

UZASADNIENIE

od uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Stalowej Woli stanowią: art. 7 ust. 1 i 4 oraz art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), a także art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.)

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jeżeli inwestor zamierza realizować inwestycję mieszkaniową to występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do rady gminy.

W przedmiotowej sprawie inwestor, Ascana Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 3, 39-300 Mielec, wystąpił z wnioskiem z dnia 8 października 2024 r., (data wpływu na Kancelarię Ogólną Urzędu Miasta Stalowej Woli 8 października 2024 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej z niezbędną infrastrukturą na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz części działki nr ewid. 1445 w Stalowej Woli” oraz inwestycji towarzyszącej pod nazwą: „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do projektowanych budynków na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz rozbudowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami do projektowanych budynków na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz części działki nr ewid. 697 w Stalowej Woli”.

Z uwagi na fakt, że wniosek nie spełniał wymogów formalnych, pismami z dnia 24 października 2024 r. oraz 13 listopada 2024 r. wezwano inwestora do uzupełnienia braków formalnych. Braki formalne zostały usunięte pismami z dnia 8 i 18 listopada 2024 r.

Stosownie do art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących rada gminy, w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub o odmowie jej ustalenia.

Na skutek usunięcia braków formalnych przez inwestora, działając na podstawie art. 7 ust. 10 i 11 ww. ustawy, Prezydent Miasta Stalowej Woli dnia 22 listopada 2024 r. opublikował wniosek oraz załączone do niego dokumenty na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Informacja o zamieszczeniu wniosku została podana do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Stalowej Woli, wraz z informacją o terminie i sposobie składania uwag.

Następnie, działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Prezydent Miasta Stalowej Woli powiadomił i przekazał wniosek za pismem z dnia 25 listopada 2024 r. organom oraz instytucjom opiniującym i uzgadniającym wskazanym w ustawie, określając termin 21 dni na udzielenie odpowiedzi.

Wykaz opinii:

- 1) Podkarpacki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej, pismem z dnia 05 grudnia 2024 r. znak: WZ.5268.57-1.2024.PR – nie wniósł uwag co do jej lokalizacji. Wskazał, iż szczegółowe wymagania dotyczące zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej muszą być ustalone w projekcie budowlanym. Ponadto z uwagi na brak występowania obiektów stwarzających ryzyko występowania poważnej awarii przemysłowej, lokalizacja inwestycji jest zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) Marszałek Województwa Podkarpackiego, pismem z dnia 12 grudnia 2024 r. znak: RR-VII.760.6.4.2024.GR – poinformował, że audyt krajobrazowy jest w trakcie opracowywania w związku z czym bezprzedmiotowe jest zajęcie stanowiska w trybie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 3) Zarząd Województwa Podkarpackiego, pismem z dnia 12 grudnia 2024 r. znak: RR-VII.760.6.4.2024.GR – poinformował, że audyt krajobrazowy jest w trakcie opracowywania, w związku z czym bezprzedmiotowe jest zajęcie stanowiska w trybie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 4) Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, w opinii z dnia 18 grudnia 2024 r. – pozytywnie odniosła się do lokalizacji inwestycji jednocześnie wskazując na dokonanie korekt w przedłożonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Terenu inwestycji położony jest w sąsiedztwie zabudowy historycznej miasta, w bezpośrednim i bliskim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków tj. budynku Towarzystwa Gimnastycznego „Sokół” ul. Rozwadowska 21, Muzeum Regionalnego - Galerii Karpińskiego ul. Rozwadowska 12 jak i budynku mieszkalnego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków ul. Rozwadowska 10. Komisja zwróciła uwagę, że przedstawiona koncepcja nie wpisuje się w otaczającą przestrzeń i narusza charakter historycznej zabudowy. Zawierała jeden typowy projekt budynku, który został powtórzony czternaście razy (w 2 segmentach po 7 budynków), który mógłby znaleźć się na większości współczesnych osiedli miasta.

Wykaz uzgodnień:

- 1) Zarząd Dróg Powiatowych w Stalowej Woli, pismem z dnia 06 grudnia 2024 r. znak: ZDP.466.S.15.2024 – poinformował, że nie wnosi uwag do projektowanej inwestycji, ponieważ nie przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego drogi powiatowej, nie powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego dróg powiatowych Powiatu Stalowowolskiego;
- 2) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyśle, pismem z dnia 13 grudnia 2024 r. znak: T-IRN.5151.164.2024.AD – uzgodnił pozytywnie przedłożoną dokumentację dotyczącą przedmiotowej inwestycji.

Pozostałe organy wyszczególnione w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie przedstawiły opinii ani uzgodnienia w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy nieprzekazanie opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Na podstawie ww. przepisów Prezydent Miasta Stalowej Woli przekazał inwestorowi opinie i uzgodnienia oraz podał je do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

Zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy, do czasu podjęcia uchwały inwestor może modyfikować wnioski. Zmiany mogą wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień, w tym przypadku z opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej przy Prezydencie Miasta Stalowej Woli, która stosownie do art. 7 ust. 12, przedstawiła uwagi dotyczące przedłożonej koncepcji.

Pismem z dnia 7 stycznia 2025 r. inwestor przedłożył informację o zamiarze modyfikacji wniosku, wynikającą przede wszystkim z konieczności wprowadzenia korekt w odniesieniu do opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Poinformował, że wniosek wymaga szczegółowego przeanalizowania celem wprowadzenia korekt w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej co wymaga czasu i po otrzymaniu dokumentów od biura projektowego zmodyfikowany wniosek zostanie przekazany celem powtórzenia procedury w niezbędnym zakresie.

Dnia 20 lutego 2025 r. (data wpływu na Kancelarię Ogólną Urzędu Miasta Stalowej Woli) inwestor dokonał zmiany wniosku. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna została skorygowana z uwzględnieniem uwag Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Projektowana zabudowa podzielona została na dwa segmenty zabudowy szeregowej, każdy po 7 budynków. Zespoły budynków zostały zlokalizowane w oddaleniu od ul. Rozwadowskiej i usytuowane prostopadle do głównych ulic oraz równolegle względem siebie. Segmenty podzielono w celu wyróżnienia fasady każdego budynku oraz zastosowano nieregularne uskoki wzdłuż elewacji frontowych. Projektowana inwestycja znajduje się na pograniczu dwóch układów urbanistycznych. Od strony północnej w kierunku rynku występuje zwarta zabudowa pierzejowa, natomiast z pozostałych stron znajduje się zabudowa rozproszona. Zaprojektowany układ urbanistyczny nawiązuje swoją formą do sąsiednich terenów, z jednej strony wprowadzając częściowo zwartą zabudowę szeregową, natomiast podzielny na segmenty i budynki jest widoczny z głównych ciągów komunikacyjnych. Architektura poszczególnych budynków została urozmaicona poprzez zastosowanie detali architektonicznych w postaci gzymsów i lukarn oraz poprzez wprowadzenie różnorodnego pod względem kolorystycznym i materiałowym wykończenia elewacji.

Ponadto oś widokowa zaprojektowanego ciągu pieszo – jezdni od strony zachodniej ukierunkowana jest na budynek Muzeum Regionalnego, zapraszając do nowego wnętrza zabudowę zabytkową a od strony wschodniej występuje otwarcie widokowe na tereny jeszcze nie zagospodarowane miasta.

Koncepcja ta wpisuje się w otoczenie łącząc nowoczesne rozwiązania architektoniczne z historycznym charakterem sąsiedztwa. Takie rozwiązanie zapewnia spójność przestrzenną, nie naruszając tożsamości miejsca, wzbogacając architekturę i przyczyniając się do rozwoju tej części osiedla.

W związku z powyższym ponowiono procedurę zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy.

Na podstawie art. 7 ust. 10 i 11 ustawy, dnia 24 lutego 2025 r. umieszczono wniosek oraz załączone do niego dokumenty na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Informację

o zamieszczeniu wniosku podano do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Stalowej Woli wraz z informacją o terminie i sposobie zbierania uwag.

Następnie działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 14 ustawy Prezydent Miasta Stalowej Woli powiadomił i przekazał wniosek organom oraz instytucjom opiniującym i uzgadniającym wskazanym w ustawie, wraz z określeniem terminu 21 dni na udzielenie odpowiedzi.

Wykaz opinii:

- 1) Podkarpacki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej, pismem z dnia 19 marca 2025 r. znak: WZ.5268.9-1.2025.PR – nie wniósł uwag co do lokalizacji inwestycji. Wskazał, iż szczegółowe wymagania dotyczące zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej muszą być ustalone w projekcie budowlanym. Ponadto z uwagi na brak występowania obiektów stwarzających ryzyko występowania poważnej awarii przemysłowej, lokalizacja inwestycji jest zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) Marszałek Województwa Podkarpackiego, pismem z dnia 07 marca 2025 r. znak: RR-VII.760.8.1.2025.GR – poinformował, że nie jest możliwe przedstawienie opinii dotyczącej przedłożonego wniosku, gdyż teren ten objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) Zarząd Województwa Podkarpackiego, pismem z dnia 07 marca 2025 r. znak: RR-VII.760.8.1.2025.GR – poinformował, że audyt krajobrazowy jest w trakcie opracowywania, w związku z czym bezprzedmiotowe jest zajęcie stanowiska w trybie art. 7 ust. 12 pkt 21 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 4) Podkarpacki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, pismem z dnia 11 marca 2025 r. znak: SNZ.9020.18.2.2025.EPA – zaopiniował pozytywnie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Wykaz uzgodnień:

- 1) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyśle, pismem z dnia 07 marca 2025 r. znak: T-IRN.5151.33.2025.AD – uzgodnił przedłożoną dokumentację pozytywnie.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przy Prezydencie Miasta Stalowej Woli, po otrzymaniu wniosku wraz z załączonymi do niego dokumentami, dokonała uzgodnienia zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy. Ponadto, pozostałe organy wymienione w ustawie nie przedstawiły opinii ani uzgodnienia w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy, brak przekazania opinii w terminie 21 dni od otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Do podanych wniosków, które zostały udostępnione do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Stalowej Woli, w wyznaczonym terminie (21 dni od dnia zamieszczenia wniosków) nie wpłynęły uwagi.

Dla terenów objętych wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów w Stalowej Woli, przyjęty Uchwałą Nr XV/199/07 Rady

Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 28 września 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów w Stalowej Woli (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 94 z dnia 15.11.2007 r. poz.2085), zmieniony Uchwałami Rady Miejskiej w Stalowej Woli Nr: LXXIII/1178 z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia I etapu I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów w Stalowej Woli (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 104 z dnia 29.10.2010 r., poz. 1908), XII/165/11 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia II etapu I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów w Stalowej Woli (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 122 z dnia 04.08.2011 r. poz. 1859), LIX/756/2022 z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia II i III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów w Stalowej Woli (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 03.02.2023 r., poz. 653).

Zdecydowana większość terenu inwestycji położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 26MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Zakres w jakim inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 26 MN1:

- wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4 – przewiduje się 0,83,
- liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2 – przewiduje się 3 kondygnacje nadziemne,
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – przekroczenie ich lokalizacją miejsc gromadzenia odpadów tj. wiatą/altaną,
- powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki - przewiduje się 29,78 m²,
- kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych – przewiduje się kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, szarości i brązu z elementami drewna, cegły.

Ponadto zachodnia część terenu inwestycji położona jest w terenach dróg publicznych zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ 1/2 (III) o przeznaczeniu podstawowym pod teren drogi publicznej – zbiorczej, w tym: jezdnie, miejsca postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleni urządzonej, urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej, oświetlenie.

Pozostała wschodnia część terenu inwestycji objęta jest ustaleniami Uchwały Nr LXII/813/2023 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 6 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” w Stalowej Woli (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 31.03.2023 r., poz. 1884) i znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem 1KDZ – jako teren drogi publicznej klasy zbiorczej o przeznaczeniu podstawowym pod: teren drogi publicznej klasy zbiorczej z dopuszczeniem lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników i ścieżek rowerowych.

Zakres w jakim inwestycja nie uwzględnia ustaleń ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to brak dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Granicznej.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Na terenie Gminy Stalowa Wola brak jest uchwalonego planu ogólnego gminy. W związku z tym, zgodnie z art. 64 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), do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/483/05 Rady Miejskiej w Stalowej Woli z dnia 21 stycznia 2005 r. (ze zmianami), teren objęty wnioskiem położony jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, oraz pod tereny komunikacji, drogi publiczne o znaczeniu lokalnym i znajduje się w II obszarze funkcjonalnym zainwestowania miejskiego – silnie zróżnicowanym pod względem charakteru użytkowania, przy wyraźnie wyodrębniających się koncentracjach m.in.: mieszkalnictwa i usług o niskiej intensywności (na północ od centralnej części obszaru).

Dla terenu objętego wnioskiem ustalono wymagania w zakresie spełnienia wymogów konserwatorskich wynikających z położenia w strefach kwalifikowanych jako „A” i „B” oraz związane z powyższymi działania rewaloryzacyjne.

Celem zapisanym w kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Rozwadów jest rehabilitacja układu urbanistycznego zespołu staromiejskiego Rozwadowa, z uzupełnieniem zabudowy o elementy nowe oraz adaptacją pozostałej zabudowy mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami, z uzupełnieniami w sytuacjach plombowych oraz uporządkowaniem przestrzeni w celu osiągnięcia efektów ładu przestrzennego, rozwój funkcji usługowych, gwarantujących ich kompleksowość i dostępność dla mieszkańców, stanowiących zarazem uzupełnienie dominującej w tej części miasta funkcji mieszkaniowej. Ponadto ustalenia wskazują na odpowiednie formowanie architektury w bezpośrednim otoczeniu obiektów historycznych i zespołów zabytkowych.

Intencją Studium, zapisaną w polityce społeczno-gospodarczej, jest zwiększenie udziału zabudowy jednorodzinnej w zasobach mieszkaniowych, a także zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności, zgodnie z występującymi tendencjami i zgłaszanym zapotrzebowaniem, oraz zapewnienie warunków realizacji różnych form i standardów zabudowy mieszkaniowej, dostosowanych do możliwości wyposażenia w infrastrukturę i uwarunkowań lokalnych.

Ustalenia Studium nie precyzują jednoznacznie formy zabudowy, która powinna swoimi parametrami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu wpisywać się w sąsiedztwo zabudowy zgodnie z ideą ładu przestrzennego i które to parametry byłyby wiążące przy sporządzaniu i uchwaleniu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej.

Brak szczegółowych regulacji w tym zakresie powoduje, że planowana inwestycja jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stalowa Wola.

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa spełnia wymogi określone w art. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dotyczących standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych:

1) teren inwestycji ma zapewniony dostęp:

- bezpośredni do dróg publicznych, od strony zachodniej ul. Rozwadowskiej i od strony wschodniej ul. Granicznej,
- do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, sieci infrastruktury znajdujących się w pasie drogowym ul. Rozwadowskiej, jak i na terenie inwestycji,
- do sieci elektroenergetycznej, która znajduje się w pasie drogowym ul. Granicznej;

2) inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości:

- nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego tj. ok. 285 m od przystanku „Targowa”, ok. 261 m od przystanku „Graniczna – wiadukt” oraz ok. 306 m od przystanku „Rozwadow – Rynek 01”,
- nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji. Planowana liczba mieszkańców to 70 osób. Istnieje możliwość przyjęcia do Publicznej Szkoły Podstawowej Nr 9 im. Jana Kochanowskiego w Stalowej Woli przy ul. Rozwadowskiej 10 co najmniej 5 uczniów, co stanowi 7% planowanej liczby mieszkańców. Ww. szkoła zlokalizowana jest w odległości około 92 metrów od projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Spełnienie warunku oceniono na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta znak: EZ.4424.1.2024.IW z dnia 21 czerwca 2024 r.

3) udział powierzchni biologicznie czynnej wyniesie więcej niż 25% (29,78%) powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

4) liczba miejsc postojowych wyniesie 1,5 – krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej tj. 42 miejsca postojowe;

5) budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – przedmiotowe budynki będą miały 3 kondygnacje nadziemne.

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. Przedmiotowy teren obejmuje wyznaczony w Studium, jak również w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony w kwartale zabudowy pomiędzy ul. Rozwadowską a ul. Graniczną, który od czasu uchwalenia studium tj. od 2005 roku do chwili obecnej nie został zainwestowany.

Na terenie miasta popyt na zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest duży a brak działek pod taki rodzaj zabudowy sprawia, że osoby poszukujące gruntów pod budowę budynków jednorodzinnych zmuszone są do poszukiwania ofert na terenach gmin ościennych, co prowadzi do odpływu mieszkańców z terenu miasta.

W związku z potrzebą zaspokojenia rosnącego zapotrzebowania na wyżej wymienioną formę zabudowy na terenie miasta, a także z uwagi na brak wystarczających ofert inwestycyjnych, planowana inwestycja stworzy warunki dla budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które będą odpowiedzią na potrzeby mieszkańców i przyczynią się do rozwoju osiedla.

Ponadto wraz z rozwojem gospodarczym miasta i tworzeniem nowych miejsc pracy, wskazane jest stworzenie warunków sprzyjających zamieszkaniu i osiedlaniu się w mieście.

Przedmiotowa uchwała zawiera elementy określone przepisami art. 8 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Stosownie do art. 8 ust. 2 ww. ustawy uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Zgodnie z art. 8 ust. 3 tej ustawy, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina wówczas informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały dotyczącej wnioskowanej inwestycji wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowania ekofizjograficzne oraz prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tych planów.