



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.16.4.2021

Kielce, dnia 29-06-2021

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVIII/313/2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 26 maja 2021r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą zewnętrzną, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 240/3, 241/8, 243/8, 244/8 i 245/11, położonych w obrębie 08 miasta Pińczów przy ul. Spacerowej w całości.

Uzasadnienie

W dniu 26 maja 2021r. Rada Miasta w Pińczowie podjęła uchwałę Nr XXVIII/313/2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 26 maja 2021r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą zewnętrzną, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 240/3, 241/8, 243/8, 244/8 i 245/11, położonych w obrębie 08 miasta Pińczów przy ul. Spacerowej. Uchwała została przesłana organu nadzoru w dniu 1 czerwca 2021r. W dniu 15 czerwca 2021r. organ nadzoru zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego w zakresie wskazanej uchwały, zakreślając jednocześnie termin na złożenie wyjaśnień w zakresie budzącym wątpliwości. Korzystając ze swoich uprawnień rada gminy wskazała, że w jej ocenie zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Pińczów, a uzyskane opinie i uwagi określone w art. 7 ust. 10 i 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących są niewiążące dla organu stanowiącego gminy. W odpowiedzi wskazano, iż zamierzenie inwestycyjne będzie zgodne z potrzebami lokalnej społeczności, a uchwała ma na celu likwidację deficytów ilościowych w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem.

Po przeprowadzeniu postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdza, że uchwała Nr XXVIII/313/2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 26 maja 2021r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą zewnętrzną, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 240/3, 241/8, 243/8, 244/8 i 245/11, położonych w obrębie 08 miasta Pińczów przy ul. Spacerowej jest spreczna z prawem.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 219) zwany dalej ustawą inwestycji mieszkaniowej, inwestycje mieszkaniowe realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest spreczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W ocenie organu nadzoru przedmiotowa inwestycja pozostaje w sprzeczności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pińczów przyjętym uchwałą Nr XV/125/2019 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 16 października 2019 r.

Teren objęty przedmiotową inwestycją zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pińczów położony jest na obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ustaleniami (zał. Nr 1 do uchwały – część tekstowa studium, s. 129):

Funkcją terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest forma: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, a standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu nowo realizowanego budynku. Natomiast proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.

Dla ww. obszaru funkcjonalnego w zagospodarowaniu terenów przyjmuje się poniższe wskaźniki i parametry urbanistyczne (zał. Nr 1 do uchwały – część tekstowa studium, s. 136):

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m,
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8.

Zgodnie z definicją legalną zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) art. 3 pkt 2a za budynek mieszkalnym jednorodzinnym należy uważać budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Natomiast zgodnie z treścią wniosku planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą zewnętrzną. Budynek o 4 kondygnacjach naziemnych. Lokale mieszkalne zlokalizowane będą na wszystkich kondygnacjach budynku. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa na obszarze funkcjonalnym wskazanym jako zabudowa jednorodzinna pozostaje sprzeczna z założeniami studium uwarunkowań.

Zgodnie z treścią wniosku ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 4 z dopuszczalnych 3 kondygnacji. Autor wniosku powołuje się na zapisy studium wskazujące, że proporcje między funkcjami powinno być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów. Tymczasem organ nadzoru wskazuje, że dla terenów oznaczonych w studium symbolem MN faktycznie zastrzeżono, że proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów, lecz jednocześnie wskazano, że standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu nowo realizowanego budynku. W związku z czym wnioski właścicieli i inwestorów nie mogą wykluczać standardów i wskaźników otoczenia. Tymczasem z charakterystyki zagospodarowania terenu gminy wynika, że na terenie gminy przeważa zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Zwarta zabudowa wielorodzinna znajduje się na terenie miasta Pińczów oraz w miejscowości Leszcze (Gacki Osiedle). Część centralną miasta okala zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Zabudowa mieszkaniowa miasta Pińczowa to głównie zabudowa jednorodzinna, w

strefie centralnej znajdują się kilkukondygnacyjne (II, III i IV kondygnacje) kamienice. Na terenie miasta występują rezerwy terenowe pod nowe budownictwo. Dominującym rodzajem zabudowy gminy jest zabudowa mieszkaniowa - przeważa zabudowa niska jednorodzinna (wolnostojąca, szeregowa) i zagrodowa.

W tym zakresie organ nadzoru podziela opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pińczowie z dnia 8 grudnia 2020r. z której wynika, że zamierzenie inwestycyjne pozostaje sprzeczne z zabudową zarówno co do przeznaczenia terenu jak i standardów oraz wskaźników zabudowy w dostosowaniu do już istniejącej w najbliższym sąsiedztwie zabudowy. W drugiej opinii komisji nie ma możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej posiadającej wskazane we wniosku parametry, a jeżeli przeznaczenie terenu pozostanie w studium uwarunkowań określone jak dotychczas jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizacja wnioskowanego budynku, może doprowadzić do degradacji przestrzennej wskazanego rejonu. W opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Pińczowie z dnia 3 lutego 2021r. potwierdzono stanowisko o niezgodności zamierzenia inwestycyjnego z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W ocenie organu nadzoru należy zauważyć że zgodnie z zapisami wniosku brak kontynuacji funkcji. Teren, na którym zlokalizowane są działki objęte uchwałą, jest terenem niezabudowanym, a najbliższe budynki znajdują się na zachód od planowanej inwestycji za ulicą Grunwaldzką.

W uzasadnieniu do uchwały rada gminy wykazuje, że potrzeby mieszkaniowe w mieście Pińczów nie są zaspokojone, w szczególności w kontekście mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach. Podkreślono, że istnieje deficyt ilościowy w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem, a zwiększenie oferty lokalowej na terenie miasta Pińczowa pociągnie za sobą zatem pozytywne skutki gospodarcze. Jednocześnie rada wskazuje że stale spada liczba mieszkańców gminy. Tymczasem w studium uwarunkowań w dziale budownictwo (str. 96) wskazano, że przewiduje się, że w najbliższych latach popyt na nowe mieszkania utrzymać się będzie na dotychczasowym poziomie. Przewidywany jest wzrost liczby gospodarstw domowych, przy równoczesnym zmniejszaniu się wskaźnika liczby osób przypadających na 1 gospodarstwo. W dziale 12.1.4. szacowana chłonność obszarów gminy Pińczów (str. 110) podano, że w chwili obecnej rezerwa terenowa pod nową zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną jest wystarczająca w perspektywie 30 lat oraz spełnia warunki wyznaczone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. rezerwa terenowa związana z niepewnością procesów rozwojowych nie przekracza 30%). Powyższe zapisy studium uwarunkowań stoją w sprzeczności z argumentacją gminy w zakresie konieczności zapewnienia potrzeb mieszkaniowych społeczności

lokalnej. Z uwagi na fakt, konieczności uwzględnia przy sporządzaniu studium uwarunkowań m.in. analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, prognozy demograficznej oraz diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1057), przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy ustalenia zawarte w jej treści pozostają bardziej miarodajne.

Zgodnie z treścią wniosku inwestycja nie zalicza się do obiektów mogących znacząco wpływać na środowisko, w związku z planować inwestycją nie planuje się usuwania drzew i zakrzewień.

Z uwagi na wskazaną we wniosku powierzchnię inwestycja nie kwalifikują się jako mogąca znacząco bądź potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839). Jednocześnie obszar objęty wnioskiem znajduje się w Nadnidziańskim Parku Krajobrazowym zwany dalej NPK, dla którego obowiązują warunki ochrony wynikające z uchwały Nr XLIX/874/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie utworzenia Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz.Woj.Święt.poz.3148 ze zm.) Jak wynika z załącznika mapowego do wniosku oraz dostępnych danych ortofotomapy na teren inwestycji występują pojedyncze zadrzewienia, których może dotyczyć ww. zakaz w NPK. Zgodnie z art.7 ust.7 pkt 7 lit.c ustawy z dnia 5 lipca o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powinien zawierać m.in. dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko. Natomiast w przedłożonym wniosku stwierdzono jedynie ogólnikowo, że „zgodnie z przeznaczeniem teren objęty wnioskiem jest terenem przeznaczonym pod budownictwo, w związku z powyższym nie oddziałuje na środowisko, w tym na Nadnidziański Park Krajobrazowy. We wniosku podano informację niespójną z ww. danymi ortofotomapy. Wnioskodawca wskazał że obecnie teren inwestycji to nieurządzona zieleń w postaci trawy oraz że w związku z planowaną inwestycją nie planuje się usuwania drzew i zakrzewień. W związku z powyższym, we wniosku brak jest analizy wpływu planowanej inwestycji na NPK w kontekście zgodności z przepisami wynikającymi z uchwały Nr XLIX/874/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. Zauważyć należy, iż zgodnie z ww. uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego zakazy nie dotyczą m.in terenów objętych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody parku krajobrazowego. Powyższe odstępstwo od zakazów nie ma zastosowania w przypadku przedmiotowej inwestycji ponieważ jak wynika z wniosku, planowana jest na terenie

przeznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pińczów z 2019 r. – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie zabudowy wielorodzinnej.

Mając powyższe na uwadze stwierdzenie nieważności uchwały w całości jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis
Rafał Nowak
Wicewojewoda Świętokrzyski

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1693366.4398353.5320420
Nazwa dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze uchwały Nr XXVIII 313 2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 26 maja 2021r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.pdf
Tytuł dokumentu	Rozstrzygnięcie nadzorcze uchwały Nr XXVIII 313 2021 Rady Miejskiej w Pińczowie z dnia 26 maja 2021r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
Sygnatura dokumentu	PNK.I.4130.16.4.2021
Data dokumentu	2021-06-29
Skrót dokumentu	02400355E53D9915BA21031E966AACCCA2D9FB0E
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	2021-06-29 12:39:07
Podpisane przez	Rafał Miłosz Nowak Wicewojewoda Świętokrzyski
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.102.6.6.33866

Data wydruku: 2021-06-29

Autor wydruku: Sekretariat WPNiK w zastępstwie za Antoszevska-Mazur Izabela (Inspektor - Justyna Janik)