

Projekt

z dnia 8 września 2023 r.
Zgłoszony przez Prezydenta Miasta
Bolesławiec
Druk Nr LVI/.../2023/a

**UCHWAŁA NR LVI/.../2023
RADY MIASTA BOLESŁAWIEC**

z dnia 2023 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
pod nazwą: „BUDOWA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY UL.
MODŁOWEJ W BOLESŁAWCU”, zlokalizowanej na dz. nr 128/4, 128/8,
128/9, 128/10 obr. 4**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach
w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji
towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553, 803 i 1688)
oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

Rada Miasta Bolesławiec uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą:
„Budowa osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z niezbędną
infrastrukturą techniczną przy ul. Modłowej w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz.
nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10, obr. 4 w Bolesławcu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bolesławiec .

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Przedmiot uchwały

Przedmiotem uchwały jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „BUDOWA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY UL. MODŁOWEJ W BOLESŁAWCU”, zlokalizowanej na dz. nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10, obr. 4 w Bolesławcu.

Podstawy prawne

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), w związku z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538; z 2023 r. poz. 553, 803 i 1688), zwanej dalej „specustawą”, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy, inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje, za pośrednictwem prezydenta, 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.

Wnioskiem z dnia 4 maja 2023 r. (uzupełnionym w dniu 16.05.2023 r., zmodyfikowanym w dniu 22.06.2023 r.) firma „Kamieniarz Tadeusz Modliński” reprezentowana przez pełnomocnika – arch. Mieczysława Szczukieckiego, wystąpiła za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bolesławiec do Rady Miasta Bolesławiec o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Modłowej w Bolesławcu”, zlokalizowanej na dz. nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10 obr. 4.

Prezydent Miasta Bolesławiec przeprowadził procedurę formalno-prawną określoną w przepisach specustawy i przekazał Radzie Miasta Bolesławiec projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 specustawy.

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej w trybie specustawy, wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgadniania.

Stosownie do art. 7 ust. 10 specustawy, po stwierdzeniu, że ww. wniosek, po uzupełnieniu, spełnia wymagania formalne, Prezydent Miasta Bolesławiec w dniu 18 maja 2023 r. zamieścił wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec. Informacja o złożonym wniosku została podana do wiadomości publicznej poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec, stronie internetowej Urzędu Miasta Bolesławiec oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Bolesławiec, określając formę, miejsce i termin składania uwag - 21 dni od dnia zamieszczenia informacji.

W dniu 22.06.2023 r. wpłynęła modyfikacja wniosku. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 16 specustawy ponowiono procedurę.

OPINIOWANIE

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 specustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 18 maja 2023 r., powiadomił stosowne organy o możliwości, w okresie 21 dni, przedstawienia opinii do złożonego Wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bolesławcu,
- Starosty Bolesławieckiego (jako organu prowadzącego kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu),
- Starosty Bolesławieckiego (jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych),
- Wojewody Dolnośląskiego,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu,
- Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu,
- Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu,
- Dyrektora Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Poznaniu - Wydział Zamiejscowy we Wrocławiu Delegatury ABW w Poznaniu,
- Komendanta Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim,
- Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu,
- Zarządu Województwa Dolnośląskiego,
- PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu,
- PKP S.A. Centrala - Biuro Gospodarowania Nieruchomościami,

-Ministra Obrony Narodowej.

W wymaganym terminie wpłynęło 7 opinii, pozostałe instytucje nie przedstawiły opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 specustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

WYKAZ UZYSKANYCH OPINII

	Organ opiniujący	Data wpływu opinii do Urzędu Miasta Bolesławiec	Opinia organu
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bolesławcu	01.06.2023	OPINIA NEGATYWNA
2	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu	01.06.2023	OPINIA POZYTYWNA
3	Marszałek Województwa Dolnośląskiego	02.06.2023	OPINIA POZYTYWNA
4	Wojewoda Dolnośląski	07.06.2023	przedmiotowa inwestycja nie podlega opiniowaniu z Wojewodą
5	PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu	12.06.2023	OPINIA określa warunki i zagrożenia powstania inwestycji
6	Ministerstwo Obrony Narodowej Dep. Strategii i Planowania	12.06.2023	OPINIA POZYTYWNA
7	Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu	03.07.2023	OPINIA POZYTYWNA

UZGADNIANIE

Stosownie do art. 7 ust. 14 specustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 18 maja 2023 r. wystąpił o uzgodnienie wniosku do:

- Zarządu Dróg Powiatowych w Bolesławcu,
- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział we Wrocławiu
- Starosty Bolesławieckiego - Geologa Powiatowego - Wydział Środowiska Starostwa Powiatowego w Bolesławcu,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego - Geologa Województwa - Wydział Geologii Urzędu Marszałkowskiego,
- Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Delegatura w Jeleniej Górze.

Termin przekazania uzgodnienia wniosku określono na 21 dni od daty otrzymania wystąpienia Prezydenta Miasta Bolesławiec.

W wymaganym terminie wpłynęły 3 uzgodnienia, pozostałe instytucje nie przedstawiły uzgodnień, co zgodnie z art. 7 ust. 15 specustawy uznaje się za uzgodnienie przedłożonego wniosku.

WYKAZ UZYSKANYCH UZGODNIEŃ

	ORGAN UZGADNIAJĄCY	DATA WPŁYWU UZGODNIENIA DO URZĘDU MIASTA BOLESŁAWIEC	STANOWISKO ORGANU
1	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	02.06.2023	Uzgodnienie pozytywne
2	Zarząd Dróg Powiatowych	02.06.2023	Uzgodnienie z uwagami
3	Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków - Delegatura w Jeleniej Górze	12.06.2023	Odmowa uzgodnienia w zakresie budynku zabytkowego Uzgodnienie pozytywne w zakresie nowoprojektowanych budynków

WYKAZ ZŁOŻONYCH UWAG

Zgodnie z art. 7 ust. 10 i 11 specustawy w terminie 21 dni od daty opublikowania Wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec można było składać uwagi do wniosku.

W określonym terminie nie złożono uwag do zamieszczonego Wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy wszystkie złożone uzgodnienia i opinie zostały przekazane Wnioskodawcy w ustawowym terminie.

Zgodnie z art. 7 ust. 16 specustawy inwestor miał prawo modyfikacji wniosku do czasu podjęcia uchwały.

MODYFIKACJA WNIOSKU

W dniu 22.06.2023 r. wpłynęła modyfikacja wniosku. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 16 specustawy ponowiono procedurę.

OPINIOWANIE PONOWNE

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 specustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 29 czerwca 2023 r., powiadomił stosowne organy o możliwości, w okresie 21 dni, przedstawienia ponownie opinii do złożonej modyfikacji Wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do:

-Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bolesławcu,

- Starosty Bolesławieckiego (jako organu prowadzącego kataster nieruchomości
- w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu),
- Starosty Bolesławieckiego (jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych),
- Wojewody Dolnośląskiego,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu,
- Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu,
- Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejskowy we Wrocławiu,
- Dyrektora Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Poznaniu - Wydział Zamiejskowy we Wrocławiu Delegatury ABW w Poznaniu,
- Komendanta Nadodrzańskiego Oddziału Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim,
- Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu,
- Zarządu Województwa Dolnośląskiego,
- PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu,
- PKP S.A. Centrala - Biuro Gospodarowania Nieruchomościami,
- Ministra Obrony Narodowej.

W wymaganym terminie wpłynęło 5 opinii, pozostałe instytucje nie przedstawiły opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 specustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

WYKAZ UZYSKANYCH OPINII

	Organ opiniujący	Data wpływu opinii do Urzędu Miasta Bolesławiec	Opinia organu
1	Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bolesławcu	21.07.2023	Podtrzymano poprzednie stanowisko
2	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejskowy we Wrocławiu	06.07.2023	OPINIA POZYTYWNA
3	Marszałek Województwa Dolnośląskiego	17.07.2023	OPINIA POZYTYWNA
4	KOMENDA WOJEWÓDZKA PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ	03.07.2023	OPINIA POZYTYWNA

	WE WROCŁAWIU		
5	Ministerstwo Obrony Narodowej Dep. Strategii i Planowania	12.07.2023	OPINIA POZYTYWNA
6	Zarząd Województwa Dolnośląskiego	20.07.2023	odstąpienie od opiniowania

UZGADNIANIE PONOWNE

Stosownie do art. 7 ust. 14 specustawy, Prezydent Miasta Bolesławiec pismem z dnia 29 czerwca 2023 r. wystąpił o uzgodnienie wniosku do:

- Zarządu Dróg Powiatowych w Bolesławcu,
- Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział we Wrocławiu,
- Starosty Bolesławieckiego - Geologa Powiatowego - Wydział Środowiska Starostwa Powiatowego w Bolesławcu,
- Marszałka Województwa Dolnośląskiego - Geologa Województwa - Wydział Geologii Urzędu Marszałkowskiego,
- Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Delegatura w Jeleniej Górze.

Termin przekazania uzgodnienia wniosku określono na 21 dni od daty otrzymania wystąpienia Prezydenta Miasta Bolesławiec.

W wymaganym terminie wpłynęły 3 uzgodnienia, pozostałe instytucje nie przedstawiły uzgodnień, co zgodnie z art. 7 ust. 15 specustawy uznaje się za uzgodnienie przedłożonego wniosku.

WYKAZ UZYSKANYCH UZGODNIEŃ

	ORGAN UZGADNIAJĄCY	DATA WPŁYWU UZGODNIENIA DO URZĘDU MIASTA BOLESŁAWIEC	STANOWISKO ORGANU
1	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	06.07.2023	Uzgodnienie pozytywne
2	Zarząd Dróg Powiatowych	05.07.2023	Podtrzymano poprzednie stanowisko
3	Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków - Delegatura w Jeleniej Górze	19.07.2023	Uzgodnienie pozytywne

WYKAZ ZŁOŻONYCH UWAG

Zgodnie z art. 7 ust. 10 i 11 specustawy w terminie 21 dni od daty opublikowania Wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Bolesławiec można było składać uwagi do zmodyfikowanego wniosku.

Z zachowaniem terminu wniesiono 1 uwagę. Została złożona przez - ALIANS S.C. KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH. GIL I.P. działającą w imieniu Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "ABET" Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. W złożonej uwadze wniesiono o podjęcie uchwały odmawiającej ustalenia przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej ze względu na niezgodność złożonego wniosku z przepisami specustawy.

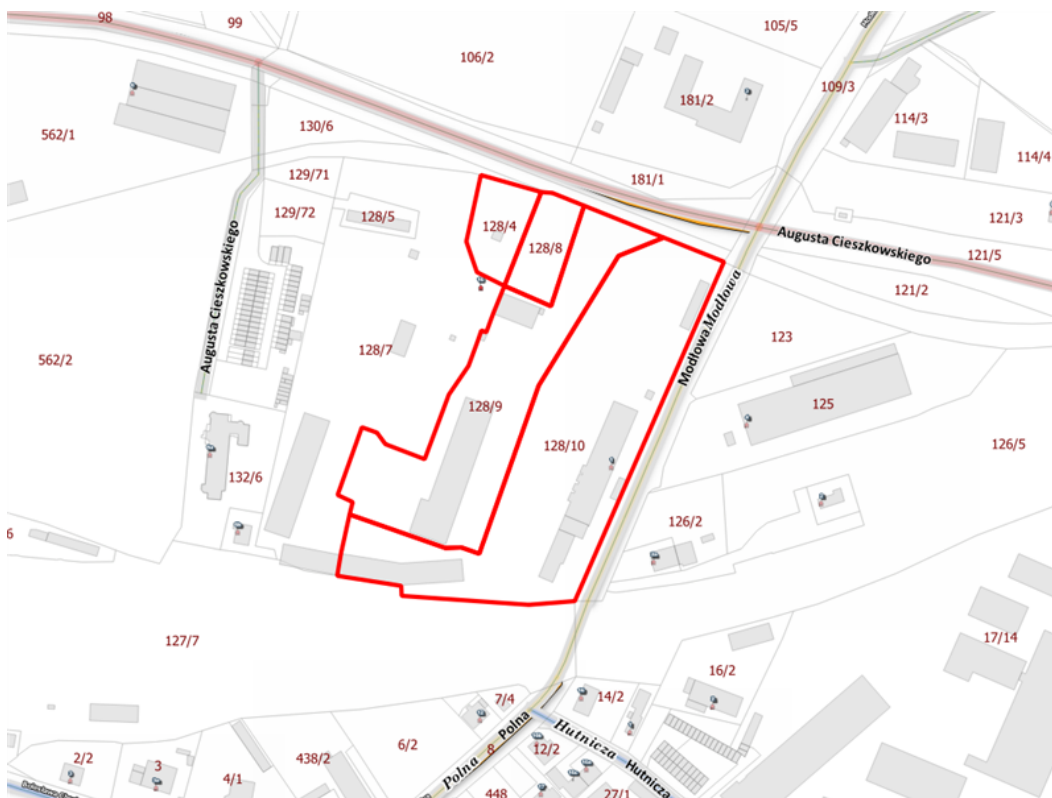
Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy wszystkie złożone uzgodnienia, opinie i uwaga zostały przekazane Wnioskodawcy w ustawowym terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 16 specustawy inwestor miał prawo modyfikacji wniosku do czasu podjęcia uchwały.

Nie wpłynęła ponowna modyfikacja wniosku.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy Prezydent Miasta Bolesławiec przedkłada Radzie Miasta Bolesławiec projekt niniejszej uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

UZASADNIENIE MERYTORYCZNE

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje działki nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10 obr. 4 przy ul. Modłowej w Bolesławcu.





Powyższa nieruchomość o łącznej powierzchni 3,226 ha jest własnością wnioskodawcy.

Obszar inwestycji położony jest pomiędzy terenami kolejowymi – linia kolejowa E30, drogą krajową nr 94, ul. Modłową i terenami produkcyjnymi (funkcjonujący zakład przemysłowy - betoniarnia).

Planowana inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o wysokości 5 kondygnacji oraz remont i przebudowę istniejącego budynku zabytkowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalno – usługowy:

- liczba mieszkań – 529,
- łączna powierzchnia zabudowy wynosi 8.465,12 m²,
- liczba miejsc parkingowych 582,
- powierzchnia użytkowa usług – 212,2 m².



Stosownie do przepisów specustawy, analiza złożonego Wniosku obejmowała poniższe kwestie i zagadnienia:

1) Badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów ustawy oraz spełnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej określonych specustawą;

2) Badanie czy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca, nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec;

3) Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stosownie do przepisów specustawy w ramach czynności poprzedzających analizę złożonego Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, stwierdzono, że działki nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10 obr. 4 przy ul. Modłowej w Bolesławcu, nie obejmują terenów :

- podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów (art. 5 ust.1 i 2 specustawy – np. tereny lasów, otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią),

- przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (art. 7 ust. 2 specustawy),

- wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ze

względem na położenie w granicach administracyjnych miasta (art. 7 ust. 3 specustawy),

-objętych uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 specustawy).

Według oświadczeń złożonych we wniosku teren objęty wnioskiem w przeszłości był wykorzystywany jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane, co zwalnia z zachowania dla tych terenów warunku niesprzeczności realizowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących ze Studium (art. 5 ust. 4 specustawy).

W uzasadnieniu projektu specustawy (druk sejmowy nr 2667/VIII kadencji, publ. www.sejm.gov.pl), wskazano, iż pod budownictwo mieszkaniowe będą wykorzystane tereny, które **w przeszłości** były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, **produkcyjne** lub usług pocztowych, a obecnie te funkcje nie są realizowane. W ten sposób pod budownictwo mieszkaniowe będą mogły być 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.

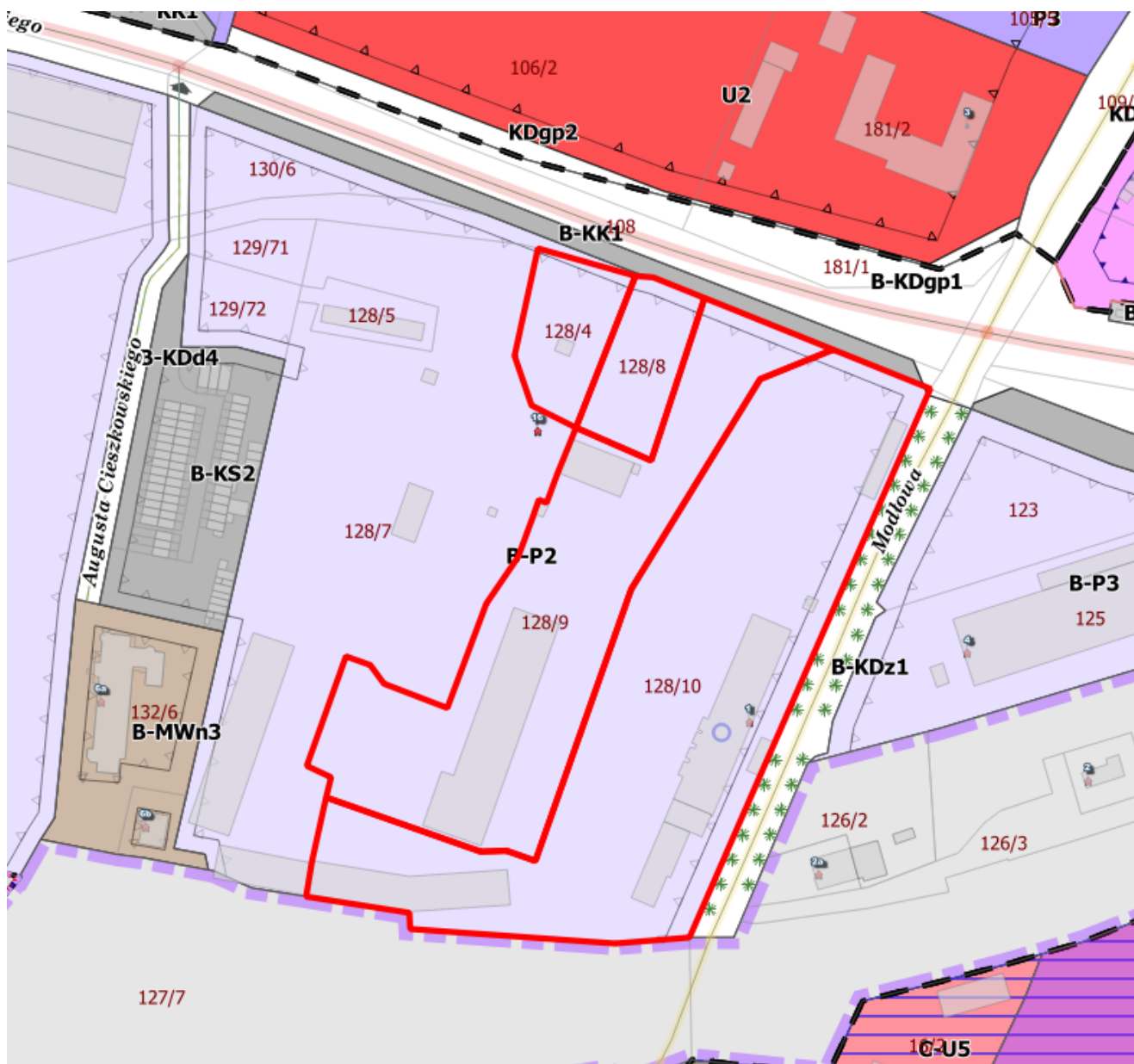
Określenie **terenu** należy odczytywać w szerszym znaczeniu niż sama działka (działki) objęte wnioskiem – pod pojęciem terenu należy brać pod uwagę również bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej inwestycji. W tym wypadku jest to obszar oznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - uchwałą nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r., symbolem B-AG - zdefiniowanym jako obszar funkcyjny o przeważającym udziale zabudowy aktywności gospodarczej, rozumianej jako zakłady przemysłowe, obiekty i urządzenia produkcyjne, logistyki, transportu, składowania i magazynowania oraz pozostałej działalności usługowej i handlowej, w tym rzemieślniczej, o powierzchni w liniach rozgraniczających 7,22 ha.

Poniżej wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec uchwalony uchwałą nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 22 maja 2007 r. Nr 120 poz. 1607) ustala dla terenu objętego wnioskiem przeznaczenie podstawowe - przemysł, oznaczone na rysunku planu symbolem B-P2.

Poniżej wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - uchwały nr VI/43/07 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 14 marca 2007 r.



Na działce nr 128/7 obr. 4, bezpośrednio sąsiadującej z obszarem przedmiotowego wniosku, a zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu przemysłu oznaczonego symbolem B-P2, zgodnie z zapisami obowiązującego wyżej przytoczonego planu miejscowego, zlokalizowany jest zakład wyrobu mieszanki betonowej - Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe "ABET" Sp. z o.o., który pracuje w systemie wielozmianowym oraz emituje uciążliwości w postaci hałasu, drgań i pyłów przemysłowych. **Działalność przemysłowa jest realizowana.**

W związku z tym interesy właścicieli sąsiedniej nieruchomości, dla której od ponad 30 lat obowiązuje plan miejscowy określający sposób zabudowy i zagospodarowania oraz przeznaczenie pod zabudowę przemysłową, mogą zostać naruszone poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości w związku z powstaniem w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Właściciele sąsiedniej nieruchomości wyrazili swój sprzeciw na etapie składania uwag do przedmiotowego wniosku.

Natomiast we wniosku jedyną podstawą do przyjęcia, że spełniona jest przesłanka nie realizowania funkcji przemysłowej na wnioskowanym terenie jest zakończenie działalności produkcyjnej na działkach objętych wnioskiem. Wnioskodawca pominął fakt istnienia uciążliwego sąsiedztwa w postaci funkcjonującego zakładu przemysłowego.



Jest to naruszenie przepisu art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej poprzez jego błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że teren objęty wnioskiem Inwestora jest terenem poprodukcyjnym, o którym mowa w art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej. Ponadto naruszenie art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej poprzez jego błędną wykładnię

polegającą na zawężającej interpretacji pojęcia „tereny, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny (...) produkcyjne (...), a obecnie te funkcje nie są realizowane”, podczas gdy na terenie oznaczonym zarówno w studium jak i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny przemysłu, wciąż prowadzona jest działalność produkcyjna. Proponowaną we wniosku inwestycję należy rozpatrywać w odniesieniu do otaczającego terenu i istniejącego zagospodarowania okolicy. Oznacza to szerszy zakres analizy zagospodarowania w stosunku do terenu inwestycyjnego (art. 8 ust. 1 pkt 2 specustawy mieszkaniowej), co potwierdza zachowanie przez specustawę zasady poszanowania ładu przestrzennego, która wymaga oceny planowanej zabudowy w szerszej perspektywie terytorialnej, a nie tylko w granicach terenu inwestycji. Istotny jest istniejący funkcjonalno-przestrzenny sposób zagospodarowania wokół zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego. Wymaganie uwzględnienia przy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej cech charakterystycznych okolicznego terenu, warunków zagospodarowania terenu sąsiedniego potwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 15 października 2020 r. (sygn. akt II OSK 1759/20).

W ocenie tut. organu projektowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie, nadal wykorzystywanym jako teren produkcyjny.

W takim przypadku w myśl zapisu art. 5 ust. 3 specustawy, lokalizacja przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej nie może stać w sprzeczności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bolesławiec. Obszar objęty projektowaną inwestycją mieszkaniową znajduje się w liniach rozgraniczających obszaru funkcyjnego oznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bolesławiec - uchwała nr XLVI/471/2018 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 28 marca 2018 r., symbolem B -AG - zdefiniowanym w rozdziale III-2. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”, ust. 11, jako obszar funkcyjny o przeważającym udziale zabudowy aktywności gospodarczej, rozumianej jako zakłady przemysłowe, obiekty i urządzenia produkcyjne, logistyki, transportu, składowania i magazynowania oraz pozostałej działalności usługowej i handlowej, w tym rzemieślniczej.

Niespełniony jest więc wymóg wskazany w art. 5 ust. 3 specustawy, który dopuszcza realizację inwestycji mieszkaniowej niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Kolejnym aspektem lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej na wskazanym we wniosku terenie, są dołączone do wniosku wyniki analizy akustycznej dla terenu objętego inwestycją. Pomiary wykazały, że w ciągu nocy

w kilku pomiarach następują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Teren jest z każdej strony narażony na źródło permanentnego nadmiernego hałasu. Ponadto podstawą prawną określającą ochronę przed hałasem i drganiami jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz polska norma PN 87/B-02151/02. Zgodnie z § 323 ust 1 tego Rozporządzenia, budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia.

Organ dokonał także analizy stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście Bolesławiec. 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. Nie ma wątpliwości, że potrzeby mieszkaniowe, co do zasady, nigdy nie zostaną zaspokojone w 100%, ale nie obliuguje to konieczności lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie wskazanym przez inwestora.

Głównym celem polityki przestrzennej gminy jest racjonalne i efektywne gospodarowanie jej zasobami w myśl zasady zrównoważonego rozwoju. Przy wyznaczaniu kierunków rozwoju miasta brane są pod uwagę przesłanki dotyczące faktycznych potrzeb rozwoju gminy, wynikających z uwarunkowań środowiskowych, społeczno-ekonomicznych i demograficznych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście jest określone na podstawie założonej docelowej liczby ludności i prognozowanych wskaźników zamieszkania oraz chłonności potencjalnych terenów inwestycyjnych pod przyszły rozwój funkcji miejskich, a w szczególności budownictwa mieszkaniowego.

Prognozy demograficzne dla miasta nie są korzystne. Obserwowany jest spadek liczby mieszkańców (936 os. mniej w okresie 5-cioletnim). Także wymeldowania wyraźnie dominują nad zameldowaniami. Należy jednak wziąć pod uwagę istotne niedoszacowania liczby osób zamieszkujących miasto - statystyki GUS nie uwzględniają wielu obecnych tendencji (mieszkania na

wynajem, drugie domy itp.) oraz szczególnej pozycji Bolesławca (jako ośrodka o randze powiatowej z dużą koncentracją infrastruktury społecznej, administracji, usług oraz aktywności gospodarczej). Szeroko zakrojone działania mające na celu rozwój gospodarczy Miasta będą sprawiały, że rozwój zaludnienia, a w ślad za tym zmiany w cechach demograficznych populacji gminy, kształtowane będą zarówno dynamiką napływu ludności z zewnątrz, jak i przyrostem naturalnym. Dynamika napływu ludności z zewnątrz będzie warunkowana m.in. dostępnością miejsc pracy, dynamiką rozwoju mieszkalnictwa i standardami zamieszkiwania.

Obserwacje te potwierdza także dynamiczny rozwój budownictwa na obszarze miasta (przyrost powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych do użytku o 235,8% w latach 2014 - 2016). Przyrost ogólnej liczby mieszkań oraz malejąca liczba mieszkańców, dają w efekcie wyraźną poprawę warunków zamieszkania.

Odnosnie powyższego wskazać trzeba, że użyty w art. 7 ust. 4 specustawy zwrot "bierze pod uwagę" nie może być rozumiany w ten sposób, że w każdym wypadku, gdy w gminie pozostały jeszcze do zaspokojenia jakiejkolwiek potrzeby mieszkaniowe, rada gminy nie może podjąć uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

WYNIKI UZYSKANYCH OPINII I DOKONANYCH UZGODNIEŃ ORAZ ZŁOŻONYCH UWAG

1. Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna została powołana na mocy art.8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Bolesławiec nr 329/2021 z dnia 2 listopada 2021 r., jako organ doradczy Prezydenta Miasta.

Pomimo sformułowania opinii przez organ doradczy prezydenta, opis stosunku organu wykonawczego gminy do wniosku inwestora następuje dopiero na etapie prezentowania opracowanej na podstawie tego wniosku uchwały.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała analizowany wniosek negatywnie - negatywna opinia MKUA zawierała następujące uwagi:

- wskazana lokalizacja ww. inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonującego zakładu przemysłowego oraz pomiędzy linią kolejową E30 a średnicą miejską ul. Cieszkowskiego, jest niekorzystna dla funkcji mieszkaniowej,

- obszar inwestycji położony jest pomiędzy terenami kolejowymi, drogą krajową nr 94, ul. Modłową i terenami produkcyjnymi (betoniarnia ABET Sp. z o.o.), co powoduje wysokie prawdopodobieństwo braku utrzymania standardów zamieszkiwania,

-w zakresie hałasu; we wniosku przedłożono analizę akustyczną, która wskazuje na przekroczone poziomy hałasu w wielu miejscach projektowanej inwestycji; dodatkowo parametry hałasu znacząco ulegną zmianie po wybudowaniu projektowanych budynków, ponieważ zupełnie inaczej będzie przenosić się hałas,

-brak rozwiązań wpływających na komfort życia przyszłych mieszkańców zmniejszających istniejące uciążliwości związane z w/w sąsiedztwem, ze względu na przeważające wiatry zachodnie w naszym mieście zanieczyszczenie pyłami powstające przy produkcji betonu będzie skierowane bezpośrednio w okna trzech budynków ustawionych w pierwszej linii - 4 m od ogrodzenia z betoniarnią,

-bardzo wysokie wskaźniki zabudowy – ponad 500 mieszkań w ośmiu 5-cio kondygnacyjnych budynkach, ponad 30 tys. m² powierzchni mieszkalnej na działce o takiej samej powierzchni, brak wysokiej zieleni izolacyjnej, brak większych powierzchni biologicznie czynnych,

-architektura zbliżona do czasów socjalizmu – ciasna mocno zagęszczona zabudowa, małe balkony,

-problematiczna obsługa komunikacyjna planowanego osiedla od strony wąskiej, mało przepustowej ulicy Modłowej, która z jednej strony łączy się do drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu poprzez czynne tory kolejowe, a z drugiej mocno spowolniona przez przejazd kolejowy, zamykany z dużą częstotliwością; osiedle posiadające 529 mieszkań będzie generowało duży ruch samochodowy (min. 500 samochodów), które będą próbowały wydostać się z projektowanego osiedla; ponadto zaplanowane etapy budowy do 2031 r. stworzą dla mieszkańców uciążliwości placu budowy przez ok. 10 lat;

-umożliwienie realizacji omawianej inwestycji w takiej formie będzie powodowało liczne skargi przyszłych mieszkańców na hałas i problemy komunikacyjne, adresowane do Prezydenta Miasta,

-projektowane osiedle znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonującego zakładu przemysłowego, który rozwija się i planuje rozbudowę – powiązanie zabudowy mieszkaniowej z czynną funkcją przemysłową będzie rodzić w przyszłości konflikty, wpłynie na konieczność ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich ze względu na ochronę akustyczną oraz inne uciążliwości oraz może spowodować roszczenia odszkodowawcze każdej ze stron;

-wskazano na dyskusyjne spełnienie wymogu art. 5. Ust. 4 specustawy mieszkaniowej, który mówi o terenach poprodukcyjnych, gdzie obecnie funkcje te nie są już realizowane – czynny zakład produkcyjny w bezpośrednim sąsiedztwie może zaprzeczać tej tezie,

-zaproponowana liczba miejsc parkingowych dla projektowanej liczby mieszkań i mieszkańców jest za mała – warto rozważyć zwiększenie wskaźnika miejsc parkingowych z 1,1 do min. 1,5.

2. Opinia **PKP Polskie Koleje Państwowe S.A. Zakład Linii Kolejowych we Wrocławiu**. W omawianej opinii znalazły się m.in. następujące uwagi:

- należy dokonać pełnej analizy możliwych skutków w postaci uciążliwości akustycznych w celu możliwości posadowienia budynków,

- należy rozważyć ulokowanie okien nie od strony linii kolejowej,

- w podanej lokalizacji mogą występować wstrząsy i wibracje od przejeżdżających pociągów, iskrzenie i zadymienie,

- tereny z zabudową pełniącą funkcję jak wyżej są terenami chronionymi akustycznie. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych należy ograniczać zabudowę mieszkaniową, a jeśli powstaje to trzeba udowodnić, że **nie będzie przekroczonych norm hałasu (...)**

- lokalizacja obiektu o w/w przeznaczeniu w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej może skutkować niekorzystnym oddziaływaniem akustycznym na zabudowę chronioną akustycznie, wybudowaną na tych obszarach, a w konsekwencji zwiększeniem ryzyka wystąpienia konfliktów społecznych,

- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. nie będzie ponosić żadnych kosztów związanych ze skutkami ewentualnych przekroczeń dopuszczalnego hałasu i uciążliwością pochodzącą od eksploatacji linii kolejowych. Informujemy, że jednym ze sposobów zmniejszenia uciążliwości od czynnej linii kolejowej dla nowych inwestycji jest zastosowanie ekranów akustycznych, lecz na koszt i staraniem inwestora.

3. **Zarząd Dróg Powiatowych w Bolesławcu** uzgodnił przedłożony wniosek jednakże zwrócił uwagę na fakt, że „inwestycja znacznie wpłynie na zwiększenie natężenia ruchu drogowego w rejonie ul. Modłowej oraz skrzyżowania z DK 94 co w konsekwencji może doprowadzić do konieczności przebudowy infrastruktury drogowej w/w rejonie”.

4. **ALIANS S.C. KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH. GIL I.P.** działająca w imieniu Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "ABET" Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. W złożonej uwadze wniesiono o podjęcie uchwały odmawiającej ustalenia przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej ze względu na niezgodność złożonego wniosku z przepisami specustawy. Głównym zarzutem podniesionym w powyższej uwadze jest lokalizowanie inwestycji mieszkaniowej na terenie przemysłowym, który nadal jest wykorzystywany jako teren produkcyjny – zlokalizowany na sąsiedniej nieruchomości zakład wyrobu mieszanki betonowej, który pracuje w systemie wielozmianowym oraz emituje uciążliwości w postaci hałasu, drgań i pyłów przemysłowych. W konsekwencji lokalizacja ta jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

Ponadto w dniu 29 sierpnia 2023 r. odbyło się wspólne posiedzenie Komisji Stałych Rady Miasta Bolesławiec - Komisji Zdrowia, Rodziny i Spraw Społecznych, Komisji Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, Komisji Oświaty, Kultury i Sportu i Komisji Rozwoju Gospodarczego i Finansów. W trakcie obrad została przeprowadzona dyskusja nad wnioskiem z dnia 4 maja 2023 r. uzupełnionym w dniu 16.05.2023 r., zmodyfikowanym w dniu 22.06.2023 r. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na "Budowie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Modłowej w Bolesławcu" na nieruchomości przy ul. Modłowej działki nr: 128/4, 128/8, 128/9, 128/10, obręb: 0004 w Bolesławcu. Przedmiotowy wniosek został szczegółowo zaprezentowany Radnym Rady Miasta Bolesławiec wraz z powyższymi opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W trakcie posiedzenia odbyła się dyskusja z udziałem Radnych, pełnomocnika firmy „Kamieniarz Tadeusz Modliński”, pełnomocnika Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Handlowego "ABET" Sp. z o.o. oraz Z-cy Przewodniczącego Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Podczas dyskusji każda ze stron zaprezentowała swoje stanowisko. Po zakończeniu dyskusji przeprowadzono głosowanie o sposobie rozpatrzenia wniosku. Argumenty podniesione przez Radnych RM w trakcie dyskusji nad wnioskiem, a także wynik przeprowadzonego przez poszczególne Komisje głosowania, wskazały na negatywne stanowisko większości głosujących Radnych wobec rozpatrzenia wniosku.

UZASADNIENIE PRAWNE

Współdziałanie organów w postępowaniach administracyjnych ma dwie podstawowe formy – opiniowanie i uzgadnianie. Opinia dla organu rozstrzygającego w sprawie nie jest wiążąca. Jednakże stanowi wyraz stanowiska (pozytywnego bądź negatywnego). Nie determinuje ona jednak samego rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu, a organ wydający decyzję może podjąć rozstrzygnięcie niezależnie od tego, czy organ opiniujący wyraził w tym zakresie opinię pozytywną.

Niewiążący charakter opinii nie oznacza jednak, że organ podejmujący uchwałę może je zlekceważyć. Organ powinien dokonać merytorycznej oceny treści takich opinii, a następnie ocenić ich znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (wyr. WSA w Szczecinie z dnia 5 września 2019 r., sygn. akt [II SA/Sz 643/19](#), CBOSA).

Natomiast przy uzgadnianiu organ prowadzący postępowanie w sprawie musi uzyskać zgodę organu uzgadnianego na wydanie rozstrzygnięcia określonej treści. Jak wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, wynik współdziałania w tym zakresie jest wiążący dla organu prowadzącego postępowanie główne.

Należy podkreślić, że niezależnie od powyższego, nawet w przypadku spełnienia warunku zgodności planowanej inwestycji z zapisami obowiązującego Studium, jak również przy braku negatywnych opinii i uzgodnień, organ nie ma obowiązku uwzględnienia wniosku. Pogląd ten potwierdza stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w wyroku z dnia 14 października 2020 r., sygn. akt II OSK 3942/19. W swoim wyroku NSA orzekł, że uchwała rady gminy podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. O uznaniowym charakterze tej uchwały świadczy treść tego przepisu i założenia specustawy mieszkaniowej, a także samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliguje jeszcze rady gminy do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Podejmując uchwałę odmowną Rada Miasta Bolesławiec bierze pod uwagę nie tylko stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, ale również uwarunkowania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego oraz wzajemnych relacji pomiędzy funkcjonującą w sąsiedztwie zabudową. Odmawiając ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji organ bierze pod uwagę okoliczność negatywnego jej zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, zagrożenia wskazane w opinii PKP i uzgodnieniu Zarządu Dróg Powiatowych oraz przede wszystkim niespełnienie zapisu art. 5 ust. 4 specustawy poprzez zaprojektowanie przedmiotowej inwestycji na terenie, który jest nadal wykorzystywany jako teren produkcyjny.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538; z 2023 r. poz. 553 i poz. 803), Radzie Miasta Bolesławiec przedkłada się projekt uchwały **w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej** pod nazwą: „BUDOWA OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY UL. MODŁOWEJ W BOLESŁAWCU”, zlokalizowanej na dz. nr 128/4, 128/8, 128/9, 128/10 obr. 4 w Bolesławcu.