

Biuro Rady Miejskiej



Projekt

z dnia 13 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

mgr Kamil Świtała

BURMISTRZ

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Wysockiego
w Żelowie**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i 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) oraz art 18. ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), Rada Miejska w Żelowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na działkach o numerach ewidencyjnych 166/6, 167/35, obręb 4 w Żelowie przy ul. Wysockiego.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową stanowią stanowi Załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną - 800 m²;
- 2) maksymalną - 1 200 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 25;
- 2) maksymalną - 30.

§ 5. Ustala się zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) Planowana inwestycji mieszkaniowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi zlokalizowana będzie na terenie po rozbiórkach budynków przemysłowych;
- 2) W ramach planowanej inwestycji zrealizowany będzie budynek mieszkalny wielorodzinny oraz niezbędna infrastruktura: drogi wewnętrzne i parkingi oraz infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu: teren inwestycji ma dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej, która jest wystarczająca do obsługi planowanej inwestycji (po spełnieniu warunków uzyskanych od właściwych gestorów sieci).

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Przewidywane zapotrzebowanie na media:

- 1) zaopatrzenie w wodę - 12m³/ dobę;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - do 85kW;
- 3) odprowadzenie ścieków lub oczyszczenie ścieków - 8m³/ dobę;
- 4) zapotrzebowanie na gaz - maksymalnie 15m³/h;
- 5) zapotrzebowanie w ciepło - 65 kW/h.

2. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe z dachów budynku na nieutwardzony aktywny biologicznie teren działki lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

2) wody opadowe z miejsc parkingowych utwardzonych ażurowo - w teren aktywny biologicznie lokalizacji miejsca parkingowego.

3. Sposób zagospodarowania odpadów:

1) budowa wiaty śmietnikowej do selektywnej zbiórki odpadów;

2) wywóz śmieci przez specjalistyczną firmę wyłonioną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Niezbędna liczba miejsc postojowych:

1) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny;

2) sumarycznie dla całej inwestycji min. 38 (w tym min. 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej).

5. Opis planowanego sposobu zagospodarowania terenu:

1) budynek mieszkalny wielorodzinny, niepodpiwniczony, wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjno-technicznym;

2) układ komunikacyjny, składający się z drogi wewnętrznej oraz parkingu naziemnego, który zapewni min. 38 miejsc postojowych (w tym min. 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej);

3) włączenie do ul. Wysockiego poprzez projektowany zjazd publiczny;

4) teren urządzonej zieleni składający się z układu komunikacyjnego w postaci ścieżek/chodników oraz małej architektury w postaci: urządzeń zabawowych, treningowych, koszy na śmieci, stojaków dla rowerów, oświetlenia, wiaty na kosze na śmieci;

5) wyposażenie terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną, w postaci przyłącza wodociągowego do celów bytowych, zewnętrznego hydrantu do celów ppoż. zainstalowanego na sieci w ul. Wysockiego, przyłącza i instalacji kanalizacji sanitarnej, przyłącza i instalacji kanalizacji deszczowej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej (zasilającej oraz oświetleniowej).

6. Charakterystyka planowanej inwestycji w formie graficznej została przedstawiona w Załączniku nr 2 do uchwały.

7. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1) powierzchnia terenu inwestycji - 4 700,00 m², w tym łączna powierzchnia zabudowy maksymalnie 705,00 m²;

2) powierzchnie utwardzone, w tym chodniki, powierzchnia miejsc parkingowych wraz z układem dróg dojazdowych (łącznie): minimum 800,00 m², maksymalnie 2 585,00 m²;

3) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 1 175,00 m²;

4) długość zabudowy podstawowej: od 16 m do 20 m;

5) szerokość zabudowy podstawowej: od 27 m do 32 m;

6) wysokość zabudowy:

a) podstawowej: minimalna 11 m, maksymalna 18 m,

7) liczba kondygnacji (nie dotyczy kondygnacji technicznych):

a) podstawowej: minimalnie 3 kondygnacje, maksymalnie 4,

8) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji: minimalny 0,01, maksymalny 1,0;

9) dachy płaskie jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia 0° - 5°.

8. Dane inwestycji mieszkaniowej charakteryzujące jej wpływ na środowisko: zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwagi na powierzchnię inwestycji nie przekraczającą 4 ha, położenie inwestycji na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, zatwierdzony uchwałą nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów, obejmującego cały obszar miasta i gminy oraz położenie na obszarze nie objętym formami ochrony przyrody - planowana inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 166/5, obr. 4, m. Zelów, numer księgi wieczystej PT1B/00064232/3,
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 167/35, obr. 4, m. Zelów, numer księgi wieczystej PT1B/00074165/5,

§ 9. Nie wskazuje się nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z uwagi na to, że droga, do której ma dostęp przedmiotowa nieruchomość nie jest drogą publiczną (droga wewnętrzna ul. Wysockiego).

§ 11. Realizujący inwestycje obowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych.

§ 12. Na obszarze objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody oraz formami ochrony zabytków, a także strefy konserwatorskie.

§ 13. Na działce o numerze ewidencyjnym 166/5, obr. 4, m. Zelów zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego usytuowana jest strefa ochronna od cmentarzy, jednakże nie obejmuje ona terenu inwestycji.

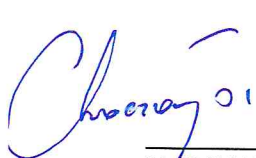
§ 14. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zelowa.

§ 16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zelowie

Sylwester Drozdowski



KIEROWNIK REFERATU

mgr inż. Mateusz Piechowski

Radca Prawny
Piotr Olszowiec
ŁD-M-1844

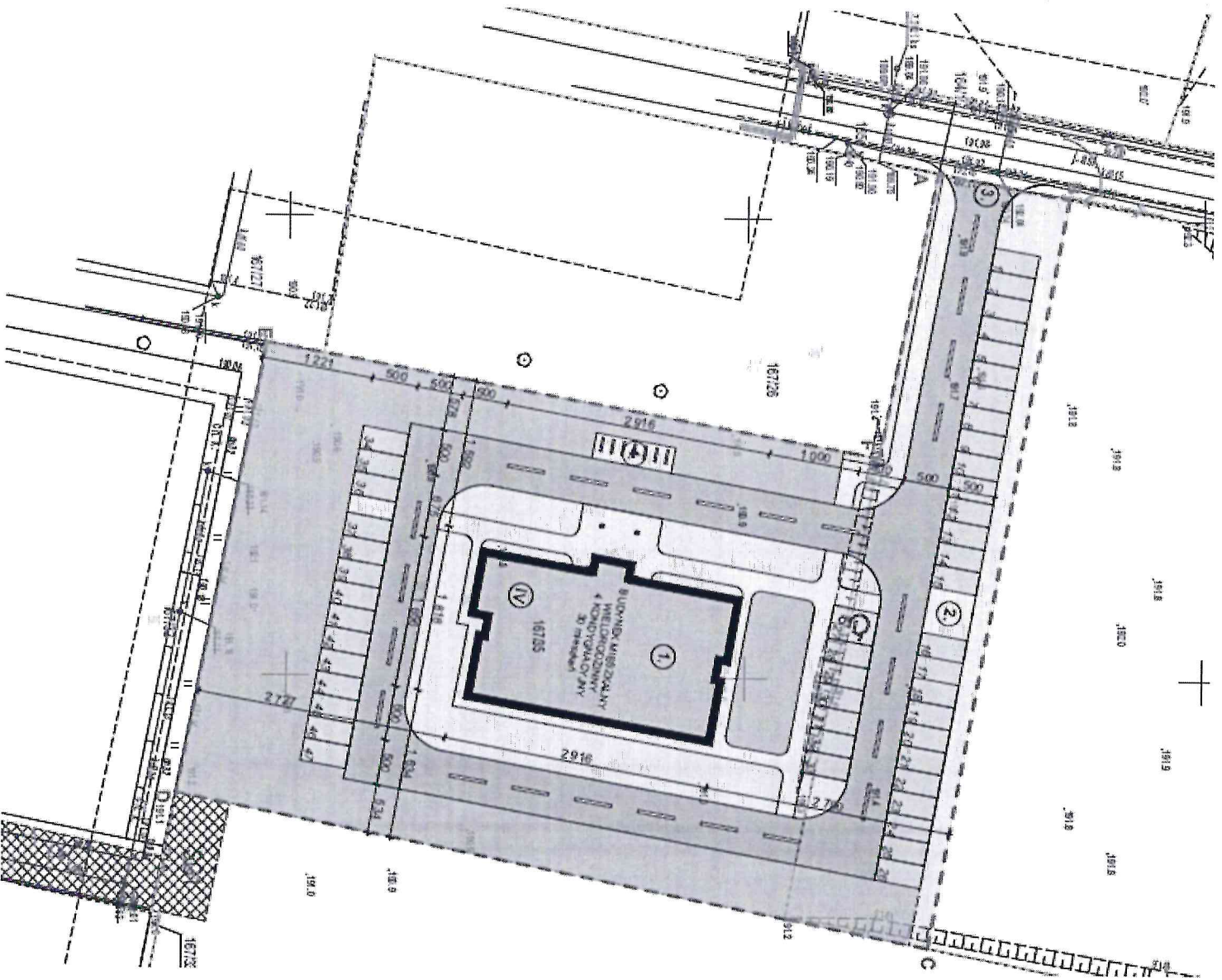
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia.....2025 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żelowie
z dnia.....2025 r.

Charakterystyka planowanej inwestycji



UZASADNIENIE

Projekt uchwały został przygotowany na podstawie 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 ze zm.), zwanej dalej ustawą. Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, a także standardy ich lokalizacji i realizacji, a jej celem jest ułatwienie realizacji inwestycji polegających przede wszystkim na budowie budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych, przyznając w tym zakresie szczególne kompetencje organom stanowiącym gminy.

W dniu 15 stycznia 2025 r. wpłynął wniosek inwestora Pana Szczepana Wrzesiaka, złożony za pośrednictwem Burmistrza Zelowa do Rady Miejskiej w Zelowie (zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy), o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej: 1 budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z inwestycją towarzyszącą obejmującą: publiczną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, na działkach nr ewid. 166/6, 167/35, obręb 4 m. Zelów, przy ul. Wysockiego w Zelowie. Do wniosku dołączone zostały dokumenty wymagane art. 7 ust. 8 pkt 1 i 2: projekt koncepcyjny urbanistyczno-architektoniczny, oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy. Wnioskodawca nie złożył natomiast dokumentów wymaganych fakultatywnie, wskazanych w art. 7 ust. 8 pkt 3-6.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy w dniu 17 stycznia 2025 r., tj. w terminie trzech dni od otrzymania wniosku, został on wraz z dołączonymi do niego dokumentami zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Zelów wraz z obwieszczeniem Burmistrza Zelowa określającym formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Informację o zamieszczeniu ww. wniosku na BIP podano również do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie obwieszczeniem Burmistrza Zelowa na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Zelowie. Termin zgłaszania uwag upłynął dnia 7 lutego 2025 r. i w tym czasie nie zgłoszono żadnych uwag do wniosku.

Burmistrz Zelowa w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie BIP (17 stycznia 2025 r.) na podstawie art. 7 ust. 12 ustawy, powiadomił odpowiednie organy o możliwości przekazania opinii w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Opinie w sprawie wniosku przedstawiły:

- 1) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi; pismo z dnia 21.01.2025 r. znak CWCW_OZ_Łódź-WWiZ.0732.37.2025 – nie wniesiono uwag i wniosków;
- 2) Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi; pismo z dnia 23.01.2025 r. znak ZK-III.745.1.2025 – brak uwag pod kątem wymogów ochrony ludności i obrony cywilnej;
- 3) Zarząd Województwa Łódzkiego, Biuro Planowania Przestrzennego Województwa; pismo z dnia 07.02.2025 r. znak BPRWŁ.ZP.405.1.2025 - informujące o tym, iż z uwagi na brak audytu krajobrazowego, nie ma możliwości zaopiniowania wniosku;
- 4) Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny; pismo z dnia 04.02.2025 r. znak NS OZNS.9022.34.2025.PD - opinia pozytywna;
- 5) Marszałek Województwa Łódzkiego; pismo z dnia 07.02.2025 r. znak BPRWŁ.ZP.405.1.2025 - brak jest spełnionej przesłanki z art. 7 ust. 12 pkt 11 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) w zakresie możliwości zaopiniowania przedmiotowego projektu przez Marszałka Województwa Łódzkiego.

W wymaganym terminie opinie nie zostały przedłożone przez:

- 1) Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Bełchatowie, Starostwo Powiatowe w Bełchatowie,
- 2) Starostę Bełchatowski (organ prowadzący kataster nieruchomości),
- 3) Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- 4) Nadwiślański Oddział Straży Granicznej,
- 5) Komendę Wojewódzką Policji w Łodzi,
- 6) Łódzkiego w Łodzi,

- 7) Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach,
- 8) Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej,
- 9) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

Termin przekazania opinii upłynął dnia 7 lutego 2025 r., z wyjątkiem Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, dla której ten termin upłynął dnia 14 lutego 2025 r. Nieprzekazanie opinii w terminie uznaje się za brak zastrzeżeń zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy.

Ponadto, w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie BIP, Burmistrz Zelowa wystąpił do organów wskazanych w art. 7 ust. 14 ustawy o uzgodnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia.

Uzgodnienia w sprawie wniosku przedstawiły:

- 1) Okręgowy Urząd Górniczy w Kielcach; pismo z dnia 13.02.2025 r. znak KIE.5120.12.2025.WW - informujące, iż w granicach objętych wnioskiem nie ma aktualnie wyznaczonych obszarów i terenów górniczych w związku z czym brak jest podstaw prawnych do uzgodnień dokonywanych przez organ nadzoru górniczego,
- 2) Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego, Departament Geodezji, Kartografii i Geologii; pismo z dnia 24.01.2025 r. znak GKIII.7634.268.2025.KW - uzganiające wniosek bez uwag,
- 3) Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków; pismo z dnia 06.02.2025 r. znak WUOZ-PP.5151.173.2025.AD - informujące iż umarza postępowanie z uwagi na brak w obszarze inwestycji wymienionych form ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

W wymaganym terminie opinie nie zostały przedłożone przez:

- 1) Starostwo Powiatowe w Bełchatowie (organ powiatowej administracji geologicznej),
- 2) Ministerstwo Klimatu, Główny Geolog Kraju,
- 3) Urząd Miejski w Zelowie, Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska.

Termin przekazania opinii upłynął dnia 7 lutego 2025 r. Nieprzekazanie stanowiska w terminie uznaje się za brak zastrzeżeń zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy.

Wszystkie opinie, uzgodnienia i pisma, zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, w terminie 3 dni od ich otrzymania zostały przekazane inwestorowi.

W następstwie złożonego przez inwestora zmodyfikowanego wniosku z dnia 04.03.2025 r. dotyczącego zmiany minimalnej liczby mieszkań z 20 na 25 oraz zmiany liczby miejsc postojowych z 30 na 38 (w przypadku realizacji minimalnej ilości 25 mieszkań), zostały ponownie przeprowadzone uzgodnienia i opiniowanie w sposób analogiczny do wniosku pierwotnego.

Na podstawie złożonego zmodyfikowanego wniosku oraz stanowiska organów opiniujących i uzgadniających, sporządzony został projekt uchwały. Ustawa w art. 8 ust. 1 wskazuje enumeratywnie wszystkie elementy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Uchwała wyznacza ramy inwestycyjne dla konkretnej lokalizacji zgodnie z danymi wskazanymi we wniosku inwestora oraz wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

Zgodnie z ustawą, inwestycją mieszkaniową może być objęte przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac, przy czym inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową. Jako inwestycję towarzyszącą ustawa definiuje inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz.1151), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności

pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 5 ustawy, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub po usługach pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W ten sposób pod budownictwo mieszkaniowe mogą zostać wykorzystane tereny, na których z uwagi na ich funkcje określone w studium, nie jest to obecnie możliwe, a tereny te są wyposażone w niezbędną infrastrukturę i spełniają standardy urbanistyczne określone w ustawie.

Teren inwestycji planowanej na działkach nr ewid. 166/6, 167/35, obr. 4 m. Zelów, przy ul. Wysockiego w Zelowie, zlokalizowany jest w centralnej części miasta, na terenie dawnej cegielni i zakładów bawełnianych. Obecnie nie jest zabudowany i nie posiada infrastruktury technicznej, nie jest zabudowany i pokryty jest zielenią niezagospodarowaną. Teren ten nie znajduje się w spisie rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie konserwatorskiej. Nie znajduje się też w granicach terenu górniczego.

Obszar działki 167/35, obręb 4, m. Zelów objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r., Nr 200, poz. 1780,) zmienionego Uchwałą Nr XIX/214/2020 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy w zakresie korekty tekstu planu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r., poz. 5105) i w znacznej części znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem 33P – tereny przemysłowe z funkcją uzupełniającą usługowo-handlową, oraz częściowo w jednostce 31MU – tereny o funkcji mieszkaniowej lub usługowej z możliwością łączenia obu funkcji z funkcją uzupełniającą usługowo-handlową w tym m.in. usługi kultury i oświaty, usługi administracji jak również usługi służby zdrowia (takie jak: przychodnie, domy opieki społecznej). Obszar działki 166/6, obręb 4, m. Zelowa objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/546/2023 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów na terenie miasta i gminy Zelów znajduje się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem 5MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z powyższego wynika, że planowana inwestycja nie spełnia wymagań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów z uwagi na to, że na terenie przeznaczonym na inwestycję nie przewiduje on lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów działka oznaczona numerem ewidencyjnym 166/6, obręb 4, m. Zelów znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem MN – tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się tu zachowanie i lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, która nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się także lokalizację drobnych usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej i towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. W ramach terenów MN możliwa jest lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej, przy czym nowe budynki powinny nawiązywać charakterem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dodatkowo, w uzasadnionych przypadkach, w ramach terenów MN położonych w granicach miasta dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych - wielorodzinnych, obejmujących kilka lokali oraz posiadających wysokość taką jak zabudowa jednorodzinna w mieście; działka oznaczona numerem ewidencyjnym 167/35, obręb 4, m. Zelów znajduje się prawie w jednostce oznaczonej symbolem MU – tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o niskiej intensywności oraz zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej. Na terenach MU przewiduje się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, takich jak: handel detaliczny (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), usługi administracji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki,

oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji, sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, itp. W ramach terenów MU dopuszcza się również możliwość realizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego.

Jak zostało to wspomniane wyżej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 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 realizowane.

Obszar planowanej inwestycji, położony jest na dawnym terenie przemysłowym zajęтым pod działalność gospodarczą dawnej cegielni oraz zakładów bawełnianych, będących zakładami produkcyjnymi. Definicja terenów poprzemysłowych została zawarta w „Programie rządowym dla terenów poprzemysłowych” przyjętym przez Radę Ministrów w dniu 27 kwietnia 2004 r., w którym określono je jako: „zdegradowane, nieużytkowane lub nie w pełni wykorzystane tereny przeznaczone pierwotnie pod działalność gospodarczą, która została zakończona”.

Opuszczanie przez przemysł dotychczasowej lokalizacji spowodowane było przez czynniki społeczne. Ponadto, w wyniku transformacji ustrojowej w latach 90. ubiegłego wieku, która spowodowała przejście od gospodarki centralnie sterowanej do gospodarki rynkowej, nastąpiło ograniczenie w dystrybucji produkowanych towarów. Czynniki te przyczyniły się do zaprzestania działalności produkcyjnej, a w związku z tym, do powstawania obszarów poprzemysłowych. Teren objęty inwestycją został opuszczony i stracił szansę na dalsze pełnienie swojej dotychczasowej produkcyjnej funkcji. Biorąc pod uwagę powyższe, obecnie teren planowanej inwestycji można uznać za teren poprzemysłowy, nieużytkowany, pozbawiony zabudowy i stanowiący teren zieleni niezagospodarowanej. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy spełnienie warunku dotyczącego wykazania braku sprzeczności należy uznać za spełniony.

W art. 17 ustawy określono standardy lokalizacji i realizacji inwestycji, które obowiązują, o ile gmina nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych. Ponieważ Rada Miejska w Żelowie nie podjęła uchwały w tym przedmiocie inwestora obowiązują zapisy ustawowe:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną – inwestycja posiada dostęp do drogi gminnej 101500E ul. Z. Wysockiego, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych,
- 2) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – miejska sieć wodociągowa i kanalizacyjna zlokalizowana jest w ul. Z. Wysockiego, zapewni zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora zaopatrzenie w media po spełnieniu warunków uzyskanych od gestora sieci,
- 3) dostęp do sieci elektroenergetycznej - zgodnie z zapotrzebowaniem inwestora zaopatrzenie w energię elektryczną jest możliwe po spełnieniu warunków uzyskanych od gestora sieci,
- 4) istnienie przystanku komunikacji w odległości nie większej niż 1000 m od terenu inwestycji – zgodnie z danymi przedłożonymi przez inwestora 2 przystanki komunikacyjne znajdują się w odległości do 1000 m,
- 5) istnienie szkoły i przedszkola w odległości nie większej niż 3000 m od terenu inwestycji, które są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne oraz przyjąć nowych uczniów – zgodnie z zaświadczeniem Burmistrza Żelowa z dnia 11.12.2024 r. znak OKSZ.4424.106.2024 lokalizacja planowanej inwestycji spełnia wymogi lokalizacyjne o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt ustawy (Szkoła Podstawowa nr 4 w Żelowie, Szkoła Podstawowa nr 2 w Żelowie oraz Szkoła Podstawowa nr 1 w Zespole Szkół Ogólnokształcących w Żelowie są w stanie przyjąć łącznie 9 nowych uczniów),
- 6) 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 - zgodnie z danymi przedłożonymi przez inwestora, w odległości 720 m od terenu inwestycji znajduje się Plac J. Dąbrowskiego o pow. 4 040 m² oraz w odległości 1270 m Park im. R. Traugutta o pow. 13 500 m². Ponadto, w odl. 700 m od terenu inwestycji znajdują się tereny sportu przy Szkole Podstawowej Nr 4, o pow. ok. 4000 m²,
- 7) wysokość budynków – w odległości nie większej niż 500 m od projektowanych budynków istnieją budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości od 3 do 6 kondygnacji, które stanowiły podstawę do określenia maksymalnej wysokości dla projektowanej zabudowy (art. 17 ust. 7 ustawy).

Rada gminy podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Analizując celowość realizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej należy wziąć pod uwagę następujące okoliczności:

- 1) w Gminie Zelów od wielu lat nie jest prowadzone w większym zakresie budownictwo wielorodzinne,
- 2) duża część zabudowy mieszkaniowej, szczególnie komunalnej jest przestarzała i wkrótce będzie wymagała generalnego remontu, a część z budynków może wymagać nawet rozbioru,
- 3) corocznie kilkanaście rodzin składa wnioski o najem lokali komunalnych. Wnioski te, nie mogą być zrealizowane ze względu na brak wolnych mieszkań. Budowa nowych mieszkań może przyczynić się do uwolnienia części lokali gminnych, gdyż pojawi się możliwość wynajmu lokali o dużo wyższym standardzie. Część lokatorów mieszkań komunalnych może być zainteresowana wynajmem mieszkań w nowopowstałym budynku,
- 4) co roku zmniejsza się zasób lokali komunalnych, gdyż są one wykupywane przez dotychczasowych lokatorów lub sprzedawane. Zbywanie komunalnego zasobu mieszkaniowego dotyczy lokali gminnych zlokalizowanych w budynkach będących we współwłasności, gdzie gmina nie może samodzielnie decydować o sprawach związanych z zarządzaniem tymi budynkami. Gospodarka mieszkaniowa w istniejącym zasobie komunalnym jest nierentowna, bez perspektyw istotnej poprawy,
- 5) gmina ze względu na brak środków finansowych nie przewiduje w okresie następnych kilku lat realizacji nowego budownictwa komunalnego.

Reasumując, osoby wiążące swoją przyszłość z Zelowem, jeśli nie chcą lub nie mogą indywidualnie zrealizować budowy domu, mają utrudnioną możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w nowym budownictwie. Ilość mieszkań w istniejącym budownictwie oferowanych na wynajem jest mocno ograniczona. Popyt przewyższa podaż. Zasadne jest zatem uznanie, że planowana inwestycja przyczyni się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych części mieszkańców gminy. Ponadto, może również przyciągnąć swoją ofertą młode osoby z terenów ościennych gmin, zwiększając tym samym liczbę mieszkańców naszej gminy. Należy więc stwierdzić, że planowana inwestycja realizuje politykę przestrzenną Gminy Zelów wyrażoną w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego poprzez odniesienie się do podstawowych płaszczyzn zrównoważonego rozwoju, tworzących główne elementy struktury przestrzennej: środowiska mieszkaniowego, wypoczynku i rekreacji, środowiska przyrodniczego.

Ustawodawca w art. 22 ust. 1 ustawy wskazał na możliwość zawarcia między inwestorem a gminą porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej. Zgodnie z ust. 6 ww. przepisu porozumienie zawiera ze strony gminy wójt (burmistrz, prezydent miasta) na podstawie uchwały rady gminy wyrażającej zgodę na zawarcie przez wójta porozumienia z inwestorem. Zawierając porozumienie gmina, zgodnie z treścią ust. 3 może zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań wynikających z wniosku inwestora, jeżeli wchodzi one w zakres zadań własnych gminy, zabezpieczając na ten cel środki finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zobowiązanie takie stanowi podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w tym zakresie. Przyjęte w ustawie rozwiązanie zakłada więc, że gmina może zrealizować inwestycję towarzyszącą, której realizacja jest w interesie inwestora. Jest ono korzystne z punktu widzenia inwestora, a ewentualne korzyści gminy zostały określone przez ustawodawcę w art. 22 ust. 4 ustawy, tj. zobowiązanie gminy do realizacji inwestycji towarzyszącej powiązane jest z nieodpłatnym nabyciem przez gminę nieruchomości będącej własnością lub pozostającej w użytkowaniu wieczystym inwestora. W art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wskazano, że do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Jednakże z faktu nałożenia na samorząd gminny realizacji określonego zadania nie wynika bezwzględny obowiązek jego realizacji przez gminę. Realizacja inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycją towarzyszącą stanowiąca zadanie samorządu gminnego nie oznacza, że gmina ma obowiązek realizacji takiej inwestycji. Istotne jest przy tym, że inwestor nie może na gminie wymusić wykonania tego zadania. To od gminy zależy, czy zawrze porozumienie z inwestorem, przy czym realizacja inwestycji towarzyszącej musi być możliwa z punktu widzenia jej możliwości finansowych. Gmina Zelów nie zawarła z inwestorem przedmiotowej inwestycji porozumienia określonego w art. 22 ustawy.

Burmistrz Zelowa przedkłada Radzie Miejskiej w Zelowie projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Dodatkowo, z uwagi na to, że wniosek o lokalizację inwestycji

mieszkaniowej dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego burmistrz przedkłada również opracowanie fizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/142/2004 Rady Miejskiej w Żelowie z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Żelów obejmującego cały obszar miasta i gminy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r., Nr 200, poz. 1780).

Wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie później niż w terminie 3 dni od dnia podjęcia przez radę gminy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przekazuje ją inwestorowi wraz informacją o nieprzedstawieniu opinii lub stanowiska w wyznaczonym terminie.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym. Uchwała ta wygasa, jeżeli przed upływem trzech lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna, o czym gmina ma obowiązek poinformować inwestora.


BURMISTRZ
mgr Kamili Switała

