

Pabianice, dn. 24.10.2024r.

**Pełnomocnik Inwestora:**

Katarzyna Lewandowska  
Krotowski Tomasz  
Pracownia Architektoniczna  
ul. Wólczańska 265 lok. 3  
93-035 Łódź

**Dotyczy sprawy: UR-I.670.1.1.2024**

**Prezydent Miasta Pabianic  
ul. Zamkowa 16  
95-200 Pabianice**

**ODPOWIEDŹ NA PONOWNE WEZWANIE Z DNIA 09.10.2024r.**

**w sprawie złożonego wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej  
w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji  
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)**

W związku z wezwaniem z dnia 9 października 2024r. (wpływ do siedziby inwestora 11.10.2024r.) do uzupełniania braków oraz złożenia wyjaśnień w ramach złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: "Budowa zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 3-kondygnacyjnych z lokalami usługowymi i garażami w kondygnacji podziemnej zabudowy wraz z jednoczesną budową parkingów zewnętrznych, wiat stanowiących zadaszenie parkingów, dojazdów, dojeżdż do budynków, infrastruktury technicznej oraz urządzeniem ogólnodostępnych, nieogrodzonych, urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji i sportu na terenie działki o nadanym numerze ewidencyjnym: 403/2 (obręb 0011 P-11) położonej w miejscowości Pabianice, przy ul. Zaradzyńskiej i Miłej", informuję, iż w załączeniu przekazuję zaktualizowany i uzupełniony materiał dowodowy w zakresie etapowania inwestycji zgodnie z zakresem wezwania z dnia 09.10.2024r., niewykraczającym poza obowiązki inwestora wynikające z art. 7 ust. 7 i ust. 8.

Odnosząc się do treści wezwania dotyczącej opisu realizacji poszczególnych etapów inwestycji mieszkaniowej, Inwestor informuje, iż uszczegółowił materiał dowodowy, zawęził ustalone zakresy dotyczące liczby mieszkań, projektowanych miejsc parkingowych oraz wykazał, iż wskazane parametry realizacji inwestycji na każdym z 3 etapów są możliwe (w zakresie zakładanych maksymalnych) do realizacji na terenie, którym inwestor dysponuje, zakres części opisowej etapowania inwestycji stanowiący rozdział VII koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jest tożsamy z przedstawionymi etapami w formie graficznej stanowiącymi zał. nr 8a, 8b i 8c.

Ostatecznie liczbę lokali mieszkalnych ustalono w zakresie: od 80 do 87, natomiast sumaryczną liczbę miejsc parkingowych przewidzianych do obsługi lokali mieszkalnych i usługowych ustalono w zakresie od 140 do 151. Treść wniosku, jak również treść załącznika nr 5 do wniosku (koncepcja urb-arch) w części dotyczącej szczegółowej charakterystyki inwestycji jak i etapowania realizacji inwestycji zaktualizowano zgodnie z w/w zakresami (przekazano w załączeniu do niniejszego pisma).

Odnosząc się do uwagi dotyczącej 1 brakującego miejsca parkingowego w etapie II w stosunku do ilości wymaganej, wynikającej z przedstawionych w wersji „pożądaney przez inwestora” lokali mieszkalnych i usług inwestor wyjaśnia, iż w przedstawionym wariantcie – jedno z miejsc parkingowych przeznaczonych do obsługi lokali powstałych w etapie III, przewidziano do realizacji w etapie II co potwierdza uzupełnienie dotyczące etapowania inwestycji oraz skorygowany załącznik graficzny (przekazano w załączeniu do niniejszego pisma).

Odnosząc się do treści wezwania w zakresie doprowadzenia do spójności uzupełnionych informacji przedstawionych w postaci tekstowej i graficznej tj. wykazania, że możliwa jest realizacja wskazanych we wniosku maksymalnych wartości parametrów w załączeniu inwestor przekazuje aktualizację wniosku oraz załącznika nr 5 do wniosku (koncepcja urb-arch).

Odnosząc się do kwestii oddziaływania inwestycji na środowisko inwestor wyjaśnia następująco: w rozdziale X koncepcji ubr-arch stanowiącej zał. nr 5 do wniosku oraz na stronie 22 wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej przekazanych do tut. urzędu z dniem 24.09.2024r. inwestor wykazał powołując się na rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) zmienione rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. (Dz.U.2023.1724), iż dane powierzchniowe projektowanej inwestycji (tj. pow. inwestycji równa: oraz pow. parkingów określona na: ) jednoznacznie wskazują, że inwestycja nie jest związana z koniecznością uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji, wynika to wprost z w/w rozporządzenia. Żądanie organu co do wykazania powyższego w stosunku do każdego z 3 przewidzianych etapów realizacji inwestycji jest nieuzasadnione, oczywistym jest fakt, iż dane powierzchniowe dla każdego z 3 etapów są odpowiednio mniejsze od danych sumarycznych dla całej inwestycji, zatem tym bardziej nie dotyczy ich obowiązek uzyskania decyzji środowiskowych. Wzywanie inwestora w w/w zakresie jest bezprzedmiotowe. Zgodnie z w/w rozporządzeniem w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz powierzchni parkingowych o kwalifikacji inwestycji decyduje powierzchnia [par. 3.1 pkt. 55) i 58], mając niniejsze na uwadze brak kwalifikacji inwestycji mieszkaniowej o którą inwestor wnioskuje jako przedsięwzięcia potencjalnie lub znacząco oddziałującego na środowisko wynika wprost z treści rozporządzenia. Co więcej art. 7 ust. 8 w związku z ust. 9 ustawy lex deweloper wskazuje, iż organ rozpatrujący wniosek ma uprawnienie do wezwania inwestora w zakresie formalnym do ewentualnego przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji jeśli inwestycja jej wymaga, nie przewiduje natomiast wzywania inwestora do składania wyjaśnień w tym zakresie zgodnych z żądaniem tut. urzędu określonym w wezwaniu z dnia 09.10.2024r.

**W stosunku do zakresu wezwania z dnia 09.10.2024r. oraz wezwania z dnia 27.09.2024r. wykraczającego poza zakres formalny wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej określony w art. 7 ust. 7 i ust. 8 inwestor korzystając z uprawnień nadanych mu przez ustawę wyjaśnia następująco:**

Inwestor zwraca uwagę, iż wezwanie z dnia 27.09.2024r. wystosowane na podstawie art. 7 ust. 9 oraz kolejne wezwanie z dnia 09.10.2024r. wykraczają poza zakres dotyczący braków formalnych wniosku, ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w art. 7 ust. 9 precyzyjnie wskazuje, że: „W przypadku gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie spełnia wymogów, o których mowa w ust. 7 i 8, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wzywa do usunięcia braków formalnych...”, natomiast organ w wezwaniu z dnia 27.09.2024r. przekroczył swoje uprawnienia wykraczając poza zakres formalny wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej. To samo wykroczenie wobec inwestora organ uczynił z dniem 09.10.2024r. wystosowując wobec inwestora ponowne wezwanie bez wskazania podstawy prawnej, o zakresie wykraczającym poza braki formalne wniosku oraz w zakresie wykraczającym poza zakres pierwszego wezwania z dnia 27.09.2024r.

Organ winien zwrócić uwagę, iż wniosek inwestora zawiera wykaz załączników sporządzonych na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy (tj. stanowiących zakres formalny wniosku) oraz wykaz załączników dodatkowych, których zakres wykracza poza art. 7 ust. 8, stanowiących załączniki dodatkowe, nieobligatoryjne względem inwestora. Biorąc pod uwagę powyższe wzywanie inwestora na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy w zakresie załączników niewymienionych w art. 7 ust. 8

stanowi przekroczenie przez organ uprawnień nadanych mu zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy. Organ rozpatrujący wniosek nie jest uprawniony do wstrzymywania niniejszego postępowania oraz wzywania inwestora do złożenia uzupełnień lub wyjaśnień w zakresie załączników oraz treści wykraczających poza zakres formalny wniosku określony w art. 7 ust. 7 i art. 7 ust. 8.

Powyższe odnosi się między innymi do wezwania w zakresie podania liczby mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, w obowiązującym systemie prawnym nie istnieją przepisy regulujące tą kwestię, liczba miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych na którą tut. urząd się powołuje wynika wprost z zasad projektowania parkingów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wymaganie wobec inwestora takich informacji jak liczba mieszkań przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych jest w pełni nieuzasadnione.

To samo dotyczy się wezwań tut. organu w zakresie kopii mapy stanowiącej dodatkowy załącznik niewymieniony w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy oraz zakresu mapy użytego do wykonanych załączników graficznych, zgodnie z art. 7 ust. 7 inwestor ma obowiązek dołączyć do wniosku załącznik wykonany między innymi na kopii mapy zasadniczej, obejmujący teren inwestycji co inwestor uczynił oraz przedstawić w formie graficznej projektowany sposób zagospodarowania terenu co również inwestor uczynił.

Art. 7 ust. 7 pkt. 1) stanowi:

„7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

- 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;”

Art. 7 ust. 7. pkt. 7 ppkt. b) stanowi:

„7. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, zawiera:

7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

- a) **planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej”**

innych wymogów formalnych co do zakresu użytych podkładów geodezyjnych oraz zakresu mapy wykraczającego poza zakres terenu inwestycji specustawa mieszkaniowa nie przewiduje. Standardy na które organ się powołuje nie są określone w specustawie mieszkaniowej, w ocenie inwestora odnoszą się do postępowań w zakresie ustalania warunków zabudowy.

Narzucanych w wezwaniach z dnia 27.09.2024r. i 09.10.2025r. standardów dotyczących map i załączników graficznych przez tut. urząd wobec inwestora ustawodawca nie przewiduje również w art. 6 ust. 2 określającym zakres koncepcji urbanistyczno – architektonicznej. Jedyny warunek określony w ustawie, dotyczący załączników graficznych uwzględniono w ust. 3 tj.: „*Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.*” co również inwestor uczynił.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi opracowanie autorskie a sama specustawa nie narzuca wobec jej autora jakichkolwiek wymogów dotyczących wykorzystywanych materiałów źródłowych do tworzenia załączników graficznych, które również stanowią opracowanie autorskie.

Ponadto w tym miejscu należy przypomnieć treść wezwania z dnia 27.09.2024r. dot. uzupełnienia licencji o możliwość publikacji w Internecie podkładów mapowych, mimo, że inwestor nie publikuje tych materiałów tylko tut. Urząd na Biuletynie Informacji Publicznej UMP w ramach zadań służbowych i na podstawie przepisów prawa – nie mniej jednak inwestor w ramach dobrej współpracy uzyskał zgodę na uzupełnienie licencji, czyniąc zadość oczekiwaniom tut. Urzędu.

W zakresie wezwania dotyczącego wykazania ,iż na każdym etapie realizacji inwestycji projektuje się nie mniej niż 5% i nie więcej niż 20% powierzchni usługowej inwestor wyjaśnia następująco: zgodnie z wykładnią językową (oraz celowościowo-systemową) przepisów specustawy - część usługowo-handlową można a więc nie trzeba realizować, natomiast jeśli się podejmuje decyzję o jej realizacji to nie może być jej mniej niż 5% i nie więcej niż 20 % PUMu – taki warunek inwestycja bezsprzecznie spełnia.

Zgodnie z art. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących działalność handlową i usługową można realizować w ramach:

- 1) wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- 2) samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>  
- pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Zgodnie z powyższym art. 3 ustawy odnosi się do całej inwestycji - nie przewiduje obowiązku realizacji powierzchni towarzyszącej na każdym etapie realizacji inwestycji. Należy również podkreślić, iż w przypadku omawianej inwestycji inwestor w I etapie w ogóle nie realizuje części usługowej - nie ma więc przekroczenia progu dolnego -5% ani górnego-20%.

W tym miejscu, mając na uwadze żądania tut. organu dotyczące szczegółowości opisu etapowania inwestycji należy podkreślić, iż pojęcie etapowanie inwestycji (powiązane m.in. z odbiorami - jako etapu budowlanego - należy do kompetencji Nadzoru Budowlanego a nie Rady Miasta Pabianice) jest utrwalone w bogatym orzecznictwie sądowo-administracyjnym: Etapowanie zamierzenia budowlanego jest możliwe wówczas, gdy całe zamierzenie obejmuje więcej niż jeden obiekt, a objęte danym etapem zamierzenie może samodzielnie funkcjonować zgodnie ze swoim przeznaczeniem, a ponadto inwestor przedstawił projekt zagospodarowania działki dla całego zamierzenia budowlanego - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 lipca 2020 r. II OSK 908/20.

Przy relacjach PUMu do PU usług nie można pominąć (wykładnia celowościowo-systemowa przepisów) art. 28 ustawy ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195):

Art. 28. [Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie]

1. Budynki wybudowane w ramach inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwolenie na użytkowanie wydaje właściwy powiatowy inspektor nadzoru budowlanego.
2. **Pozwolenie na użytkowanie obiektu budowlanego przeznaczonego na działalność handlową lub usługową wydaje się nie wcześniej niż przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie inwestycji mieszkaniowej.**

co dodatkowo potwierdza słuszność przedstawionego przez inwestora zakresu realizacji inwestycji w I etapie nie przewidującym realizacji powierzchni usług.

Mając na uwadze powyższe inwestor oświadcza, iż przedłożone wyjaśnienia i uzupełnienia wykraczające poza zakres formalny wniosku określony w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy stanowią o dobrej woli inwestora oraz chęci współpracy z organem rozpatrującym niniejszą sprawę (tj. np odnoszące się do kwestii uzupełnienia map o część rastrową - inwestor wprowadził korektę we wszystkich załączonych mapach i podkładach załączników graficznych oraz w załączeniu przekazał mapę z częścią rastrową).

Powołując się na termin złożonego wniosku tj. 24.09.2024r. oraz fakt wykroczenia przez tut. urząd w wezwaniach z dnia 27.09.2024r. i 09.10.2024r. poza zakres uprawnień nadany w art. 7 ust. 9

ustawy inwestor zwraca się o niezwłoczne podjęcie postępowania na podstawie przedłożonego materiału dowodowego, który w pełni spełnia wymogi formalne wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

W załączeniu inwestor przekazuje korektę wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z zaktualizowanym zał. nr 5 (konceptja urb-arch) oraz zaktualizowanymi załącznikami graficznymi, w tym załącznikami wykonanymi na kopii mapy zasadniczej na potrzeby wniosku oraz koncepcji urb-arch. Pozostałe załączniki są aktualne zgodnie z materiałem przekazany z dniem 24.09.2024 oraz z dniem 04.10.2024r.

**W złączeniu:**

1. Korekta wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z zaktualizowanym zał. nr 5 (konceptja urbanistyczno-architektoniczna) oraz zaktualizowanymi załącznikami graficznymi, w tym załącznikami wykonanymi na kopii mapy zasadniczej na potrzeby wniosku oraz koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.;
2. Kopia mapy zasadniczej z licencją nr GK.6642.2756.2024\_1008\_CL2 uzupełniona o części rastrową;

**Otrzymują:**

1. Prezydent Miasta Pabianic ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice
2. a/a