

Łódź, 6 kwietnia 2021 r.

PNIK-I.4131.311.2021

Rada Miejska w Zelowie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.)

zawiadamiam,

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr XXIII/276/2021 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 9 marca 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Wysockiego w Zelowie, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 17 marca 2021 r.

Uzasadnienie

Wątpliwości organu nadzoru budzi, czy inwestycja mieszkaniowa określona w § 1 ww. uchwały spełnia wymagania zawarte w art. 5 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 z późn. zm.). Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się pod warunkiem, że nie jest sprzeczna z obowiązującym studium. W studium miasta i gminy Zelów przyjętym uchwałą Nr XIII/120/99 z dnia 30 września 1999 r. i następnie zmienionym uchwałami: Nr XXXV/268/2009 z dnia 28 września 2009 r. i Nr XV/151/2016 z dnia 11 marca 2016 r. przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania nieuciążliwych działalności gospodarczych (MN) i przemysłu (P).

Jako postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. studium przyjęto m.in. maksymalną wysokość zabudowy do 12 m od poziomu terenu do kalenicy, a dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia. Natomiast w uchwale Nr XXIII/276/2021 określono

maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 25 m (§ 8 ust. 7 pkt 8 lit. a ww. uchwały) i 6 kondygnacji (§ 8 ust. 7 pkt 9 lit. a ww. uchwały).

Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących warunkiem niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako m.in. tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Jak wynika z treści § 6 pkt 1 tej uchwały przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na terenie po rozbiórkach budynków przemysłowych. Ponadto zgodnie z rysunkiem studium "Uwarunkowania", tereny inwestycji znajdują się na obszarze P - "Obszar aktywności gospodarczej".

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr XXIII/276/2021 nie spełnia wymagań wynikających z art. 7 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ponieważ obowiązujące studium miasta i gminy Żelów nie zawiera informacji o stanie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała nie spełnia również wymagań wynikających z treści art. 17 ust. 6 pkt 1 i art. 17 ust. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zgodnie z art. 17 ust. 6 pkt 1 ww. ustawy budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców, do których zalicza się miasto Żelów – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Natomiast zgodnie z art. 17 ust. 7 ww. ustawy, jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6 tej ustawy wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W § 8 ust. 7 pkt 8 i 9 ww. uchwały określono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych na 6, a maksymalną wysokość do 25 m, czyli przekroczono standardy ustalone dla miast poniżej 100 000 mieszkańców. Do przedmiotowej uchwały nie załączono analizy urbanistycznej (uzasadnienia) zawierającej informacje o spełnieniu wymagań art. 17 ust. 7 ww. ustawy. Z analizy danych zawartych na google street view (stan na wrzesień 2013 r.) wynika, że w przedmiotowej odległości znajdują się 5 kondygnacyjne budynki wielorodzinne, jednak nie da się określić ich wysokości.

Ponadto skala i jakość załącznika nr 1 do ww. uchwały uniemożliwia precyzyjne odczytanie jego treści.

Do przedmiotowej uchwały nie zostało dołączone obowiązkowe uzasadnienie, które jest istotnym elementem uchwalania tego typu uchwał. Ponadto brak dokumentacji ewentualnie informacji o przeprowadzonej procedurze uzgodnień i opinii do przedmiotowej uchwały uniemożliwia weryfikację, czy zostały spełnione wszystkie warunki zawarte w art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Wobec powyższego proszę o złożenie wyjaśnień w niniejszej sprawie do dnia 12 kwietnia 2021 r. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Ewa Wardęga
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru
i Kontroli**

Do wiadomości:

Burmistrz Zelowa