

**Opinia (ocena)
formalno-prawna**

nt. możliwości złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami przy ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej w mieście Pabianice w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 poz. 195) tzw. specustawa mieszkaniowa.

Zamawiający: Krotowski Tomasz Pracownia Architektoniczna z siedzibą w Rydzynkach adres: ul. Uroczna 1, kod 95-080 Tuszyn, reprezentowaną przez Pana arch. Tomasza Krotowskiego.

Wykonawca: radca prawny mgr Bogumił Postawski (wpisany na listę radców prawnych pod nr LB-1853 OIRP w Lublinie), uprawniony do sporządzania projektów aktów planistycznych na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uprawnienia projektowe urbanistyczne) oraz jest członkiem Towarzystwa Urbanistów Polskich.

Przedmiot oceny formalno-prawnej:

- możliwość złożenia wniosku przez inwestora: Z I S NIERUCHOMOŚCI ZAWADZKI Sp. kom. w Pabianicach (ul. Żwirki i Wigury 19a, NIP 7312061966), reprezentowanego przez Krotowski Tomasz Pracownia Architektoniczna który zostanie złożony do Rady Miejskiej w Pabianicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Pabianice o lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z lokalami usługowym w parterze i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid.: 403/2 (obręb: P-11) położonej w narożu ul. Zaradzyńskiej i ul. Miłej w mieście Pabianice.

Prawidłowy pod względem formalno-prawnym zakres wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami, regulują przepisy art. 7 ust. 3, 7, 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 poz. 195):

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z w/w przepisami winien zawierać:

Załączniki wniosku: <u>art. 7 ust. 8 pkt. 1-6 i art. 17 ust. 3:</u>		
I.1	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna (art.6) sporządzona przez planistę lub architekta zawiera w szczególności informacje w	struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
I.2		układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej
I.3		przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
I.4		etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu (jeśli inwestor przewiduje etapowanie inwestycji)

I.5	zakresie:	powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.
I.6		Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej (ustawa nie określa formy wizualizacji)
II.	oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami z innych specustaw (13 specustaw wymienionych w art. 4 – ostatnią specustawę dodano w kwietniu 2019 r.);	
III.	uzgodnienie zarządcy infrastruktury kolejowej, w przypadku realizacji inwestycji na terenach kolejowych /załącznik dodatkowy/- nie dotyczy - teren poza koleją;	
IV.	uzgodnienie, że inwestycja mieszkaniowa nie utrudnia zarządzania infrastrukturą portową i dostępową, w przypadku realizacji inwestycji na terenach portów i przystani morskich /załącznik dodatkowy/- nie dotyczy;	
V.	decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) – konieczność uzyskania tej decyzji wymaga dalszego zbadania przez inwestora,	
VI.	porozumienie inwestora z gminą określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej (określone w art. 22)_(inwestor będzie musiał zawrzeć takie porozumienie gdy jego inwestycja nie spełnia standardów urbanistycznych np. w zakresie infrastruktury drogowej, komunikacyjnej (przystanek autobusowy) – nie dotyczy – (występuje bezpośrednia obsługa terenu inwestycji z drogi publicznej oraz istnieje obsługa komunikacją publiczną, zachowane są dopuszczone odległości od terenów zielonych (sportowo-rekreacyjne) oraz publicznej szkoły podstawowej,	
VII.	zaświadczenia prezydenta miasta potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej (art.17 ust. 3);	
Wniosek: art. 7 ust. 7 pkt. 1-13:		
1.	określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;	
2.	określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań /na 28 m² przyjmuje się 1 mieszkańca/ - inwestor planuje realizację ok. 5.000 m2 PUM w 3 budynkach wielorodzinnych	
3.	określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań /minimalna liczba 25 mieszkań dla zab. wielorodzinnej lub 10 dla zab. Jednorodzinnej/- inwestor planuje realizację ok. 100 mieszkań w 3 budynkach wielorodzinnych;	
4.	określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową /usług i handlu może być max do 20% pow. użyt. mieszkań/ i nie może być mniejsza niż 5% pow. użyt. mieszk., (znowelizowany art. 3);	
5.	określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;	
6.	analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;	
7.1	charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:	zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów
7.2		planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
7.3		charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.
7a.	określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej – nowy wymóg;	

8.	<u>wskazanie nieruchomości</u> , według katastru nieruchomości /nr ewid.działek/ oraz <u>księgi wieczystej</u> , jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
9.	<u>wskazanie nieruchomości</u> , według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, <u>w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek przymusowego ograniczenia korzystania z własności</u> poprzez wydanie urzędowego zezwolenia (po uprzednim braku zgody właściciela) na zakładanie i przeprowadzanie ciągów, przewodów urządzeń i obiektów niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej – nie dotyczy ,
10.	<u>wskazanie nieruchomości</u> , położonych w pasach dróg publicznych, terenach śródlądowych wód płynących, kolejowych, <u>potrzebnych do przejścia przez nie sieci uzbrojenia /uzyskanie przywileju wykorzystania tych nieruchomości pod cel specustawy/</u> - nie dotyczy .
11.	<u>wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</u> , w przypadku niniejszym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – którego ustalenia są inne (art. 5 ust. 3) - teren usług, rzemiosła, gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i przemysłu nieuciążliwego ,
12.	<u>wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</u> , z wyłączeniem terenów, powojennych, poprodukcyjnych, pokolejowych i popocztowych (art. 5 ust. 4)/– <u>należy uznać za spełnione wyłączenie z generalnej zasady nie sprzeczności planowanej inwestycji mieszkaniowej ze studium uikzp – teren inwestycji mieszkaniowej był w przeszłości wykorzystywany jako tereny poprodukcyjne (poprzemysłowe)</u> oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (brak takiej uchwały dla analizowanego obszaru). (Przepis art. 7 ust. 7 pkt 12 stosujemy w brzmieniu powszechnie obowiązującym do dn. 24.09.2023 r. związku z art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U z 2023 r. poz. 1688) - do czasu opracowania planu ogólnego dla Pabianic oraz nie później niż do końca 2025 r.).
13.1	wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada <u>ustawowym standardom lokalizacji inwestycji mieszkaniowych/</u>
13.2	Wymogi, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą
13.3	w dniu składania wniosku, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji/.
13.4	<u>bezpośredni dostęp do drogi publicznej</u> , 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 m – ul. Zaradzińska ma szerokość w liniach rozgraniczających ok. 15 m, ul. Miła ok. 12 m.
	zgodnie z zapotrzebowaniem, <u>dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej</u> , o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2021r. poz. 72) – teren w sąsiedztwie jest uzbrojony,
	zgodnie z zapotrzebowaniem, <u>dostęp do sieci elektroenergetycznej</u> – teren uzbrojony,
	w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (2018 r. poz. 317 z późn. zm. - przystanek komunikacji zbiorowej przy ul. Rzgowskiej zlokalizowany jest ok. 350 m od terenu inwestycji,
13.5	Inwestycja mieszk. może być lokowana w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach powyżej 100 000 mieszkańców - 1500 m (lokalne standardy dla miasta Pabianice dopuszczają odległość nawet 4500 m) od:
13.6	- <u>szkoły podstawowej</u> , która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Wymóg dot. przedszkoli został uchylony z dniem 15.08.2019 r. (Dz.U.z 2019 r. poz. 1309).
	<u>Spełnienie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia prezydenta miasta – stanowiący jeden z załączników do wniosku.</u>
13.7	<u>Odległości od szkoły liczy się od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, - np. Szkoła Podstawowa nr 17 zlokalizowana jest w odległości (ok. 2000 m) od terenu inwestycji.</u> Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m2. tzn. na 1 osobę przyjmując się wskaźnik 28 m² projektowanej powierzchni użytkowej mieszkań.

13.8		<p><u>/zieleń/ Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.</u></p> <p>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – nowy wymóg</p> <p>minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.</p> <p>/Wysokość zabudowy/ Budynki objęte inwestycją mieszkaniową: 1) w miastach do 100 000 mieszkańców - <u>nie mogą być wyższe niż IV kondygnacje nadziemne;</u> Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji: IV, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie - lokalne standardy ograniczyły wysokość zabudowy mieszkaniowej do II kondygnacji w strefia A z możliwością jej podwyższenia jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę II kondygnacji</p>
------	--	---

Powyższe ustawowe standardy urbanistyczne na podstawie art. 19 specustawy mieszkaniowej zostały zmodyfikowane przez tzw. **lokalne standardy urbanistyczne obowiązujące na terenie miasta Pabianic**. **Standardy te** przyjęte zostały uchwałą Nr XXXIX/408/21 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 października 2021 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z 10 listopada 2021 r. , poz 5075) ze zmianą z dnia 29 listopada 2022 (uchwała nr LVI/555/22) uszczegóławiającą iż miejsca parkingowe, należy lokalizować na terenie nieruchomości, na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.

Teren inwestycji mieści się w strefie A, dla której określono poniższe wskaźniki (§2):

1) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

- a) 1500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1944, 2400),*
- b) 4500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, co w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Pabianic;*

2) inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m², w odległości nie większej niż 3000 m;

3) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne;

4) jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w w pkt. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie (obowiązujący mpzp dopuszcza trzecią kondygnację w formie poddasza użytkowego);

5) określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej:

a) 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na mieszkanie,

b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na mieszkanie o powierzchni powyżej 60 m² i na dom jednorodzinny,

c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni towarzyszącej;

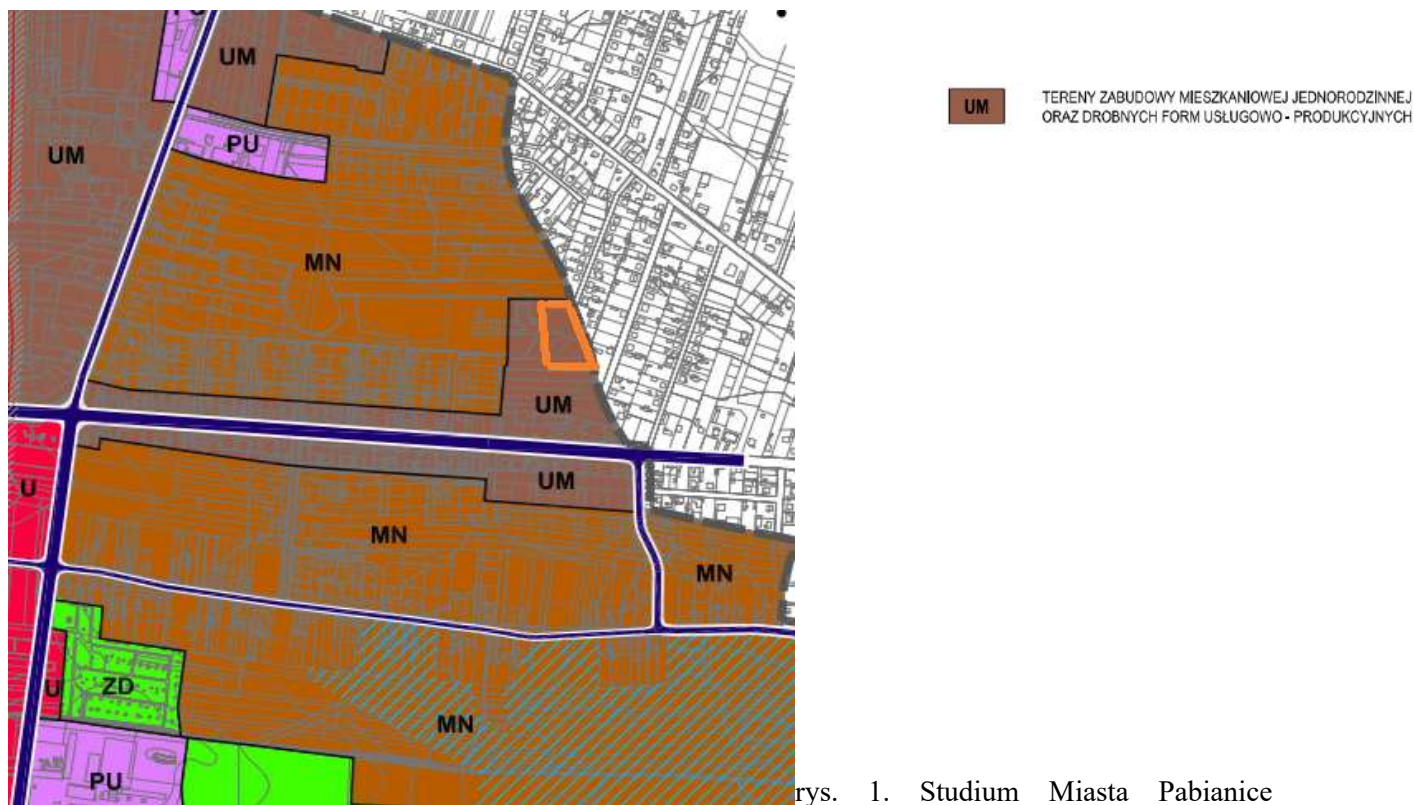
6) wprowadza się obowiązek dostępu do sieci ciepłowniczej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej, na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868).

Kompletny i spójny wniosek jest gwarancją prawidłowego poprowadzenia przewidzianej przepisami specustawy procedury formalno-prawnej (upublicznienie na BIP, opiniowanie, uzgadnianie, przyjmowanie uwag) oraz podjęcia przez Radę Miasta Pabianice poprawnej uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Ujęte w tabeli powyżej elementy wniosku wraz z załącznikami w tym odpowiednio wykonanej koncepcji urbanistyczno-architektoniczna są **niezbędne do dalszego procedowania wniosku w trybie specustawy mieszkaniowej.**

Poniżej w opinii rozszerzono względem w/w tabeli analizę istotnych elementów wniosku na które inwestor musi zwrócić uwagę przygotowując prawidłowo dokumentację.

Dokonując oceny możliwości złożenia wniosku, na wstępnym etapie należy zbadać czy **nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami z innych specustaw** (13 specustaw wymienionych w art. 4), bowiem inwestycje regulowane pozostałymi specustawami mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi. Wyniki niniejszej analizy wykazały brak takiej kolizji.

Ponadto kluczowym wymogiem nałożonym przez ustawodawcę jest wykazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice - uchwała nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012r.

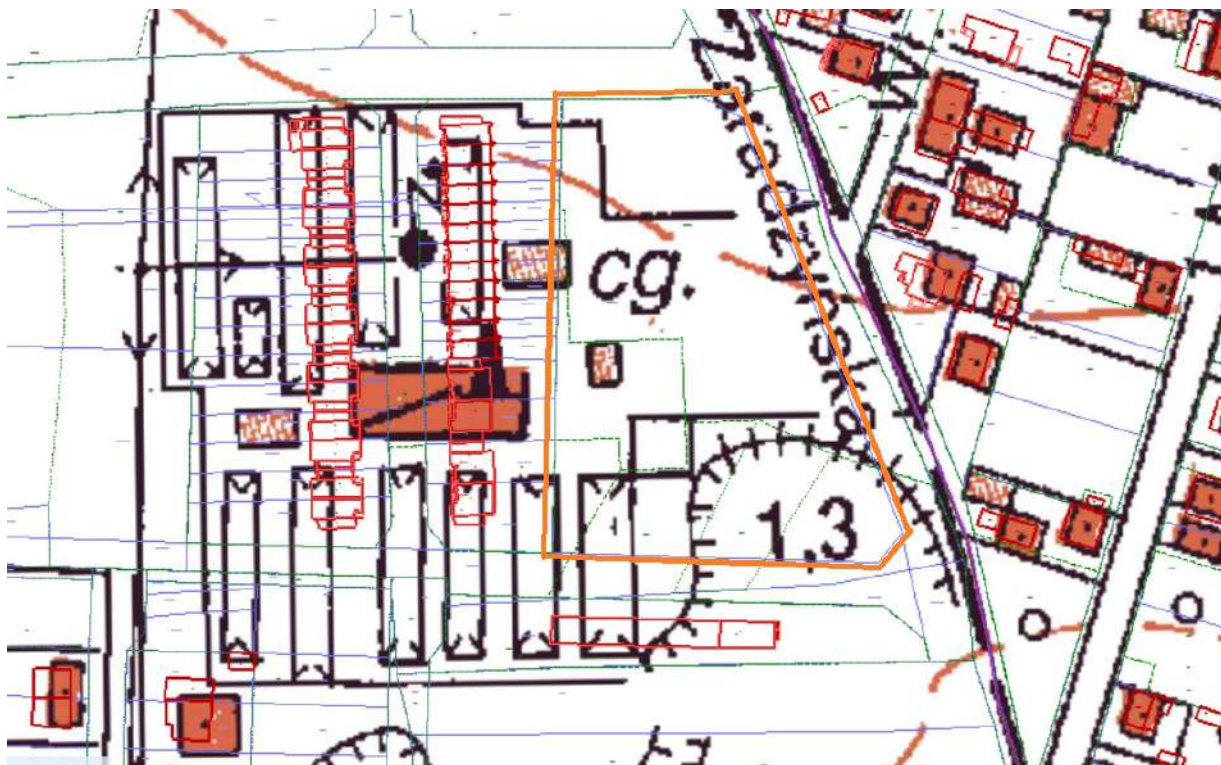


(źródło: Geoportal m. Pabianice)

Studium w zakresie funkcji wyznaczonych terenów inwestycyjnych przewiduje dla terenu inwestycji teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drobnych form usługowo-produkcyjnych (oznaczenie sym-

bolem UM na rysunku Studium) – zatem lokalizacja inwestycji mieszkaniowej nie spełnienia wymogu art. 5 ust. 3 specustawy.

Jednakże zachodzi okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium – wyłączeniu z powyższej zasady podlegają tereny powojkowe, poprodukcyjne, pokolejowe i popocztowe. Teren przedmiotowej inwestycji, w przeszłości (do lat 90 – tych XX wieku) był wykorzystywany jako teren produkcyjny – funkcjonował tam zakład produkcji ceramiki budowlanej (tzw. cegielnia przy Rzgowskiej) wypełnia to przesłanki zawarte w art. 5 ust. 4 specustawy. Zakład produkcyjny widoczny jest na ogólnodostępnych mapach topograficznych (rys. 2)

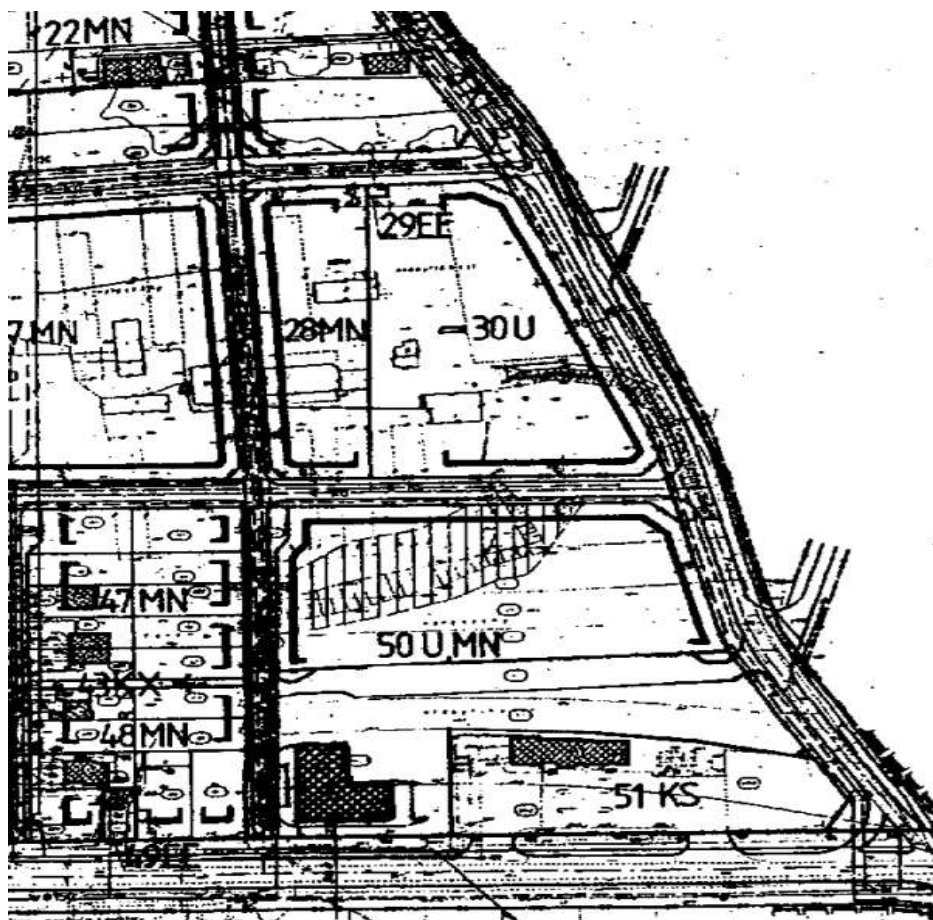


Rys. 2. fragment mapy topograficznej z widocznymi obiektami zakładu produkcji ceramiki budowlanej

Należy podkreślić iż art. 5 ust. 4 specustawy obowiązuje nadal (nie dłużej niż do dnia wejścia w życie planu ogólnego Miasta Pabianice i nie dłużej niż do końca 2025 r.) w związku z przepisem przejściowym zawartym w art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U z 2023 r. poz. 1688).



Rys 3. funkcje terenów wg m.p.z.p.“Ksawerowska” z 2001 r.(źródło: Geoportal m. Pabianice)



Rys 4. fragm. rysunku m.p.z.p. “Ksawerowska” z 2001 r.

Kolejnym kluczowym elementem wniosku będzie **wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (art. 5 ust. 3), w przypadku niniejszym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Warszawska, Ksawerowska, Zaradzyńska i Rzgowska w Pabianicach – którego ustalenia są inne. Teren planowanej inwestycji w obecnie obowiązującym mpzp z 2001 r. (uchwała RMP nr XLIV/443/01 z dnia 31.05.2001 r.) - położony jest w jednostce przestrzennej **30U - teren usług, rzemiosła, gastronomii z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (do 2-kondygnacji z możliwością realizacji poddasza użytkowego jako 3-kondygnacji) i przemysłu nieuciążliwego**. Zgodnie z § 1 pkt 7 planu miejscowego dopuszczenie oznacza jedynie uzupełnienie, wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

Zatem znaczna część ustaleń planu miejscowego nie będzie miała zastosowania przy realizacji inwestycji – stąd podstawa do zastosowania trybu specustawy mieszkaniowej, umożliwiającej realizację potrzeb inwestycyjno-rozwojowych na terenie poprodukcyjnym.

Kolejnym elementem wniosku w postaci odrębnego opracowania jako załącznika będzie koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.



Rys. 5. zdjęcie lotnicze – Google maps – widok od strony południowej

Należy podkreślić iż przygotowana **koncepcja urbanistyczno-architektoniczna** musi obrazować powiązanie funkcjonalno-przestrzenne projektowanej inwestycji z istniejącym otoczeniem (np. w modelowaniu 3D), którego zasięg wykraczać będzie poza teren inwestycji (np. dzielnica, osiedle).

W sąsiedztwie planowanej inwestycji występują wszystkie elementy infrastruktury społecznej i komunikacyjnej wymagane przez tzw. ustawowe i lokalne standardy urbanistyczne - zlokalizowana: szkoła podstawowa, tereny sportowo-rekreacyjne, obiekty usługowe, przystanki autobusowe, drogi publiczne. Odległości od w/w obiektów i obszarów inwestor winien zwymiarować i zobrazować na dołączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

W zakresie uzbrojenia technicznego (teren uzbrojony w sieci i przyłącza) inwestor dołączy do wniosku uzyskane od gestorów sieci warunki techniczne (promesy) przyłączy: elektrycznego, wodnego, kanalizacyjnego (w zakresie ewent. przebudowy lub rozbudowy do w dostosowaniu do nowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz określi moce poboru/zapotrzebowania z poszczególnych sieci. Ponieważ inwestycja zlokalizowana jest niedaleko przebiegu granicy Miasta Pabianice z granicą Gminy Ksawerów (ul. Zaradzyńska) w razie wątpliwości co do kompetencji w zakresie zarządu drogą lub sieci leżących w granicznej drodze (ul. Zaradzyńskiej) dla tzw. bezpieczeństwa postępowania należy uzyskać zgody podmiotów działających na terenie obu Gmin.

Gminny wymóg zapewnienia dostępności do sieci ciepłowniczej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej szeregowej, na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (*t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868*). Zgodnie z art. 7. Prawa Energetycznego Przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane do zawarcia umowy o przyłączenie do sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci, na zasadzie równoprawnego traktowania i przyłączania, w pierwszej kolejności, instalacji odnawialnego źródła energii, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania tych paliw lub energii, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru, przy czym w przypadku przyłączenia źródła lub magazynu energii elektrycznej, moc przyłączeniowa tego źródła lub magazynu energii elektrycznej może być mniejsza lub równa jego mocy zainstalowanej elektrycznej. Konieczne jest natomiast ustalenie, czy spełnienie technicznych warunków przyłączenia do sieci będzie w konkretnym przypadku możliwe. Mają na tę ocenę wpływ różne okoliczności, w tym zaistnienie koniecznych warunków do lokalizacji lub rozbudowy konkretnej inwestycji (por. wyrok SOKiK z 27.11.2020 r., XVII AmE 345/18, LEX nr 3341145; wyrok SA w Warszawie z 26.04.2012 r., VI ACa 1500/11, LEX nr 1213381). Ciężar wykazania, że nie istnieją warunki techniczne przyłączenia do sieci spoczywa na przedsiębiorstwie energetycznym np. brak ujęcia w planach rozwoju sieci terenu inwestycji. Przy ocenie przesłanki ekonomicznej należy mieć na uwadze nie tylko obecną sytuację ekonomiczną przedsiębiorstwa energetycznego, ale także możliwe i dostępne metody finansowania, w tym przede wszystkim w taryfach. Wysokość opłat za przyłączenie jest ustalona w art 7 ust. 8 Prawa energetycznego ma charakter ryczałtowy i bardzo często nie pokrywa pełnych kosztów przyłączenia danego podmiotu. Pozostała część kosztów przyłączenia powinna zostać uwzględniona w kalkulacji stawek za przesyłanie lub dystrybucję paliw gazowych lub energii. Przedsiębiorstwo energetyczne musi uwzględnić obciążające je koszty budowy lub rozbudowy sieci przy ocenie, czy są spełnione warunki ekonomiczne przyłączenia. Jeżeli koszty te będą nadmierne w relacji do spodziewanych wpływów związanych z budową lub rozbudową określonych elementów sieci, to warunki ekonomiczne nie będą spełnione.

Ciężar wykazania, że nie istnieją warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia do sieci spoczywa na przedsiębiorstwie energetycznym. Jeśli są wypełnione przesłanki braku warunków technicznych i ekonomicznych – wprowadzony lokalnymi standardami urbanistycznymi obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej – nie będzie miał zastosowania z uwagi na przepisy Prawa energetycznego (art. 7 ust. 1).

Wymóg dostępności do drogi publicznej, jest także spełniony – teren inwestycji jest obsługiwany z istniejącej drogi publicznej – ul. Zaradzyńskiej (szerokość w liniach rozgraniczających ok. 15 m), ponad to przylega (od str. południowej) do kolejnego pasa drogowego - ul. Miłej (szerokość pasa ok. 12 m) W dalszej procedurze rozpatrywania wniosku zarządca drogi będzie organem uzgadniającym warunki obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy mieszkaniowej (dot. zwłaszcza budowy lokalizacji zjazdów – ewentualnie budowy odcinka nawierzchni ul. Miłej).



Rys. 6. zdjęcie lotnicze – Google maps – widok od strony Ksawerowa (od str. północno-wchodniej)

Odległość od Szkoły Podstawowej np. nr 17 przy ul. Warszawskiej 65 wynosi ok. 2.000 m. Inwestor prawidłowo winien określić szacowaną liczbę mieszkańców, która zamieszka na terenie po zakończeniu inwestycji (tj. 1 osoba/28m² pow. użyt. mieszkań) oraz liczbę dzieci, które będą korzystać z pobliskiej szkoły podstawowej (tj. 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Podobnie odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu należy uznać za spełniony – teren inwestycji położony jest od Rynku Starego Miasta (obecnie w przebudowie/rewitalizacji pod funkcje m.in. rekreacyjne) oraz terenów zielonych przy Starym Mieście (dolina Dobrzyńki + park Słowackiego) w odległości 3 km. Ustawa i lokalne standardy wymagają zapewnienia dostępu do takiego obszaru o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (1 os./28m² PUM) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (co przy zakładanych wstępnie ok. 5.000 m² PUM daje ok. 700 m² terenów wypoczynku). Przy szczegółowszych analizach przestrzennych Miasta oraz dość niewielkiej wymaganej powierzchni tego terenu odległość może zostać skrócona w przypadku wykazania innych (bliższych) terenów z ogólnodostępną zielenią.

Analiza możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej o wysokości III pełnych kondygnacji. Zgodnie w gminnych standardach urbanistycznych jeśli mamy w promieniu 250 m od terenu inwestycji budynek z III pełnymi kondygnacjami np. przy ul. Zaradzyńskiej 39 (przy tej samej ulicy co teren inwestycji przy czym już na terenie gminy Ksawerów) - obszaru analizy urbanistycznej nie delimituje granica administracyjna (tylko ewent. przeszkody topograficzne np. rzeka, skarpa itp. lub istniejąca infrastruktura liniowa powodująca faktyczne bariery np. kolej). Powyższą praktykę prawidłowego wykonywania analiz urbanistycznych stanowiących uzasadnienie realizacji inwestycji przy decyzjach W.Z – potwierdza orzecznictwo sądowo-administracyjne - np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie (sygn. akt II SA/Lu607/23) z dnia 25 października 2023r. WSA w Lublinie wydał orzeczenie na bazie decyzji W.Z. Prezydenta Miasta Lublin i decyzji SKO w Lublinie, gdzie przedmiotem kontroli była prawidłowość wykonania analizy urbanistycznej obejmującej zarówno Miasto Lublin i Gminę Konopnica (teren inwestycji przy granicy administracyjnej). WSA potwierdził prawidłowość takiego postępowania organów administracyjnych I i II instancji. Ponadto w treści zarówno przepisów regulujących ustawowe standardy urbanistyczne

zawarte w lex deweloper oraz w gminnych standardach urbanistycznych obowiązujących dla miasta Pabianice - nie ma regulacji wyłączających z badania we wskazanych odległościach (na naszym przypadku w strefie A mamy zawężenie do 250 m) - istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza granicami Miasta/Gminy. Przyjęcie odmiennej interpretacji, nie wynikającej z przepisów prawa iż analizy przestrzenne są ograniczone granicami administracyjnymi, byłoby nie logiczne i nie zgodne z zasadami pracy nad tworzeniem urbanistycznych analiz funkcjonalno-przestrzennych z powodów wyżej przytoczonych.

Możliwość złożenia wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej do Urzędu Miejskiego przez podmiot-inwestora nie będącego właścicielem terenu inwestycji. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w przywołanej uchwale (ust. 2 art. 25). Przepis ten stanowi analogiczne rozwiązanie do decyzji o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 2_u.p.z.p.). Wydanie wspomnianej uchwały przez Radę Miejską może wystąpić zarówno na wniosek właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, jak i osoby jedynie zainteresowanej jej nabyciem. Oznacza to, że prawo do terenu badane jest dopiero przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji z wnioskiem o wydanie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może wystąpić także podmiot niebędący właścicielem nieruchomości, na której planowana jest realizacja inwestycji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 23.04.2013 r., II OSK 2532/11, LEX nr 1337386, w kontekście decyzji o warunkach zabudowy). Uzyskanie zatem uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest uzależnione od zgody właściciela nieruchomości, co oznacza, że dopuszczalne jest nawet pomimo jego wyraźnego sprzeciwu. Gwarancją dla właściciela, że bez jego zgody nie nastąpi zabudowa nieruchomości, jest wymóg legitymowania się tytułem prawnym do nieruchomości (prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane) przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę. Informację o tym, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zamieszcza się w treści uchwały (więcej w kontekście charakteru i uprawnień wynikających z decyzji o warunkach zabudowy, co w reżimie przepisów prawa budowlanego odnosi się również do uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w: Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, wyd. 3, Warszawa 2018).

Inwestor zamierza część budynków mieszkalnych przeznaczyć na działalność handlową lub usługową. Należy pamiętać że powierzchnia usług nie może przekroczyć 20 % i nie może być mniejsza niż 5% powierzchni użytkowej mieszkań – art. 3 specustawy (oraz nie może być oddana do użytkowania przed oddaniem do użytkowania funkcji mieszkaniowej art. 28 ust. 3).

W związku z powyższym, po przeprowadzonej wstępnie analizie prawnej oraz analizie zagospodarowania pod kątem spełnienia przez zamierzaną inwestycję wymogów ustawowych - należy przyjąć, że wytypowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej z częścią usługową i infrastrukturą techniczną położona na działkach nr 403/2, (obręb: P-11) przy ul. Zaradzyńskiej w mieście Pabianice, spełnia wymagane przepisami specustawy mieszkaniowej odległości od elementów infrastruktury społecznej i komunikacyjnej oraz wypełnia (po uzyskaniu stosownych zgód, promes i zaświadczeń) pozostałe wymogi specustawy mieszkaniowej (w tym nie zachodzą okoliczności wyłączające możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowej). Ponadto zachodzi dopuszczony przepisami specustawy mieszkaniowej wyjątek od konieczności zachowania niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice.

Ponadto wnioskowana inwestycja pozytywnie wpłynie na rozwój (np. poprzez wzrost liczby mieszkańców) tej peryferyjnej i zaniedbanej części miasta – oraz zdaje się gorzej zainwestowanej niż sąsiednie, przygraniczne tereny wiejskiej gminy Ksawerów.

Zgodnie z przepisami specustawy mieszkaniowej kompletny względem formalno-prawnym wniosek inwestor składa do Prezydenta Miasta Pabianice w celu przeprowadzenia stosownej procedury oraz następnie Prezydent Pabianic po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień przekazuje (przygotowany na podstawie złożonego wniosku) projekt uchwały do podjęcia przez Radę Miasta Pabianice uchwały w sprawie wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zaleca się przyspieszenie działań na etapie opracowania i złożenia wniosku wraz dokumentacją do Urzędu z uwagi na ograniczony czas możliwości stosowania procedury w trybie tzw. lex deweloper – reforma systemu planowania przestrzennego wdrażana od 24 września 2023 r. przewiduje termin na wnoszenie wniosków w tym trybie do końca 2025 r. (jednocześnie od września zeszłego roku wprowadzany jest tryb zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI), który wymaga od inwestora zamówienia projektu urbanistycznego ZPI (merytorycznie zakres ZPI jest tożsamy z projektem mpzp) i zawarcia notarialnej umowy urbanistycznej z Gminą oraz przewidziana jest szersza procedura w stosunku do trybu lex deweloper.

Radca Prawny

/Lb-1853/

Bogumił Postawski