

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr /2024 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich pomiędzy ulicami: Kazimierza Wielkiego, Lawendową, Azaliową i Stokrotkową

Zgodnie z art. 7 ust. 1 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) inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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.

Dnia 25 marca 2024 r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek spółki SIM Opolskie Południe Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Ratuszowej 9 w Prudniku, 48-200 Prudnik, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Strzelce Opolskie pomiędzy ulicami: Kazimierza Wielkiego, Lawendową, Azaliową i Stokrotkową, planowanej do realizacji na działkach ozn. nr ewid. gruntu 4994/112 i 4994/119, obręb Strzelce Opolskie, jednostka ewidencyjna Strzelce Opolskie - miasto.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie cytowanej wyżej ustawy wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich do rozpatrzenia.

Zgodnie z 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), do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, m.in. w zakresie zgodności inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w brzmieniu przed dniem wejścia w życie ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, terenów, na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz terenów, na których jest zlokalizowany budynek biurowy (art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących). Teren inwestycji mieszkaniowej nie stanowi żadnego z ww. terenów. Warunek

niesprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego również nie ma zastosowania, gdyż gmina nie dysponuje taką uchwałą.

Zgodnie z opracowaniem „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie**”, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. oraz Uchwałą Nr LV/449/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 września 2022 r.:

- działki ozn. nr ewid. gruntu **4994/112** i **4994/119** położone w **Strzelcach Opolskich** na których **planowana jest inwestycja** znajdują się na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem **MW - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

Ustalenia studium dla tego obszaru są następujące, cyt.:

„Obszar obejmuje istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- usługi podstawowe,
- usługi ponadpodstawowe w zakresie: oświaty, opieki, specjalistycznych usług medycznych, administracji,
- zieleń urządzoną,
- drogi i parkingi służące obsłudze komunikacyjnej obszaru, ścieżki piesze i pieszorowerowe.

Ustala się:

- priorytet funkcji mieszkaniowej,
- łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w sposób zapewniający dobrą dostępność do usług dla mieszkańców, przy czym szczegółowa lokalizacja usług w ramach obszaru powinna zostać ustalona w planie miejscowym,
- kształtowanie przestrzeni publicznych na potrzeby mieszkańców.

Dopuszcza się:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jej wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym,
- utrzymanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczonych w planach miejscowych uchwalonych przed wejściem w życie niniejszego studium,
- utrzymanie istniejących garaży wolnostojących i zespołów garażowych oraz ich wyznaczenie jako odrębnych terenów w planie miejscowym, bez możliwości powiększania na tereny sąsiednie,
- lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym na obszarach wyznaczonych na rysunku Studium o mocy powyżej 100 kW, z wyjątkiem instalacji wykorzystujących energię wiatru.

Zakazuje się:

- lokalizacji składów i magazynów oraz działalności produkcyjnej,
- lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wyznaczania w planach miejscowych nowych terenów pod zabudowę garażami wolnostojącymi i zespołami garażowymi, z wyjątkiem garaży podziemnych i wielopoziomowych,
- lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu określone w studium są następujące:

- maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą załącznik nr 6 do wniosku inwestora minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla kwartału A wynosi 7583,92 m², co stanowi 52,17% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, zatem w uchwale przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 50%, a dla kwartału B wynosi 4051,55 m², co stanowi 61,37% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, zatem w uchwale przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 60%.

Dla terenu objętego wnioskiem od dnia 13 lutego 2006 r. obowiązuje „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Strzelce Opolskie w rejonie Osiedla Piastów Śląskich**”, przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/356/05 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 9 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 13 stycznia 2006 r. Nr 2, poz. 32).

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej, tj. działki oznaczone numerami ewidencyjnymi gruntu **4994/112** i **4994/119** położone w miejscowości **Strzelce Opolskie**, znajdują się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW1 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**. Ustalenia planu są następujące, cyt.:

„**§ 10. Na terenach oznaczonych symbolem MW1** – plan ustala następujące warunki i zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) Zasady zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) obowiązuje zabudowa typu wielorodzinnego z dopuszczeniem małych domów mieszkalnych, a także intensywnej zabudowy jednorodzinnej,
 - 3) obowiązuje usytuowanie na terenach mieszkaniowych garaży wbudowanych i miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości stosownej do liczby mieszkańców, przyjmując dwa stanowiska na mieszkanie,
 - 4) obowiązuje wyznaczenie placyków gospodarczych z miejscami na pojemniki odpadów stałych oraz placzki zabaw dla dzieci,
 - 5) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących,
 - 6) realizacja zabudowy wymaga wyprzedzającego opracowania planu realizacyjnego dla poszczególnych kwartałów ograniczonych ulicami obsługującymi;
- b) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy obowiązują według ustaleń na rysunku planu,
 - 2) wysokość budynków od dwóch do maksimum czterech kondygnacji,
 - 3) powierzchnia terenów niezabudowanych, biologicznie czynnych, nie może być niższa niż 60% powierzchni terenu całego kwartału,
 - 4) tereny wolne od zabudowy należy zagospodarować zielenią osiedlową;
- c) Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - 3) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej miasta,
 - 4) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej miasta,
 - 5) gromadzenie i wywóz odpadów stałych na zasadach obowiązujących w mieście;
- d) Zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wszelkiej działalności mogącej pogorszyć stan środowiska.
 - 2) dopuszczalny poziom hałasu obowiązuje na zasadach określonych w przepisach odrębnych.”

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie zapisów planu zawartych w ww. Uchwale w § 10 lit. a pkt 3, lit. b pkt 3 i lit. c pkt 2 i 3.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza warunki do sprawnego funkcjonowania i rozwoju gospodarki. Polepszenie kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego.

Argumentem przemawiającym za podjęciem stosownej uchwały wspierającej realizację inwestycji związanych z budową budynków wielorodzinnych jest rozwój gospodarczy gminy Strzelce Opolskie.

Planowana inwestycja mieszkaniowa poszerza ofertę mieszkaniową na terenie gminy. Oferta SIM daje nowe możliwości pozyskania lokalu mieszkaniowego, ponieważ jest skierowana do osób i rodzin nieposiadających własnego mieszkania, którzy dysponują środkami na regularne opłacanie czynszu, jednak ich dochody są za niskie na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie. Jest to oferta dla rodzin o średnich dochodach, które przekraczają limit pozwalający ubiegać się o mieszkanie komunalne z zasobu gminnego. Przewidywany czynsz w planowanych inwestycjach powinien być o połowę niższy niż czynsz na rynku komercyjnym.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie.

Główne procesy i zjawiska warunkujące kształt przestrzeni i sposób jej wykorzystywania dotyczą m.in. rozwoju mieszkalnictwa. Ta potrzeba rozwojowa gminy ma odzwierciedlenie w zapisach studium.

Na terenie miasta Strzelce Opolskie istnieje potrzeba budowy budynków wielorodzinnych o średnim standardzie, w tym mieszkań małych przeznaczonych dla osób starszych i samotnych oraz młodych rodzin.

Potrzeby inwestycyjne gminy, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane są między innymi z lokalizacją nowej zabudowy, w tym w szczególności na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a docelowo również na obszarach zabudowy wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe, wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uwzględnia potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice oraz planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

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.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ww. ustawie i ich spełnienie przez wnioskodawcę, Burmistrz Strzelec Opolskich przedkłada Radzie Miejskiej w Strzelcach Opolskich projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji w Strzelcach Opolskich pomiędzy ulicami: Kazimierza Wielkiego, Lawendową, Azaliową i Stokrotkową wraz z wykazem uzyskanych opinii i uzgodnień.

W dniu 26 marca 2024 r. przedmiotowy wniosek podany został do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej ze wskazaniem, iż uwagi należy składać w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku, tj. do dnia 16 kwietnia br. W terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga.

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje cytowany wyżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

W ramach prowadzonej procedury formalno-prawnej:

- zamieszczono wniosek wraz dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku liczony od dnia jego zamieszczenia;
- ogłoszono w prasie miejscowej przez obwieszczenie (Strzelec Opolski Nr 13 (1274) z okresu 26 marca – 1 kwietnia 2024 r.), a także w sposób zwyczajowo przyjęty (BIP, tablica ogłoszeń urzędu oraz słupy ogłoszeniowe w rejonie terenu inwestycji) - o zamieszczeniu wniosku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy;
- powiadomiono o możliwości przedstawienia opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia – pisma z dnia 27 marca 2024 r.:
 - Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
 - dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych,
 - organ właściwy w sprawach ochrony gruntów rolnych,
 - właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych,
 - organ właściwy prowadzący kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu,
 - Prezesa Urzędu Lotnictwa - w odniesieniu do obiektów budowlanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze,
 - właściwego dla miejsca lokalizacji inwestycji komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej,
 - starostę - w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego - w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie mniejszej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,
 - właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa,
 - zarząd województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;
- wystąpiono o uzgodnienie wniosku do właściwego zarządcy drogi – pismo z dnia 27 marca 2024 r.;
- przekazano inwestorowi do wiadomości wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienie.

