminie 3 dni od otrzymania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej - podaje do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu wniosku w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Jednocześnie organ ten ustala 21-dniowy termin, w jakim osoby zainteresowane mogą zgłosić swoje uwagi. Istotne jest, 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. Na podstawie ww. stanowisk rada gminy może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali lokalizację inwestycji mieszkaniowej, której realizacja w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie. Rada gminy ocenia wnioski inwestora pod kątem stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zakres jej uznania wyznacza stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów lub uzgodnienia oraz informacja o nieprzedstawieniu opinii we wskazanym terminie".

Jako że w sprawie lokalizacji niniejszej inwestycji mieszkańcy nie zgłosili żadnych uwag, Burmistrz zgodnie z obowiązującymi przepisami był zobowiązany do przedstawienia Radzie Miejskiej projektu uchwały pozytywnie odpowiadającego na wniosek inwestora. Jednakże należy również podkreślić, że procedura rozpoczęła się w momencie złożenia przez inwestora kompletnego wniosku t.j. w dniu 17 października 2018 r. – czyli jeszcze w okresie poprzedniej kadencji, zaś projekt uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej był jednym z pierwszych, które po objęciu funkcji przez obecnego Burmistrza – został przedłożony radzie.

Podczas obrad sesji w dniu 21 grudnia 2018 r. część radnych wyrażała swoje wątpliwości co do zasadności tej uchwały. Biorąc to pod uwagę obecny Burmistrz zawniósł do radnych, aby przesunąć procedowanie tego projektu na inny termin, a w tym czasie przeprowadzić dogłębną analizę i udzielić radnym wyczerpujących informacji. Wniosek Burmistrza nie uzyskał aprobaty i większością głosów (14 radnych) został oddalony. Tą samą większością głosów rada przegłosowała uchwałę przesądzając tym samym o możliwości realizacji inwestycji.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że o ile art. 7 ust. 4 zd. 1 specustawy mieszkaniowej wyposaża **radę gminy** w kompetencję do podjęcia decyzji bądź ustalającej lokalizację inwestycji mieszkaniowej bądź odmawiającej ustalenia lokalizacji tej inwestycji, to z art. 7 ust. 4 zd. 2 wyraźnie wynika, że podejmując tę uchwałę, rada zobowiązana jest wziąć 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, niezależnie nawet od tego co zostało zarekomendowane przez organ wykonawczy gminy.

Zgodnie z przepisem art. 8 ust. 3 cyt. ustawy mieszkaniowej uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

Należy jednak podkreślić, że dla przedmiotowej inwestycji Starosta Opoczyński w dniu 30.10.2020 r. wydał pozwolenie Nr 864/2020 obejmujące budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w terenach zabudowy mieszkalnictwa

wielorodzinnego w Opcznie na działkach nr ewid. 80/5, 54/8, 79, 213/1 obręb 6. Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 03.12.2020 r.

Zastępca BURMISTRZA OPOCZNA

  
Tomasz Łuczowski