

Wpłynęło  
dnia 09.08.2019

## INFORMACJA

### dotycząca przygotowania terenów pod budownictwo mieszkaniowe na obszarze gminy Opoczno

Podpis .....

Podstawą lokalizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego są ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a na terenach dla których brak jest planów, decyzje administracyjne o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na obszarze gminy Opoczno obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (nie licząc zmian), w których przynajmniej część terenów przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe.

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (dotychczas niezabudowanych) wynosi ok. 139,6 ha z czego 121,2 ha przeznaczonych jest pod zabudowę jednorodziną, a 18,4 ha pod zabudowę wielorodziną. Z powierzchni przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną 81,2 ha zlokalizowanych jest w mieście Opoczno. Powierzchnia ta pozwala utworzyć od ok. 550 do ponad 700 działek budowlanych. Na obszarze wiejskim tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodziną zlokalizowane są w Libiszowie, Libiszowie Kolonii, Sobawinach, Międzyborzu i północno wschodniej części Woli Załęznej, a ich łączna powierzchnia wynosi ok. 40 ha, co pozwala na utworzenie minimum 200 działek budowlanych.

Tereny zabudowy wielorodzinnej zlokalizowane są wyłącznie na obszarze miasta, a ich powierzchnia pozwala na wybudowanie co najmniej 600-700 mieszkań.

W grudniu 2018 r. Rada Miejska w Opocznie podjęła uchwałę ustalającą lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków wielorodzinnych przy ul. Partyzantów. Inwestycja przewiduje wybudowanie 40 mieszkań.

Przygotowane pod względem planistycznym tereny przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne położone są:

- na północ i południe od ulicy Rolnej (tereny o powierzchni ok. 11,5 ha)
- między ulicami: Przemysłową, Westerplatte, Prymasa Stefana Wyszyńskiego, Jana Pawła II, Wojciecha Kossaka (teren o powierzchni ok. 5,9 ha)
- na wschód od ul. Partyzantów (teren o powierzchni ok. 1 ha)

Tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną położone są:

- na osiedlu Millenijnym,
- na zachód od osiedla Ustronie, między ul. Partyzantów a ul. Przemysłową,
- przy skrzyżowaniu ul. Westerplatte z ul. Przemysłową i wzdłuż ul. Przemysłowej po jej wschodniej stronie,
- w rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich, między ulicami: Jana Pawła II, Przemysłową a ul. Ceramiczną,
- w rejonie ulic Inowłodzkiej i Rolnej.

Teksty i rysunki obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych od roku 2002 dostępne są na stronie internetowej [bip.opoczno.pl](http://bip.opoczno.pl) w zakładce – zagospodarowanie przestrzenne.

Liczba wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Rok	Ogółem		
		w tym na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	w tym na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
2017	81	11	70
2018	81	17	64

W latach 2017-2018 można zauważyć wzrost liczby pozwoleń na budowę budynków mieszkaniowych wydawanych na obszarze miasta przy spadku liczby pozwoleń na obszarach wiejskich co przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba pozwoleń wydawanych na obszarze miasta	Liczba pozwoleń wydawanych na terenach wiejskich		
		w tym na podstawie m.p.z.p.		w tym na podstawie m.p.z.p.
2017	17	5	64	6
2018	25	11	56	6

W 2018 roku nie wydano żadnego pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego.

Dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny informują, że w latach 2012-2016 liczba mieszkań w gminie Opoczno wzrosła z 11 350 do 11 573, a zatem liczba mieszkań powiększających zasób mieszkaniowy wzrastała średnio o 55 mieszkań rocznie, przy czym w roku 2016 oddano do użytkowania 64 a rok później 60 mieszkań co może sygnalizować zwiększenie dynamiki.

Biorąc pod uwagę aktualne tempo budownictwa, przy założeniu zwiększonej dynamiki, można zakładać, że w zakresie planistycznym tereny pod budownictwo mieszkaniowe zarówno jednorodzinne jak i wielorodzinne zabezpieczone są na okres co najmniej 40 lat.

Mimo dużych rezerw terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego większość inwestycji (79%) lokalizowana jest poza tymi obszarami w oparciu o decyzje administracyjne o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Brak aktywności inwestycyjnej na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi wynika z kilku przyczyn, do których należą:

- duże rozdrobnienie gruntów, skutkiem czego negocjacje co do wykupu trzeba często prowadzić z wieloma właścicielami a ponadto dochodzą koszty i trudności związane z koniecznością łączenia i wtórnego podziału działek,
- nieuregulowane stany prawne gruntów,
- słabo rozwinięty rynek obrotu nieruchomościami cechujący się niewielką ofertą działek dostępnych na rynku, brakiem pełnej oferty działek w każdym z możliwych rodzajów zabudowy,
- wysokie ceny działek wynikające z niskiej podaży działek w stosunku do popytu.

Prawidłowy i zrównoważony rozwój miasta winien być oparty na realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dają gminie prawo do skorzystania z instrumentów zapewniających świadomą i konsekwentną politykę przestrzenną w długim horyzoncie czasowym. Tylko poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego można dokonać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zabezpieczyć realizację celów publicznych i wyznaczyć granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed ich udostępnieniem do zabudowy i zagospodarowania, a także zabezpieczyć przed uciążliwościami nowe tereny zabudowy mieszkaniowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który jest obowiązującym aktem prawa miejscowego, może nawet ograniczać prawo własności gruntów w przypadku przeznaczania terenu pod realizację celów publicznych. Atutów takich jest pozbawiona decyzja o warunkach zabudowy.

Na obszarach wiejskich wykorzystywanie planu miejscowego jako instrumentu polityki przestrzennej może być ograniczone do szczególnych sposobów zabudowy i zagospodarowania np. w przypadku przeznaczania terenów pod zabudowę techniczno-produkcyjną lub zabudowę mogącą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, czy związanej z usługami nieuciążliwymi, uzasadnione jest wykorzystanie do ustalenia lokalizacji decyzji o warunkach zabudowy.

W przypadku lokalizacji inwestycji w oparciu o decyzję administracyjną, potencjalny inwestor, składając wniosek, określa granice zamierzonej lokalizacji, rodzaj i gabaryty zabudowy. Burmistrz jako organ prowadzący postępowanie rozstrzyga o możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do wskazanej lokalizacji, nie mając prawa do zmiany tej lokalizacji. Wydanie decyzji uzależnione jest od spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy, dostępu do drogi publicznej i sieci uzbrojenia terenu, a w przypadku spełnienia warunków ustawa zobowiązuje organ do wydania decyzji pozytywnej.

Opoczno 9 sierpnia 2019 r.

NACZELNIK WYDZIAŁU  
*mgr Jacek Łasota*