

UCHWAŁA NR XII/91/2019
RADY MIEJSKIEJ GMINY SKOKI

z dnia 14 listopada 2019 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wągrowieckiej
w Skokach**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.) Rada Miejska Gminy Skoki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wągrowieckiej w Skokach, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (dwa budynki mieszkalne wielorodzinne) wraz z infrastrukturą towarzyszącą i techniczną (media, ławki, zewnętrzna siłownia, śmietnik, plac zabaw, parkingi dla samochodów oraz parking dla rowerów, zjazd z drogi gminnej, dojścia do budynków wraz z chodnikami, ciąg pieszo-jezdny, wjazd i wyjazd z parkingu podziemnego, tarasy z ogródkami oraz tereny zielone) na działkach:

- nr ewid. 199/1 o powierzchni 0,1031 ha, zapisanej w księdze wieczystej PO1B/00050005/0,
- nr ewid. 199/2 o powierzchni 0,1031 ha, zapisanej w księdze wieczystej PO1B/00055914/0,
- nr ewid. 319/26 o powierzchni 0,1273 ha, zapisanej w księdze wieczystej PO1B/00047567/3 położonych w Skokach.

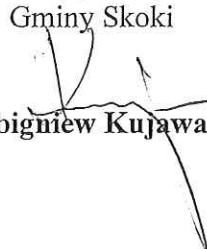
2. Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oznaczono na mapie, stanowiącej załącznik graficzny do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Skoki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Gminy Skoki


Zbigniew Kujawa

Załącznik do uchwały Nr XII/95/2019
Rady Miejskiej Gminy Skoki
z dnia 14 listopada 2019 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki

Bogdan Krawiec

Skala 1:1000

Miejscowość Skoki

Gmina Skoki

Odbiór: 0001- Skoki

Adres:

Stan budowy: 14.11.2019

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału planistycznego zasobu podległego
kartograficznemu i fotograficznemu
STARSZA WAGROWEK
Fot. 2018-2019-2020
(identyfikacja ewidencyjny materiał zasobu)
14.11.2019
URZĘD MIEJSKI
(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)
Pomoc Administracyjna

Uzasadnienie do uchwały Nr XII/91/2019

Rady Miejskiej Gminy Skoki

z dnia 14 listopada 2019 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.), Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada gminy, podejmując uchwałę, 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.

W dniu 27 grudnia 2018r. złożony został do Rady Miejskiej Gminy Skoki, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Skoki, wniosek

o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 199/1, 199/2 i 319/26 w Skokach (zapisanych w księgach wieczystych: PO1B/00050005/0, PO1B/00055914/0, PO1B/00047567/3).

Pismem z dnia 28 grudnia 2018r. wezwano wnioskodawców do uzupełnienia wniosku, ponieważ wniosek nie zawierał wszystkich danych oraz niezbędnych dokumentów. W dniu 7 stycznia 2019r. przedmiotowy wniosek został uzupełniony. Po uzupełnieniu wniosku, w dniu 9 stycznia 2019r., zamieszczono na 21 dni przedmiotowy wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Skoki, celem zapewnienia możliwości składania uwag do wniosku, wyznaczając termin do dnia 30 stycznia 2019r. Informację o zamieszczeniu wniosku, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki podał do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie (na stronie BIP, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz na słupach w pobliżu planowanej lokalizacji inwestycji). Następnie w dniu 11 stycznia 2019r. Burmistrz Miasta i Gminy Skoki pisemnie powiadomił stosowne organy i instytucje o możliwości przedstawiania opinii oraz dokonania uzgodnień złożonego wniosku, w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia i wystąpienia. Do Urzędu wpłynęło 9 uwag (w tym 2 negatywne), 2 uzgodnienia (w tym jedno negatywne zarządcy dróg gminnych) oraz 7 opinii (w tym jedna negatywna – Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej). Poszczególne stanowiska, opinie i uwagi były na bieżąco, w formie pisemnej przekazywane inwestorom.

W związku ze złożeniem w dniu 15 lutego 2019r. przez inwestorów modyfikacji ww. wniosku, zgodnie z art. 7 ust. 1-15 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.), koniecznym było ponowienie stosownych czynności. Modyfikacja wniosku podyktowana była negatywnym uzgodnieniem zarządcy drogi w zakresie odprowadzenia wód deszczowych. W dniu 15 lutego 2019r. zamieszczono na 21 dni zmodyfikowany wniosek inwestorów wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Skoki, celem zapewnienia możliwości składania uwag do zmodyfikowanego wniosku, wyznaczając termin do dnia 8 marca 2019r. Informację o zamieszczeniu zmodyfikowanego wniosku, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki podał do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie (na stronie BIP, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie oraz na słupach w pobliżu planowanej lokalizacji inwestycji). W tym samym dniu Burmistrz Miasta i Gminy Skoki pisemnie powiadomił stosowne organy i instytucje o możliwości przedstawiania opinii oraz dokonania uzgodnień w odniesieniu do zmodyfikowanego wniosku, w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia i wystąpienia.

Do Urzędu wpłynęło 6 uwag (w tym 2 negatywne), 1 uzgodnienie oraz 5 opinii. Poszczególne stanowiska, opinie i uwagi były na bieżąco, w formie pisemnej przekazywane inwestorom.

Z powodu zmodyfikowania przez inwestorów wniosku, a co za tym idzie koniecznością ponowienia procedury, nie możliwe było podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez wnioskodawców podania (termin upłynął 25 lutego 2019r.), dlatego też zawiadomieniem z dnia 21 lutego 2019r. Przewodniczący Rady Miejskiej Gminy Skoki, zgodnie z art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.), przedłużył termin podjęcia uchwały do dnia 27 marca 2019r.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne planowanej inwestycji. Koncepcja została sporządzona przez osoby wpisane na listę izby samorządu zawodowego architektów, posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Zgodnie z w/w koncepcją, teren działek ma zostać zagospodarowany zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych (dwa budynki mieszkalne wielorodzinne) wraz z infrastrukturą towarzyszącą i techniczną. Na terenie objętym inwestycją dodatkowo miałyby zostać zlokalizowana mała architektura (ławki, zewnętrzna siłownia, śmietnik), plac zabaw, parkingi dla samochodów oraz parking dla rowerów. W ramach inwestycji miałyby również zostać wykonane zjazdy z drogi gminnej oraz dojścia do budynków wraz z chodnikami, ciąg pieszo-jezdny, wjazd i wyjazd z parkingu podziemnego, tarasy z ogródkami oraz tereny zielone.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie miałyby być lokalizowana na terenach:

- podlegających odmowie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych;
- otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki przyjęte uchwałą nr XLVI/279/10 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia 24.06.2010r. ustala na przedmiotowym terenie następujący kierunek: „obszary zabudowy mieszkaniowej, z usługami towarzyszącymi”. Dany kierunek zezwala na uzupełnianie i kontynuację istniejącej struktury zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Do Urzędu wpłynęło łącznie 15 uwag (od osób fizycznych i Towarzystwa Społeczno-Prawnego), w tym 4 uwagi negatywne, z czego 2 uwagi negatywne zostały podpisane odpowiednio przez 17 osób i 28 osób. Uwagi negatywne zostały złożone przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości sąsiadujących z planowaną inwestycją. Natomiast większość pozytywnych uwag zostało przedłożonych przez osoby fizyczne i Towarzystwo Społeczno-Prawne, spoza obszaru bezpośredniego sąsiedztwa (m. in. z innych rejonów miasta Skoki, Wągrowca, Poznania, Wojnowa, Potrzebowa). Mieszkańcy i właściciele sąsiednich nieruchomości podnosili w swoich uwagach kwestie wykorzystywania przez inwestorów „specustawy mieszkaniowej” w celu ominięcia ustaleń opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wydanych odmownych decyzji o warunkach zabudowy. Ich zdaniem dana inwestycja będzie generować olbrzymie uciążliwości dla działek sąsiednich, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, jak i ich samych, zarówno na etapie budowy jak i użytkowania obiektów (hałas, kurz, ograniczenie dostępu światła, niewielka liczba miejsc postojowych, znaczne obniżenie wartości działek sąsiednich, ograniczenie prywatności oraz bezpieczeństwa). Ich zdaniem zamierzona inwestycja jest konfliktogenna. Podnieśli

również kwestie dotyczące zbyt małej powierzchni działek projektowanego zamierzenia, które nie pozwalają na wybudowanie zbiornika retencyjnego, a procesy gnilne uniemożliwiają normalne funkcjonowanie (walory zapachowe i nadmierna ilość owadów). W swoich uwagach wnieśli również o uniemożliwienie przez organy gminy zrealizowania inwestycji, która godzi w ich dobro jako mieszkańców Skoków. W opiniach pozytywnych podnoszone zostały kwestie dotyczące atrakcyjnej, nowoczesnej koncepcji zabudowy, idealnej dla młodych i rodzin z dziećmi. Osoby pozytywnie wypowiadały się na temat strefy zieleni, placu zabaw, parkingu podziemnego, tarasów z ogródkami oraz dobrej lokalizacji budynków w centrum miasta, w pobliżu ważnych instytucji, obiektów czy dworca PKP. Podnoszono fakt dużego zapotrzebowania na mieszkania, które są tańsze od budowy domów. Zaznaczono także, że w tej części miasta istnieje już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W trakcie przeprowadzonej procedury wpłynęły dwie opinie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W pierwszej opinii negatywnej zakwestionowano niewystarczające zapewnienie miejsc postojowych oraz sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Natomiast w drugiej opinii Komisja podtrzymała swoje stanowisko w kwestii normatywu parkingowego (co najmniej 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny), co nie zostało uwzględnione przez inwestorów.

Planowana inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (25-36 lokali mieszkalnych) z parkingiem podziemnym w jednym z budynków na 28 miejsc oraz miejscami postojowymi zlokalizowanymi na zewnątrz budynków spełnia definicję pojęcia inwestycji mieszkaniowej określoną w art. 2 ustawy. Zgodnie z art. 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycja mieszkaniowa to 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; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.) Wójt (Burmistrz, Prezydent miasta) przedkłada radzie gminy projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Wykonując w/w zapis Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przedłożył radzie projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Jednakże na sesji dnia 26 marca 2019r. przedstawiony przez Burmistrza Miasta i Gminy Skoki projekt uchwały nie uzyskał akceptacji Rady i uchwała nie została podjęta.

Rada Miejska Gminy Skoki realizując zapis art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.) ze względu na ograniczony termin podjęcia uchwały, na tej samej sesji podjęła uchwałę w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wągrowieckiej w Skokach. Uchwała VI/39/2019 Rady Miejskiej Gminy Skoki w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wągrowieckiej w Skokach, została przekazana wnioskodawcom w wyznaczonym terminie, pismem z dnia 28 marca 2019r.

W dniu 6 maja 2019r. wnioskodawcy działający przez pełnomocnika
złożyli skargę na uchwałę nr VI/39/2019 Rady Miejskiej Gminy Skoki z dnia

26 marca 2019r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wągrowieckiej w Skokach.

Wyrokiem z dnia 18 września 2019r. sygn. akt IV SA/Po 427/19 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały.

Sąd uznał, że zaskarżona uchwała zawierała niedostateczne, wręcz lakoniczne uzasadnienie z którego nie wynikało jakimi motywami kierowała się rada podejmując uchwałę o odmowie ustalenia tej konkretnej inwestycji mieszkaniowej, na konkretnym terenie, o konkretnych uwarunkowaniach prawnych, planistycznych, jak i w zakresie zabezpieczenia lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Zdaniem sądu uchwała nie spełniała standardów aktu prawnego, gdyż nie odnosiła się do „podmiotu inwestora” i nie określała dość precyzyjnie granic terenu objętego planowaną inwestycją. Ponadto sąd uznał, że uzasadnienie nie określa precyzyjnie zakresu wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej, jej posadowienia, oraz nie zawiera informacji czy wniosek inwestora był kompletny. Sąd stwierdził również, że uzasadnienie nie zawiera przesłanek odmowy ustalenia przedmiotowej lokalizacji w kontekście art. 7 ust. 4 w/w ustawy, zgodnie z którym Rada Gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub o odmowie ustalenia lokalizacji 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.

Po wydaniu w/w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Skoki (Uchwała nr X/70/2019 z dnia 29 sierpnia 2019r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Skoki), który wszedł w życie 1 października 2019r.

Obowiązujący w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje swoim zasięgiem również teren planowanej inwestycji objętej wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej tj. działki nr ewid. 199/1, 199/2 i 319/26 w Skokach.

W wyżej wymienionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki o numerach ewid. 199/1, 199/2 i 319/26 w Skokach, zostały przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 5MN). Na tym terenie możliwa jest budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych (po 1 budynku na działce budowlanej) wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą. Zatem, w rozumieniu art. 2 pkt 2 specustawy mieszkaniowej nie jest możliwa na tym terenie przedmiotowa inwestycja, bez uzyskania uchwały, o której mowa w art. 7 ust. 4 w/w ustawy.

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki biorąc pod uwagę w/w wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu oraz fakt, że obowiązujące na obszarze Miasta i Gminy Skoki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zawiera bilansu terenów wskazanych do zabudowy (studium uchwalone było w 2010r. w stanie prawnym nie wymagającym takiego bilansu), zwrócił się do firmy LEXPLAN z Bydgoszczy o opracowanie analizy stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Taka analiza została przez firmę LEXPLAN przygotowana w oparciu o:

- dane dotyczące liczby urodzeń, zameldowań i wymeldowań;
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki;
- plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego;
- decyzje o warunkach zabudowy;
- decyzje o pozwoleniu na budowę;

- dane pozyskane od pośredników nieruchomości oraz podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

Z powyższej analizy dołączonej do projektu uchwały wynika, że w latach 2017-2019 nastąpił nieznaczny wzrost liczby ludności. Wzrost liczby ludności w Mieście i Gminie Skoki nie ma wpływu na zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę. Liczba ludności wzrasta przede wszystkim ze względu na liczbę nowych urodzeń. Nie można natomiast wprost wyprowadzać, że nowe urodzenia bezpośrednio wpływają na wolę zmiany powierzchni mieszkalnej. Nawet gdyby chcieć przyjąć przywołaną metodologię zwiększania zapotrzebowania na nową zabudowę, to należy jednocześnie przyjąć, że pozyskanie przez zainteresowane podmioty, nowych, większych powierzchni mieszkalnych, skutkować będzie opróżnieniem przez te podmioty dotychczas zajmowanych powierzchni mieszkalnych, które bezpośrednio zaspokajają będą potrzeby innych podmiotów. Stąd też liczba nowych urodzeń, stanowiąca główny czynnik wzrostu liczby ludności nie może stanowić o przyjęciu, że wzrasta zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Adekwatnie należy rozważyć dodatnie saldo migracji. W tym ujęciu nie można bezrefleksyjnie oceniać wartości bezwzględnych, jako wskazujących na zapotrzebowanie na nową zabudowę. Istotny pozostaje trend w zakresie migracji. Dostrzegalna jest dysproporcja stosunku rocznego wzrostu liczby osób wymeldowujących się do liczby osób meldujących się w mieście Skoki. Ocena dwóch głównych przyczyn liczby wzrostu ludności w Mieście i Gminie Skoki, szczególnie w mieście Skoki wskazuje zatem jednoznacznie, że nie można przyjąć, że stosowny wzrost generuje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki wynika, że w samym mieście Skoki studium wyznacza około 162 ha powierzchni pod zabudowę mieszkaniową. Na pozostałych wyznaczonych terenach mieszkaniowych dopuszcza się również zabudowę zagrodową. Spora część obszaru mieszkalnego koncentruje się w miejscowościach Łosiniec oraz Potrzebanowo (po ponad 120 ha), nieco mniej około 60 ha w obrębie Sławica oraz 50 ha w obrębie Jabłkowo. Łącznie kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczają 952 ha pod zabudowę mieszkaniową.

Do wyrażenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w ilości powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto zatem, że każde modelowe gospodarstwo domowe składa się z 4 osób. Jednocześnie założono, że modelowe gospodarstwo domowe prowadzone jest w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zlokalizowanym na działce budowlanej o powierzchni 1000 m². Przyjmując zatem, że należy określić szacunkową liczbę gospodarstw domowych prowadzonych w Mieście i Gminie Skoki należy aktualną liczbę mieszkańców (9779 osób) podzielić przez 4 (osoby przypadające na każde gospodarstwo domowe). Z ostatniego przyjąć można, że na obszarze Miasta i Gminy Skoki prowadzonych jest ok. 2450 gospodarstw. Zakładając, że każde gospodarstwo domowe prowadzone jest w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zlokalizowanym na działce budowlanej o powierzchni 1000 m², należy stwierdzić, że na obszarze Gminy wystarczającą powierzchnią przeznaczoną do zabudowy mieszkaniowej (i to tylko jednorodzinnej) jest ok. 245 ha. Tymczasem na obszarze całej gminy studium wskazuje do zabudowy powierzchnię prawie 4-krotnie większą.

Przedstawione dane także odnoszone tylko do miasta Skoki wskazują na pełne „zabezpieczenie” stosownych potrzeb mieszkaniowych. Zachowując powyższe założenia, przy 4592 mieszkańcach miasta Skoki, pełne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową (przy założeniu tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o powierzchni 1000 m²) wynosi ok. 110 ha. Tymczasem omawiane studium określa ponad 160 ha powierzchni umożliwiającej zrealizowanie zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej).

Przyjmując nawet, że liczba ludności w mieście Skoki, będzie wzrastać w dotychczasowym tempie (pomijając nawet, że wzrost liczby ludności jest efektem nowych urodzeń) to należy przyjąć że liczba mieszkańców będzie rocznie wzrastać w mieście o 175 osób. Przyjmując zatem, że samo miasto Skoki dysponuje aktualnie 50 ha „rezerwy terenowej” związanej

z zabudową mieszkaniową, to przy utrzymaniu dotychczasowych założeń, należy przyjąć że w perspektywie ok. 12 najbliższych lat nie ma potrzeby zwiększania ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarze samego miasta Skoki. Jednoznacznie należy zatem wskazać, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skoki, wskazuje, że potrzeby mieszkaniowe na obszarze Miasta i Gminy są zupełnie zaspokojone.

W zakresie analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że Gmina Skoki posiada 39 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy pod kątem potrzeb i rozwoju gminy wprost określa powierzchnię terenów przeznaczonych pod określone w nich funkcje. Na tej podstawie określić można powierzchnię obszarów na których można realizować poszczególne inwestycje. Wskazać należy, że łącznie jest wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Skoki około 97 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, prawie 2 ha pod zabudowę wielorodzinną, 39 ha pod zabudowę letniskową oraz rekreacji indywidualnej, 14 ha pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz 28 ha pod zabudowę zagrodową. Należy zauważyć, że około 20 % z wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zabudowane, pozostałe 80 % jest obszarem niezabudowanym, co daje około 78 ha „pustego” terenu na obszarze Gminy Skoki przeznaczonego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom Gminy. W kontekście przywołanych powyżej danych, niezależnie od ustaleń popełnionych w zakresie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, należy stwierdzić, że utrzymując zaproponowaną na potrzeby sporządzania bilansu terenów metodologię szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę, na obszarze gminy istnieje możliwość zlokalizowania 780 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na podstawie aktualnie obowiązujących planów miejscowych. Przy podtrzymaniu dotychczasowych założeń w zakresie modelowego ujęcia 4 osób przypadających na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny należy przyjąć, że potrzeby mieszkaniowe na obszarze Miasta i Gminy Skoki są zaspokojone dla wzrostu liczby ludności o 3120 osób. Należy także podkreślić, że na obszarze miasta obowiązuje plan miejscowy z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, który stanowi podstawę do przyjęcia, że także w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istnieje możliwa do wykorzystania „rezerwa” terenu, stanowiąca o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przede wszystkim na obszarze miasta Skoki. Zawężając zatem nawet dokonywaną analizę zaspokojenia potrzeb w zakresie możliwości rozwoju gminy do terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych przyjąć należy, że aktualnie obowiązujące na obszarze Miasta i Gminy plany miejscowe w pełni odpowiadają zapotrzebowaniu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Z analizy decyzji o warunkach zabudowy wydanych w Gminie Skoki wynika, że tylko w okresie niespełna 3 ostatnich lat wydano 611 decyzji. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano dla obrębu Skoki oraz obrębu Potrzebanowo. Zależność ta potwierdza się również w rozbiciu na poszczególne lata, najwięcej bowiem każdego roku decyzji o warunkach zabudowy wydawanych jest dla miasta Skoki, a także miejscowości: Potrzebanowo i Lechlin. Zarówno miasto Skoki jak i Potrzebanowo oraz Lechlin są miejscowościami o korzystnych uwarunkowaniach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Potwierdzenie znajduje określona hipoteza we wskazaniu liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla poszczególnych miejscowości z uwzględnieniem kategorii zabudowy jakiej dotyczą wydane, stosowne decyzje administracyjne. Największa liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Skoki w badanym okresie dotyczy budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (402 decyzje), co stanowi odpowiednio 2/3 (około 70% ogólnej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy). Nieco mniej wydawanych jest decyzji na budynki usługowe i handlowe (34 decyzje). Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w latach 2016 - 2019 wydano 18 decyzji o warunkach zabudowy, co stanowi zaledwie niespełna 3%

wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Marginalny jest także odsetek decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla budynków magazynowych i produkcyjnych.

Biorąc pod uwagę lata wydawanych decyzji można zauważyć, że w roku 2017 nastąpił znaczny spadek w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy w stosunku do roku 2016 oraz 2018. Prognozując liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w roku 2019, w którym liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy do października wynosi 93, należy przyjąć, że ogólna liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy do końca roku nie osiągnie 130. W tym ujęciu dostrzegalny jest także spadek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji zarówno budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jak też budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wskazuje na trend spadku zainteresowania lokalizacją zabudowy mieszkaniowej na obszarze Gminy i pozwala przyjąć, że tereny, które już aktualnie umożliwiają lokalizację zabudowy mieszkaniowej, zaspokajają potrzeby mieszkaniowe mieszkańców. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy z podziałem na rodzaj inwestycji w latach 2016 – 2019 dla poszczególnych obrębów, wskazuje, że to zachodnia część Gminy pod względem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy stanowi przedmiot zainteresowania inwestycyjnego, a głównym kierunkiem tego zainteresowania pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ostatnie stanowi także podstawę przyjęcia kierunku kształtującego się ładu przestrzennego – o charakterze zabudowy „niskiej” jednorodzinnej, wolnostojącej. Incydentalne wnioskowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazuje na tendencję społeczności lokalnej do zagospodarowania terenu gminy zabudową mieszkaniową jednorodziną i dążeniem do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez realizację indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wskazać należy, że w okresie od 2016 do 2019 (stan na październik) wydano łącznie 773 decyzje o pozwoleniu na budowę. W podziale na obręby najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie wydano dla obrębu Skoki (396 decyzji) oraz obrębu Potrzebno (124 decyzji). Zależność ta potwierdza się również w podziale na poszczególne lata, rokrocznie najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych było dla miasta Skoki oraz Potrzebno. Znacznie mniej decyzji wydanych było dla miejscowości Sławica, Rościno, Lechlin i Łosiniec. Najmniej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych było dla obrębu Stawiany, Glinno, Budziszewice, Rakojady, Jabłkowo-Pomarzanki, Chociszewo, Bliżyce, Bliżyce-Wysoka, Rączkowo i Rączkowo-Jagniewice. Są to miejscowości o znikomym „ruchu budowlanym”. Poddając analizie przedmiot inwestycji, dla której została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, ze względów praktycznych wyróżniono 4 kategorie przedmiotu inwestycji: (1) budynki mieszkalne jednorodzinne, (2) budynki mieszkalne wielorodzinne, (3) budynki letniskowe i (4) inne (jak garaże, budynki gospodarcze i usługowe). Zdecydowanie najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych zostało dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Należy zatem wyprowadzić wniosek adekwatny do płynącego z analizy przedmiotu inwestycji określanych w decyzjach o warunkach zabudowy oraz przeznaczenia terenów określonego w planach miejscach. Tak więc również wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę wskazują na determinację społeczności lokalnej do osiągnięcia ładu przestrzennego na obszarze Miasta i Gminy Skoki poprzez zagospodarowanie tego obszaru zabudową mieszkaniową jednorodziną. W kontekście rozważań dotyczących zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na obszarze Miasta i Gminy Skoki przedmiotem zainteresowania należy jednak przede wszystkim uczynić decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, traktując pozostały przedmiot przywołanych decyzji administracyjnych jako nieistotny. Należy także dokonać kategoryzacji stosownego przedmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę względem miasta Skoki oraz pozostałych miejscowości. W tym ujęciu należy wskazać, że na obszarze miasta Skoki w rozpatrywanym okresie wydano 95 decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 8 decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych

wielorodzinnych. Dla innych niż miasto Skoki, miejscowości wydano w latach 2016-2019 168 decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 5 decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Mając na uwadze przywołane powyżej dane, już samo porównanie liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę wskazuje jednoznacznie, na nierównomierny stosunek liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę do liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Względem wydanych na obszarze Miasta i Gminy Skoki 402 decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydano zaledwie 263 decyzje o pozwoleniu na budowę dla tożsamego przedmiotu inwestycji. Adekwatnie względem wydanych na obszarze Miasta i Gminy 18 decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wydano zaledwie 13 decyzji o pozwoleniu na budowę dla tożsamego przedmiotu inwestycji. Odpowiedni stosunek wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę zachowany zostaje także przy analizie dotyczącej tylko miasta Skoki. Względem wydanych na obszarze Miasta 127 decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydano zaledwie 95 decyzji o pozwoleniu na budowę dla tożsamego przedmiotu inwestycji. W zakresie inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stosunek ten wynosi 11 do 8. Wskazać należy także, że powyższe zestawienie dotyczy tylko potencjalnego zestawienia decyzji o pozwoleniu na budowę odnoszonych się do lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istotnym w tym ujęciu pozostaje natomiast jednoznaczne podkreślenie, że oprócz „niewykorzystanych” decyzji o warunkach zabudowy na obszarze Miasta i Gminy Skoki obowiązują także plany miejscowe, w których ok. 70 ha terenów przeznaczonych zostało pod zabudowę mieszkaniową, a tereny te pozostają terenami niezagospodarowanymi. Nie ma zatem wątpliwości, że na obszarze Miasta i Gminy Skoki obowiązujące dokumenty planistyczne odpowiadają potrzebom i możliwościom rozwoju gminy.

Analizując zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na obszarze Gminy, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki zwrócił się do podmiotów prowadzących na obszarze Gminy działalność z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, z prośbą o oszacowanie, na podstawie posiadanych przez te podmioty informacji, lokalnego rynku nieruchomości. W związku z przedmiotową prośbą kierowaną do 4 podmiotów, 2 z nich udzieliły stosownych odpowiedzi. Uzyskane w ten sposób dane wskazują, że spośród wystawionych w latach 2016-2019 na sprzedaż w mieście Skoki 17 lokali mieszkalnych, sprzedanych zostało 15 lokali mieszkalnych, natomiast spośród wystawionych na sprzedaż w miejscowościach wiejskich 5 lokali mieszkalnych sprzedano 4. Uzyskane od podmiotów zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami dane wskazują, że w latach 2016-2019 na obszarze Miasta i Gminy Skoki nie dochodziło do transakcji w zakresie najmu nieruchomości przy udziale omawianych podmiotów. Adekwatnie do próby powzięcia informacji w zakresie sprzedaży i wynajmu mieszkań na rynku wtórnym, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki podjął próbę oszacowania sprzedaży mieszkań i wynajmu mieszkań na rynku pierwotnym. Po zwróceniu się z prośbą o udostępnienie stosownych danych do 5 podmiotów prowadzących działalność deweloperską na rynku lokalnym, informację zwrotną udzieliły 3 podmioty. Z uzyskanych danych wynika, że spośród inwestycji realizowanych w latach 2016-2019 w oparciu o które oddano do sprzedaży 48 lokali mieszkalnych, sprzedane zostały 42 lokale mieszkalne. Jeden z podmiotów wskazał jednocześnie, że jedna z inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej jest aktualnie realizowana.

Podjęmując zatem próbę oceny rynku sprzedaży i najmu nieruchomości jako stanowiącego pewne elementarne odzwierciedlenie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na obszarze Miasta i Gminy Skoki należy przyjąć, że mimo dostrzegalnego zainteresowania kupnem mieszkań, stosowne zainteresowanie nie przewyższa podaży lokali mieszkalnych dostępnych na rynku. Jak wynika z danych udostępnionych przez dwa podmioty realizujące inwestycje z zakresu

zabudowy mieszkaniowej, u jednego podmiotu jeszcze spośród mieszkań oddanych do sprzedaży w roku 2018, dostępne są 2 z nich, natomiast u drugiego podmiotu są jeszcze 4 mieszkania z 2019r. Nie ma także wątpliwości, że na podstawie pozyskanych informacji, należy przyjąć, że najem lokali mieszkalnych jest marginalną częścią rynku w obrocie nieruchomościami.

Podsumowując, w ramach dokonanej oceny potrzeb mieszkaniowych oraz możliwości rozwoju Miasta i Gminy Skoki, stwierdzić należy, że w obowiązującym na obszarze Miasta i Gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określono nadmierną ilość terenów o kierunkach zagospodarowania przestrzennego związanych z zabudową mieszkaniową. Wskazać jednocześnie należy, że także ilość terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową przewyższa możliwy potencjał zagospodarowania przestrzeni Miasta i Gminy. Mimo, że nadwyżka terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej określona jest w planach miejscowych obejmujących, tylko nieznaczne obszary Miasta i Gminy, dodatkowa „nadprodukcja” terenów umożliwiających zagospodarowanie obszaru gminy zabudową mieszkaniową jest efektem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie wskazać należy, że ilość terenów umożliwiających zabudowę mieszkaniową znacznie przewyższa możliwości realnego zakończenia procesów inwestycyjnych, już na etapie wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Liczba tych ostatnich jest niewspółmiernie niska względem samej liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Zaznaczyć jednocześnie należy, że potencjał inwestycyjny wynikający z ilości terenów umożliwiających zabudowę mieszkaniową (zarówno jednorodzinną, jak też wielorodzinną) nie znajduje odzwierciedlenia w transakcjach z zakresu kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych oraz ich najmu. Powyższe musi prowadzić do wniosku, że każde dodatkowe opracowanie planistyczne stanowione przez organy gminy, a umożliwiające realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej nie wpisuje się w główny cel planowania przestrzennego, jakim jest osiągnięcie ładu przestrzennego. Jednocześnie, podejmowanie stosownych, „dodatkowych” aktów planistycznych przez organy Gminy nie będzie służyć pozytywnej ocenie prowadzenia polityki przestrzennej w kontekście zachowania zasad zrównoważonego rozwoju w gospodarowaniu przestrzenią gminy.

Zatem biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zostały szeroko omówione w niniejszym uzasadnieniu, oraz sprzeciw mieszkańców i właścicieli nieruchomości sąsiadujących z planowaną inwestycją, Burmistrz Miasta i Gminy Skoki wnosi o podjęcie uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedmiotowej inwestycji. Wykonując zapis art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1496 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Skoki przedkłada niniejszy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami, wynikiem dokonanych uzgodnień wraz z opracowaniem ekofizjograficznym oraz prognozą oddziaływania na środowisko obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przedkładam opracowaną analizę potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb i możliwości rozwoju Miasta i Gminy Skoki (październik 2019r.).

Burmistrz Miasta i Gminy Skoki


Tadeusz Klos

