

**UCHWAŁA NR XLIII/732/2023
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 21 kwietnia 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

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

**Rada Gminy uchwala,
co następuje:**

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o nr 1149, 1150 i 1151 obręb Charzykowy, gm. Chojnice

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice, polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/609/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022r. [7 UT,MW – teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 11 ZP – teren zieleni urządzonej] (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3614 z dnia 5 października 2022r.).

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, w związku z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (zwanej dalej *specustawą mieszkaniową*), w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem wójta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Wnioskodawca złożył stosowny wniosek w dniu 3 lutego 2023 r. (zwany dalej wnioskiem), który był uzupełniony 20 lutego 2023r., a Wójt Gminy Chojnice przeprowadził procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, i przekazał go Radzie Gminy w Chojnicach wraz z projektem uchwały, z opiniami, wynikiem dokonanych uzgodnień oraz zgłoszonymi uwagami wszystkich zainteresowanych stron, a także ze względu na położenie działek nr 1149, 1150 i 1151 obręb Charzykowy (0002) w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedłożył również opracowanie ekofizjograficzne oraz *Prognozę oddziaływania na środowisko*, sporządzone na potrzeby tego planu.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice został złożony w dniu 20 lutego 2023 r.

Stosownie do art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Wójt Gminy Chojnice pismem z dnia 7 lutego 2023r. wezwał stronę do uzupełnienia wniosku w zakresie braków formalnych wniosku wynikających z art. 7 ust. 7 pkt 7 lit. a;

art. 7 ust. 8 pkt 5 oraz wyjaśnienie w zakresie parametrów inwestycji, gdyż określone w nim parametry, nie kwalifikowały inwestycji do możliwości ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Odpowiedzi na powyższe strona udzieliła w piśmie z dnia 12 lutego 2023r. (z datą wpływu 20.02.2023r.), uzupełniając brakujące dane, ale zamiast przedstawienia decyzji środowiskowej załączając oświadczenie, iż planowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, gdyż nie należy ona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe strona przy piśmie z dnia 8 lutego 2022r. dostarczyła uzupełniony projekt zagospodarowania terenu oraz wskazała, iż przedmiot inwestycji nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, gdyż powierzchnia zabudowy nie przekroczy 0,49ha, nie osiągając progów wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 ze zm.).

Stosownie do art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Wójt Gminy Chojnice obwieszczeniem znak BM.6721.1.2.2023 z dnia 23 lutego 2023 r. zamieszczonym wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chojnice, określił formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Uwagi można było wносить w postaci papierowej lub elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie 21 dni od daty zamieszczenia wniosku w BIP tj. do dnia 13 marca 2023 r.

Wypełniając zapisy art. 7 ust. 12 ww. ustawy, Wójt Gminy Chojnice pismem z dnia 23 lutego 2023 r. (BM.6721.1.3.2023), powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii do złożonego wniosku. Wystąpienie w tym zakresie skierowano do: Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnicach, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, Starosty Chojnickiego, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Chojnicach, Starostwa Powiatowego w Chojnicach, Wydział Geodezji jako organu prowadzącego kataster nieruchomości, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku, Komendanta Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Chojnicach, Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku, Morskiego Oddziału Straży Granicznej, Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego – Wydział Zarządzania Kryzysowego, Wojewódzkiej Komendy Policji w Gdańsku, Zarządu Województwa Pomorskiego.

Ponadto stosownie do art. 7 ust. 14 ww. ustawy, Wójt Gminy Chojnice pismem z dnia 23 lutego 2023r. (BM.6721.1.4.2023), wystąpił do Zarządu Powiatu Chojnickiego, jako zarządcy drogi powiatowej oraz Wydziału Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Gminy w Chojnicach, jako zarządcy dróg gminnych, z pismem o uzgodnienie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Termin przekazania opinii lub uzgodnienia wniosku określono na 21 dni od daty otrzymania wystąpienia. Nieprzedstawienie opinii w ww. terminie jest uznawane za brak zastrzeżeń. Nieprzedstawienie stanowiska w ww. terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Wójt Gminy na bieżąco przekazywał Inwestorowi wszystkie otrzymane opinie i uzgodnienia w przedmiotowej sprawie tj. w terminie 3 dni od dnia ich otrzymania.

OPINIE do wniosku:

Organ opiniujący	Data otrzymania korespondencji dotyczącej wniosku przez organ opiniujący	Stanowisko organu	Data określająca termin wniesienia opinii	Data wpływu opinii do Urzędu Gminy Chojnice
Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (członkowie)	24.02.2023	<p>Uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - brak jednoznaczności plansz graficznych w aspekcie wnioskowanej wysokości zabudowy - rysunki (rycina 6 i elewacje projektowanej zabudowy różnią się ilością kondygnacji nadziemnych: III czy IV), - Brak możliwości uznania za prawidłowy i zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. parametr wysokości, ilości kondygnacji, funkcji wielorodzinnej w odniesieniu do istniejącej zabudowy przy Drodze do Chojniczek i ulicy Jeżynowej (zabudowa jednorodzinna i szkoła), -Prymitywne koszarowe usytuowanie budynków co stanowić będzie dysonans przestrzenny, - Teza o dominancie budynków wielorodzinnych wśród jednorodzinnych, jako argument mocno naciągana, brak analizy sylwety osiedla w osi ul. Rybackiej i Drogi do Chojniczek w ekspozycji od strony Jeziora, -Brak ustalenia obszaru analizy będącego postawą do formułowania zarówno funkcji jak i parametrów projektowanej zabudowy, -Przywołane przykłady łączenia obszarowo zabudowy wielo i jednorodzinnej nie uwzględnia kolejności i czasu realizacji-najpierw 	17.03.2023	01.03.2023

		<p>powstała zabudowa wielorodzinna przy ul. Reja, natomiast wzmiankowana zabudowa przy ul. Turystycznej zastąpiła obiekt zamieszkania zbiorowego -dawny ośrodek LOK,</p> <p>- Należy nadmienić, że realizacja parkingów podziemnych wyłącznie w części budynków nie wyczerpie zapotrzebowania na miejsca postojowe, dla każdego lokalu mieszkalnego, którego współczynnik winien wynieść min. 1MP na 1 lokal mieszkalny,</p> <p>-Zdecydowanie wykluczyłbym dachy płaskie,</p> <p>- taka inwestycja, biorąc pod uwagę lokalizację i kubaturę projektowanych obiektów, wprowadzi dysharmonię w przestrzeni i zaistnieje jako dominanta, która, nie powinna powstać w tym miejscu i w takiej formie</p>		
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Gdańsk	24.02.2023	Przedmiotowa inwestycja może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, w związku z planowanym odprowadzeniem wód opadowych, m. in. Z wykorzystaniem podziemnych zbiorników retencyjnych	17.03.2023	03.03.2023
Starosta Chojnicki (właściwy organ w zakresie ochrony gruntów rolnych)	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu

Starostwo Powiatowe w Chojnicach, Wydział Geodezji	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku	24.02.2023	W przypadku realizacji przedmiotowej inwestycji, należy: a)w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń i ograniczyć wycinkę drzewostanu do niezbędnego minimum, b)ewentualna wycinka drzew powinna być poprzedzona inwentaryzacją przyrodniczą i odbywać się poza okresem lęgowym ptaków, c)planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;	17.03.2023	20.03.2023 (nadanie 14.03.2023r.)
Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Starosta Chojnicki (w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych)	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku	02.03.2023	Bez uwag	23.03.2023	15.03.2023
Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku	01.03.2023	Opinia pozytywna Obszar nie koliduje z terenami zamkniętymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej	22.03.2023	22.03.2023
Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Chojnicach	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Gdańsku	01.03.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	22.03.2023	brak wpływu
Morski Oddział Straży Granicznej im. Płk. Karola Bacza	01.03.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	22.03.2023	brak wpływu

PUW-Wydział Zarządzania Kryzysowego	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Wojewódzka Komenda Policji w Gdańsku	24.02.2023	nieprzedstawienie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	brak wpływu
Zarząd Województwa Pomorskiego	24.02.2023	Brak możliwości przedstawienia opinii z uwagi na brak Audytu Krajobrazowego	17.03.2023	06.03.2023

Wójt Gminy Chojnice powiadomił 16 instytucji o możliwości przedstawienia opinii do wniosku. Otrzymał 6 opinii zwrotnych, z czego jedną można uznać za negatywną (GKU-A), a dwie zawierają uwagi. Dziesięć instytucji nie przedstawiło opinii, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, uznaje się za brak zastrzeżeń.

UZGODNIENIA do wniosku

Organ uzgadniający	Data otrzymania wniosku przez organ, do uzgodnienia	Stanowisko organu Wyniki dokonanych uzgodnień	Data określająca termin wniesienia uzgodnienia	Data wpływu uzgodnienia do Urzędu Gminy w Chojnicach
Zarząd Powiatu Chojnickiego	24.02.2023	nieprzedstawienie stanowiska uznaje się za brak zastrzeżeń	17.03.2023	Brak wpływu
Wójt Gminy Chojnice (Wydział Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej)	24.02.2023	Odmowa uzgodnienia z uwagi na brak możliwości dostosowania w przyszłości parametrów technicznych istniejącej infrastruktury drogowej do planowanego zamierzenia inwestycyjnego, które spowoduje znaczne zwielokrotnienie ruchu na drodze wewnętrznej – ul. Żurawinowej (dz. Nr 453/24 obr. Charzykowy) – zupełnie do tego nieprzygotowanej, obecnie obsługującej mały ruch dojazdowy do kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych.	17.03.2023	13.03.2023

Wójt Gminy Chojnice wystąpił o uzgodnienie wniosku, do 2 instytucji (zarządców dróg powiatowych i gminnych) otrzymał 1 stanowisko w sprawie, które było negatywne i zostało zakwalifikowane jako odmowa uzgodnienia wniosku w trybie art. 7 ust.14 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*. Zarząd Powiatu Chojnickiego nie przedstawił stanowiska, co zgodnie z art. 7 ust. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

UWAGI do wniosku

L.p.	Zgłaszający uwagę	Data wniesienia uwagi	Treść uwagi
1.	K.G.	01.03.2023	Wniosek o odrzucenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 1149, 1150, 1151 obręb Charzykowy
2	J. B. M.	04.03.2023	<p>Wniosek o odrzucenie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 1149, 1150, 1151 obręb Charzykowy, gm. Chojnice</p> <p>- wnosi o odmowę ustalenia lokalizacji dla planowanej inwestycji na podstawie art. 7 ust. 4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących jako niezgodną ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Zawarte zostały w ocenie potencjału transurbacyjnego gminy Chojnice wykonanej dla otoczenia wszystkich wsi o zwartej zabudowie. Graficznym wyrazem oceny są progi ekofizjograficzne przedstawione graficznie na planszy uwarunkowań (zał. 2-1). Przeprowadzona analiza wykazała, że w gminie Chojnice najbardziej dogodne warunki dla lokalizowania zainwestowania występują w otoczeniu miasta Chojnice wzdłuż drogi krajowej nr 22 (wsie Topole, Nieżywieć) oraz we wsiach Chojniczki, Pawłówko, Niezychowice (silne powiązania z miastem Chojnice), a także w rejonie wsi Nowa Cerkiew – Sternowo – są to potencjalne rejony koncentracji planowanego zainwestowania. Silna urbanizacja postępuje też na północy sąsiedniej gminy miejskiej Chojnice. Tak skumulowana zabudowa w miejscowości wiejsko-turystycznej z walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi nie jest potrzebna.</p> <p>- wnosi o odmowę ustalenia lokalizacji dla planowanej inwestycji na podstawie art. 5 ust. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących jako sprzeczną ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Wg Studium część II kierunku zagospodarowania przestrzennego, strona 15. Nowe zainwestowanie i zabudowa nie mogą stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie. Umożliwienie na obszarze wiejskim, na stromym wzgórzu, gdzie dominuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, parterowa lub dwukondygnacyjna zabudowy wielorodzinnej o wysokości 15 metrów doprowadzi w sposób istotny i trwały do zaburzenia ładu przestrzennego miejscowości i utworzenia negatywnej dominanty, która przyczyni się do zubożenia i degradacji krajobrazu. Powstanie takiej dominanty krajobrazowej – obiektu o największym zakresie wizualnego oddziaływania w otaczającej przestrzeni, o formie silnej, geometrycznej, integrującej kompozycję, wyróżniającej się wysokością czy gabarytami nie jest formą zabudowy charakterystyczną dla regionu i jest zbyt duża w</p>

			<p>stosunku do potrzeb lokalnej społeczności. Zaburzy ona tożsamość turystyczną wsi, wprowadzi estetyczny nieład i chaos tworząc wizualny kontrast pomiędzy planowanymi blokami a innymi budynkami, które je otaczają.</p> <p>- wnosi o uznanie wniosku za niedopuszczalny w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, ponieważ w rzeczywistości służyć on ma za precedens uzasadniający zmianę w zakresie intensywności zabudowy ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu oraz terenów sąsiadujących (uchwała XXXV/609/2022) i służyć może obejściu przepisów prawa i w konsekwencji realizację inwestycji z pominięciem wymogów ustalonych w przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Chojnice. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożyła EWKM sp. z o.o., której Prezesem Zarządu jest Pani Ewelina P. Pani Ewelina P. jest wieczystym użytkownikiem działek 1150 i 1151 i dnia 23 czerwca 2021r. złożyła również wniosek uchwały Nr XXIV/416/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 20 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, gm. Chojnice.</p> <p>- wnosi o odmowę ustalenia lokalizacji dla planowanej inwestycji, ponieważ stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Chojnice jest optymalny (potrzeby te są zaspokojone) i nie ma deficytu mieszkań jako problemu społecznego, a nowo uchwalony plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego (uchwałą Nr XXXV/609/2022) dla tego terenu zapewnia zaspokojenie obecnych potrzeb mieszkaniowych gminy na tym obszarze.</p> <p>Do podstawowych wymiarów oceny poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należą: wielkość zasobu mieszkaniowego oraz jego dostępność, standard użytkowania mieszkania (liczba osób przypadających na mieszkanie lub izbę), standard powierzchniowy (przeciętna powierzchnia przypadająca na mieszkanie, gospodarstwo domowe, osobę). W gminie Chojnice według danych Głównego Urzędu Statystycznego z Narodowego Spisu Powszechnego znajduje się 4577 budynków mieszkalnych. Około 13 osób oczekuje na najem socjalny. Z czego Gmina na stronie GUSu podaje zapotrzebowanie na 5 nowych lokali. Jedno mieszkanie w Gminie przypada na 3 mieszkańców (wliczane są także osoby niepełnoletnie). Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania to 105,9 m², a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę to 31,5 m². Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu to 4,8. Przeciętna liczba osób na 1 izbę to 0,7 osoby. Liczba ludności w gminie Chojnice to 19095 osób zameldowanych na pobyt stały (stan na 31.12.2021 r.). Wyżej wymieniona inwestycja zwiększy liczbę mieszkańców gminy o około 1000</p>
--	--	--	--

			<p>mieszkańców i o jedną trzecią liczbę mieszkańców miejscowości Charzykowy (obecnie mieszka w niej 2047 osób) oraz otworzy drogę do obejścia MPZP właścicielom działek sąsiadujących z tym terenem i w konsekwencji budowę około 17 kolejnych bloków. Czy Gmina Chojnice jest na to gotowa?</p> <p>- wnosi o odmowę ustalenia lokalizacji dla powyższej inwestycji zgodnie z art. 5. ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie lokuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba, że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji – przepis ten stosuje się do otulin form przyrody jakim jest niewątpliwie obszar Natura 2000 na jakim znajduje się wyżej wymieniony teren.</p>
3.	B. B.	13.03.2023	j.w.
4.	A. S.	12.03.2023 13.03.2023	j.w.
5.	G. S.	12.03.2023 13.03.2023	j.w.
6.	K. M.	12.03.2023	j.w.
7.	B. B.	13.03.2023	j.w.
8.	J. G.	13.03.2023	j.w.
9.	E. K.	13.03.2023	j.w.
10.	A. P. B.	13.03.2023	j.w.
11.	E. C.-U.	13.03.2023	j.w.
12.	W. O.	13.03.2023	j.w.
13.	J. D. i D. D.	13.03.2023	j.w.
14.	J. O.	13.03.2023	j.w.
15.	E. S.	13.03.2023	j.w.
16.	I. J.	13.03.2023	j.w.
17.	G. B.	13.03.2023	j.w.
18.	K. A.	13.03.2023	j.w.
19.	M. B.	13.03.2023	j.w.
20.	M. B.	13.03.2023	j.w.
21.	D. Z. T.	13.03.2023	j.w.
22.	M. R.	13.03.2023	j.w.
23.	J. G.	13.03.2023	j.w.
24.	R. Z.	13.03.2023	j.w.

25.	A. G.	13.03.2023	j.w.
26.	Z. B.	13.03.2023	j.w.
27.	M. G.	13.03.2023	j.w.
28.	K. B.	13.03.2023	j.w.
29.	M. B.	13.03.2023	j.w.

W okresie od 23 lutego 2023 r. do 13 marca 2023 r. zgłoszone zostały uwagi do wniosku. Uwagi zgłosili zainteresowani mieszkańcy i właściciele nieruchomości w miejscowości Charzykowy. Uwagi do wniosku zawierają sprzeciw wobec zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie dla którego w sierpniu uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego na terenie gminy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje działki nr 1149, 1150, 1151 położone w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice.



Powyższe nieruchomości, o powierzchni dz. nr 1149 – 3840 m², dz. nr 1150 – 2612 m² oraz dz. nr 1151 – 2420 m² są w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych (inny użytkownik dla dz. nr 1149 i inny dla dz. nr 1150 i 1151). Działki zlokalizowane są na obrzeżach miejscowości Charzykowy przy drodze powiatowej ul. Droga do Chojniczek i aktualnie stanowią część niezabudowanego pasa gruntu z licznymi samosiejkami z naturalnym spadkiem w kierunku zachodnim. Różnica poziomu terenu między skrajnymi odcinkami działek nr 1149 i 1151 wynosi ok. 10 m.



Źródło: WBiGP

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, analiza złożonego wniosku obejmowała poniższe kwestie i zagadnienia:

- **(A) badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów w/w ustawy,**
- **(B) badanie czy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca, nie jest sprzeczna ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*,**
- **(C) analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.**

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), został złożony w dniu 3 lutego 2023 r.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, w ramach analizy złożonego Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, stwierdzono, że działki nr 1149, 1150 i 1151 położone w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), nie obejmuje terenów :

- podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów (art. 5 ust. 1 i 2 *specustawy mieszkaniowej* – np. tereny lasów, rodzinnych ogrodów działkowych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią),
- przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (art. 7 ust. 2 *specustawy mieszkaniowej*),
- wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ze względu na położenie poza granicami administracyjnymi miasta (art. 7 ust. 3 *specustawy mieszkaniowej*),

- które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, co zwalnia z zachowania dla tych terenów warunku niesprzeczności realizowanej inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących ze Studium (art. 5 ust. 4 *specustawy mieszkaniowej*),

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

Jednocześnie wniosek obejmuje tereny podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów (art. 5 ust. 1 i 2 *specustawy mieszkaniowej*), z uwagi na położenie planowanej inwestycji w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009.

(A) badanie zawartości i treści wniosku w odniesieniu do obowiązujących przepisów w/w ustawy

Zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice zawierał:

1) Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej - [art. 7 ust. 7 pkt 1) Ustawy]

Granice terenu objętego wnioskiem zawierają się w granicach działek geodezyjnych nr 1149, 1150 i 1151, obręb Charzykowy. Obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać zawiera się w granicach działek objętych wnioskiem. Granice terenu przedstawiono na kopii mapy do celów projektowych (ID 6640.415.2021) stanowiącej załącznik nr 1. [do wniosku]

2) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań - [art. 7 ust. 7 pkt 2) Ustawy]

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 45 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 150 m²

3) Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań - [art. 7 ust. 7 pkt 3) Ustawy]

Planowana minimalna liczba mieszkań – 25

Planowana maksymalna liczba mieszkań – 72

4) Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową - [art. 7 ust. 7 pkt 4) Ustawy]

Nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

5) Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu - [art. 7 ust. 7 pkt 5) Ustawy]

W ramach inwestycji planuje się realizację 6 budynków wielorodzinnych wraz z trzema wielostanowiskowymi garażami podziemnymi (maksymalnie do 90 miejsc) oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja obejmuje również realizację trzech zjazdów na teren objęty inwestycją oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego (naziemnych miejsc postojowych (do 15), chodników, zjazdów do garażu podziemnego itp.), układu zieleni urządzonej wraz z rozmieszczeniem małej architektury, przyłączy

wraz z terenowymi instalacjami infrastruktury technicznej (m.in. wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej w tym oświetlenie terenu), miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz elementy niezbędne do obsługi i prawidłowego funkcjonowania inwestycji oraz bezpieczeństwa.

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej jest niezabudowany, porośnięty trawą i samosiejkami, brak jest urządzeń infrastruktury technicznej.

Teren przebiega ze spadkiem w kierunku zachodnim.

6) Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu - [art. 7 ust. 7 pkt 6) Ustawy];

Uzbrojenie terenu niezbędne do realizacji inwestycji w zakresie przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej oraz sieci energetycznej planowane jest z ul. Żurawinowej. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywać poprzez projektowane trzy zjazdy z ul. Jeżynowej. Wody opadowe zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej. Dodatkowo na terenie zostaną zaprojektowane tzw. „ogrody deszczowe” szczelne w celu zagospodarowania wody opadowej w jak największej ilości w granicach działek inwestora. W przypadku braku możliwości podłączenia budynków do kanalizacji deszczowej, ogrody deszczowe zostaną rozbudowane o wewnętrzną kanalizację deszczową zakończoną podziemnymi zbiornikami na wody opadowe.

7) Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów - [art. 7 ust. 7 pkt 7) lit a) Ustawy]

-Zapotrzebowanie na wodę realizowane z gminnej sieci wodociągowej wynosi 36 m³/d,

-Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej 36 m³/d,

-Zapotrzebowanie w gaz z sieci gazowniczej 486498 kWh/rok,

-Zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej -410 kW - moc przyłączeniowa.

-Zapotrzebowanie na energię cieplną z indywidualnego źródła ciepła, sieci ciepłowniczej lub sieci gazowniczej,

-Wody opadowe i roztopowe, zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej. Dodatkowo na terenie zostaną zaprojektowane tzw. „ogrody deszczowe” szczelne w celu zagospodarowania wody opadowej w jak największej ilości w granicach działek inwestora,

-Odpady planuje się składować w kontenerach ustawionych na terenie inwestycji w wyznaczonych miejscach,

-Dla inwestycji projektuje się 105 miejsc postojowych z czego 15 planuje się zewnętrznych oraz 90 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Przyjęty współczynnik ilości mieszkań do miejsc postojowych wynosi ok. 1,45 miejsce parkingowego na mieszkanie.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej - [art. 7 ust. 7 pkt 7) lit. b) Ustawy]

Funkcją podstawową przeznaczenia terenu będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na obszarze inwestycji planuje się budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z trzema wielostanowiskowymi garażami podziemnymi (90 miejsc) oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w III etapach. Każdy etap obejmuje dwa budynki z podziemnym garażem. Inwestycja obejmuje również realizację trzech zjazdów na teren objęty inwestycją oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego (nadziemnych miejsc

postojowych, chodników, zjazdów do garażu podziemnego itp.) układu zieleni urządzonej wraz z rozmieszczeniem małej architektury, przyłączy wraz z terenowymi instalacjami infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz elementy niezbędne do obsługi i prawidłowego funkcjonowania inwestycji oraz bezpieczeństwa.

Formę graficzną przedstawia koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowiąca załącznik nr I.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko - [art. 7 ust. 7 pkt 7) lit. c) Ustawy]

-powierzchnia działek objętych opracowaniem 8872,0 m²

-powierzchnia podlegająca przekształceniu 4550,0 m²

z podziałem na:

powierzchnie zabudowy 6 budynków do 2050 m²

powierzchnie utwardzone do 1500 m²

powierzchnia dodatkowa nad garażem do 1000 m²

-powierzchnie biologicznie czynną minimum 30%

Parametry budynku:

-powierzchnia zabudowy do 400 m²

-wysokość do 12,5 m

-liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) do IV nadziemnych, I podziemna

-kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych płaski lub jednospadowy do 12°

-kubatura pojedynczego budynku do 5350 m³

-łącznie kubatura obiektów budowlanych do 39900 m³

Parametry całej inwestycji (6 budynków):

-powierzchnia całkowita do 7920 m²

-wskaźnik intensywności zabudowy 0,89

-szerokość budynku (elewacja frontowa) do 20 m

-PUM 5940 m²

Powierzchnia zabudowy 2050 m² stanowi 23% powierzchni terenu.

Obszar planowanej inwestycji znajduje się w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009.

Wg Inwestora inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Realizacja inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę i wody. Nie będzie wytwarzać pola elektroenergetycznego ani emitować gazów, pyłów czy innych substancji mających negatywnego wpływu na środowisko.

8)Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową - [art. 7 ust. 7 pkt 8) Ustawy]

220203_2.1149 SL1C/00012393/2

220203_2.1150 SL1C/00055252/5

220203_2.1151 SL1C/00055252/5

9)Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 - [art. 7 ust. 7 pkt 9) Ustawy]

Nie dotyczy.

10)Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona - [art. 7 ust. 7 pkt 10) Ustawy]

Nie dotyczy.

11)Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - [art. 7 ust. 7 pkt 11) Ustawy]

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń Uchwały Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/609/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106, poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007r.) w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenu dz. nr 1151: teren zieleni urządzonej (11ZP) / zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- wysokości budynku: budynki usługowe i mieszkalne od 8 do 10m, obiekty towarzyszące do 5,5m/IV kondygnacje nadziemne, I podziemna, wysokość budynków do 12,5m

- maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 / 0,89

- kąta nachylenia połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z dopuszczeniem pochylenia połaci od 22° do 30° przy zastosowaniu ścianki kolankowej/dach płaski, jednospadowy do 12°

- powierzchni biologicznie czynnej: min. 40%/min. 30%

- miejsc postojowych: 1,5mp/1 mieszkanie/1,46mp/1 mieszkanie

12)Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego - [art. 7 ust. 7 pkt 12) Ustawy]

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice bowiem sprzeczność taka zachodzi w momencie , gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, dokładniej gdy zawiera nakaz lub zakaz uniemożliwiający realizację zamierzenia. Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z planowaną inwestycją, zabudowa wielorodzinna zalicza się do funkcji mieszkaniowej skupionej w obrębie miejscowości Charzykowy.

13)Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 Ustawy [art. 7 ust. 7 pkt 13) Ustawy]

Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 Ustawy co wykazano w punktach od 14 do 20.

14) Informację, że inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m - [art. 17 ust. 1 pkt 1) Ustawy]

Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej (ul. Droga do Chojniczek) poprzez ul. Żurawinową oraz Jeżynową, które zostaną przebudowane i dostosowane do standardów drogi dojazdowej o min szerokości 6,0 m.

15) Stwierdzenie, że inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028) - [art. 17 ust. 1 pkt 2) Ustawy]

Obszar objęty wnioskiem posiada dostęp do przyłącza wodociągowego oraz do przyłącza kanalizacji sanitarnej - z/do sieci wodno-kanalizacyjnej w ul. Jeżynowej (które są w fazie projektowej), o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), na warunkach określonych przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

16) Stwierdzenie, że inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej - [art. 17 ust. 1 pkt 2) Ustawy]

Obszar objęty wnioskiem posiada dostęp do przyłącza elektroenergetycznego w ul. Żurawinowej oraz Jeżynowej. Zapotrzebowanie w energię elektryczną będzie się odbywać na warunkach określonych przez ENEA Operator Sępoleńska, 89-600 Chojnice.

17) Stwierdzenie, że inwestycja mieszkaniowa jest zlokalizowana w odległości nie większej niż 1000m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym - [art. 17 ust. 2 pkt 1) Ustawy]

Najbliższy przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1371) oddalony jest w odległości 368 m od terenu inwestycji

18) Stwierdzenie, że inwestycja mieszkaniowa jest zlokalizowana w odległości nie większej niż 3000m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej [art. 17 ust. 2 pkt 1) Ustawy]

Najbliższa szkoła podstawowa, która może przyjąć nowych uczniów (według poniższego wyliczenia) oddalona jest w odległości 378 m od terenu inwestycji.

Liczba uczniów, których jest w stanie przyjąć szkoła podstawowa: $212 \times 7\% = 15$ uczniów.

Możliwość przyjęcia nowych uczniów do wybranej szkoły podstawowej zostało określone w piśmie wydanym przez Wójta Gminy Chojnice z dnia 02.11.2021 r. znak: GZO.0161.5.2021.BL

19) Stwierdzenie, że inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez

lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 3000 metrów od tych terenów - [art. 17 ust. 4 Ustawy]

Obliczenia minimalnej powierzchni terenu zapewniającego dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu dla liczby mieszkańców przewidzianej dla obszaru inwestycji: $212 \times 4 \text{ m}^2 = 848 \text{ m}^2$.

Najbliższy teren zapewniający dostęp mieszkańcom do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni 4015 m^2 0,4 ha (który znacznie przekracza minimalną wymaganą powierzchnię) oddalony jest w odległości 301 m od terenu inwestycji. Należy mieć również na uwadze, spory obszar przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIX/500/2006 z dnia 2006-04-24 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Charzykowy) pod teren sportu i rekreacji (oznaczenie 5 US) znajdujący się przy istniejącej szkole, który w przyszłości również będzie służył okolicznym mieszkańcom.

20) Informację, że budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne - [art. 17 ust. 6 pkt 1) Ustawy]

Planowana inwestycja będzie miała maksymalnie IV kondygnacje nadziemne

21) Informację, że gmina Chojnice na dzień składania wniosku ma mniej niż 100 000 mieszkańców. Liczbę mieszkańców przyjęto na podstawie danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu na dzień 26.11.2021r. - [art. 17 ust. 2 i 4 Ustawy]

22) Informację, że planowaną liczbę mieszkańców ustalono jako iloraz planowanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m^2 - [art. 17 ust. 9 Ustawy]

23) Informację, że odległości, o których mowa w pkt 17 i 18 niniejszego wniosku, ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp - [art. 17 ust. 10 Ustawy]

24) Informację, że wszystkie obiekty, o których mowa w pkt 17 i 18 niniejszego wniosku, położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja - [art. 17 ust. 11 Ustawy]

Zgodnie z art. 7 ust. 8 Ustawy do wniosku dołączono :

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 Ustawy - (załącznik nr I do wniosku);
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy - (załącznik nr II do wniosku);
- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy - nie dotyczy;
- 4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy - nie dotyczy;
- 5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - nie dotyczy, wg inwestora nie jest wymagana;
- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy, o ile zostało zawarte – nie dotyczy.

Pozostałe załączniki Wniosku:

- 1) kopia mapy do celów projektowych określająca granice terenu objętego wnioskiem - (załącznik nr 1);
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej - (załącznik nr 2);
- 3) standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych (załącznik nr 3);
- 4) oświadczenie o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - (załącznik nr A);

Treść i parametry zawarte we Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice, były analizowane w zakresie ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.

Wnioskodawca określił granice terenu objętego Wnioskiem poprzez wskazanie działek gruntu nr 1149, 1150 i 1151 obręb Charzykowy i przedstawił je na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:500 wraz z obszarem, na którym planowana inwestycja będzie oddziaływać (oddziaływanie mieści się w granicach działek objętych wnioskiem). Wnioskodawca określił: planowaną minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań, planowaną minimalną i maksymalną liczbę mieszkań, określił zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz wykonał analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Wnioskodawca zawarł charakterystykę inwestycji mieszkaniowej obejmującą określenie: zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów; planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, co przedstawił w formie opisowej i graficznej; a także charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko. Ponadto we Wniosku zawarto: wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową (220203_2.1149 - SL1C/00012393/2, 220203_2.1150 - SL1C/00055252/5, 220203_2.1151 - SL1C/00055252/5).

Sieci uzbrojenia terenu będą wymagały przeprowadzenia przez inne nieruchomości niedrogowe, które nie stanowią własności Inwestora, ale nie wskazano ich we wniosku jako te dla których, zgodnie z art. 35 ust. 1 *specustawy mieszkaniowej*, możliwe będzie zastosowanie trybu ograniczania sposobu korzystania z nich przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie infrastruktury technicznej, niezbędnej do korzystania z inwestycji mieszkaniowej, o ile właściciele lub użytkownicy wieczystości nieruchomości, nie wyrażą na to zgody. Ewentualne ograniczenia w tym zakresie ustala się w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawca wskazał także, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/609/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3614 z dnia 5 października 2022r.).

Wnioskodawca wykazał, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, w tym w zakresie posiadania bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej.

Wnioskodawca wykazał również, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, dotyczących zachowania odległości nie większych niż:

1) 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym;

2) 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Inwestor w zakresie spełnienia standardu urbanistycznego w odniesieniu do odległości inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego, przedłożył stosowną analizę potwierdzając spełnienie wymaganej odległości (368 m).

W celu potwierdzenia spełnienia standardu odległości i możliwości przyjęcia do szkoły podstawowej nowych uczniów, Inwestor poinformował, że posiada pismo Wójta Gminy Chojnice z dnia 02.11.2021r. znak: GZO.0161.5.2021.BŁ. Z treści pisma wynika, że zgodnie z zapisami ustawy Prawo oświatowe, każdy uczeń zamieszkały w obwodzie szkolnym Szkoły Podstawowej w Charzykowach ma prawo zostać przyjętym do szkoły obwodowej.

Wnioskodawca wykazał, że inwestycja mieszkaniowa planowana jako budynki liczące 4 kondygnacje nadziemne, nie narusza standardów urbanistycznych, które określają że budynki nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

Ponadto Wnioskodawca przedłożył oświadczenie, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (tzn. o braku kolizji z inwestycjami realizowanymi w trybie innych specustaw – art. 7 ust. 8 pkt 2 – Ustawy).

Wnioskodawca nie przedłożył uzgodnienia o możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze kolejowym, na obszarze portów i przystani morskich, ponieważ planowana inwestycja nie obejmuje takiego obszaru (art. 7 ust. 8 pkt 3 i 4 *specustawy mieszkaniowej*). Wnioskodawca nie przedłożył także porozumienia z gminą określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących (art. 7 ust. 8 pkt 6 *specustawy mieszkaniowej*), ponieważ takich inwestycji nie przewidziano.

Do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, która zawierała informacje w zakresie:

- struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

- układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;

- przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Analizując treść i parametry zawarte we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice, stwierdzono że występują zagadnienia, które powodują istotne zastrzeżenia, w kontekście regulacji prawnych zawartych w ustawie z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co ma zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia rady gminy, w przedmiocie złożonego wniosku.

Do najistotniejszych w tym względzie, należą kwestie :

- proceduralne,
- braku konieczności przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji,
- lokalizacji planowanej inwestycji na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów *wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,*
- badanie, czy inwestycja mieszkaniowa objęta wnioskiem, nie jest sprzeczna ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Zagadnienia proceduralne.

Dnia 22 sierpnia 2018r. weszła w życie ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1538), która określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

Należy zwrócić uwagę na to, że ustawa mieszkaniowa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wyjaśnienia przyczyn uchwalenia przedmiotowej ustawy właściwe byłoby, jako materiał pomocniczy, odniesienie się do uzasadnienia dołączonego do projektu ustawy, które w całości można znaleźć na stronie:

<https://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/druk.xsp?nr=2667>

Istotne znaczenie dla zrozumienia przyczyn wprowadzenia do obiegu prawnego ustawy mieszkaniowej jest zwrócenie uwagi na argumenty z uzasadnienia do projektu ustawy:

1)głównym założeniem projektowanej ustawy jest wprowadzenie regulacji umożliwiających znaczące przyspieszenie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, co nastąpi w oparciu o doświadczenia podobnych regulacji z innych gałęzi gospodarki, w których zamieszczenie w osobnym akcie prawnym regulacji poświęconych wyłącznie przygotowaniu oraz realizacji określonego rodzaju inwestycji wpłynęło pozytywnie na przyspieszenie procesów inwestycyjnych;

2)w obecnie obowiązujących przepisach zlokalizowanie, a w konsekwencji budowa inwestycji mieszkaniowej musi odbywać się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Stwierdzić niestety trzeba, że ten mechanizm, a zwłaszcza czasochłonność procedury uchwalania planów miejscowych, nie służy przyspieszeniu i ułatwieniu budowy nowych mieszkań.

Jak wynika z głównych założeń ustawa mieszkaniowa jest tzw. specustawą poświęconą jednemu zagadnieniu, czyli ułatwieniu i przyspieszeniu budowy mieszkań. Wprowadza wyjątek od zasady przyjętej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którą jest to, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który jest uchwalany przez radę gminy. Plan miejscowy stanowi realizację polityki przestrzennej gminy realizowanej na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Specustawa w pewnym stopniu narusza kompetencje samorządu gminnego.

W związku z powyższym, specustawa powinna być stosowana wyjątkowo i w szczególnych okolicznościach.

W niniejszym przypadku to nie występuje.

Otóż na terenie planowanej inwestycji obowiązuje plan miejscowy (uchwała Nr XXXV/609/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, gm. Chojnice opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2022r. poz. 3614), który przewiduje:

1) na działkach nr 1149 i 1150 dwa równorzędne przeznaczenia terenu - zabudowę usługową w zakresie usług turystycznych oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren 7UT, MW):

a) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden rodzaj budynków, tj. usług turystycznych lub mieszkalny wielorodzinny,

b) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,

d) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych od 8,0m do 10,0m,

f) szerokość elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkalnych do 22,0m,

g) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z dopuszczeniem pochylenia połaci od 22° do 30° przy zastosowaniu ścianki kolankowej;

2) na działce 1151 zieleń urządzoną (teren 11ZP).

Można więc powiedzieć, że bariery administracyjno-prawne zostały ograniczone, plan miejscowy przyspieszy procesy inwestycyjne co znacznie ułatwi budowę nowych mieszkań.

W niniejszym przypadku odniesienie do uchwalonego i opublikowanego już planu miejscowego ma istotne znaczenie.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej złożyła EWKM sp. z o.o., której Prezesem Zarządu jest Pani Ewelina Piechowska.

Pani Ewelina Piechowska jest wieczystym użytkownikiem działek nr 1150 i 1151 i dnia 23 czerwca 2021r. złożyła wniosek do uchwały Nr XXIV/416/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy, gm. Chojnice.

Wniosła o uwzględnienie następujących wytycznych:

1. Wysokość budynków max. 15 m

2. Powierzchnia zabudowy max. 40%

3. Powierzchnia biologicznie czynna min. 20%
4. Intensywność zabudowy 2%
5. Kształt dachów — płaskie o max. kącie nachylenia 12% i dwuspadowe o kącie nachylenia 30%-40%.
6. Wskaźniki parkingowe do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej — min. 1,0
7. Linia zabudowy — zgodna z obowiązującymi przepisami.
8. Zabudowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług i turystyki.

Wniosek złożony do podjętej uchwały nie został w całości uwzględniony.

Dnia 23 grudnia 2021r. złożony został wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, który został odrzucony przez Radę Gminy w Chojnicach uchwałą Nr XXXVII/642/2022 z dnia 4 listopada 2022r. Dnia 3 lutego 2023r. wniosek został złożony ponownie.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 w związku z art. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Przepis ten stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Inwestycja objęta wnioskiem planowana jest w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, ponadto na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, co formalnie uniemożliwia realizację inwestycji mieszkaniowej.

Decyzja środowiskowa

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5) ustawy z dnia 5 lipca 2018r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, do wniosku dołącza się decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922).

Planowana inwestycja wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

Działki objęte inwestycją znajdują się:

a) w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, gdzie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz.U. nr 230, poz. 1545),

b) na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązuje uchwała Nr 144/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Pom. nr 66 poz. 1459, ze zm.) oraz uchwała nr 891/XLI/14 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 czerwca 2014 r. o zmianie uchwały sejmiku (Dz.Urz. Woj. Pom. poz. 2714), uchwała nr 264/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały sejmiku (Dz.Urz. Woj. Pom. poz. 2947),

c) na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009, Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2015r.

poz. 1161) oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2022r. poz. 2612).

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzeniem Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące przedsięwzięcie: zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

– 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

– 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

W myśl § 1 ust. 2 pkt 2 w/w rozporządzenia, przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Według art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 i 1726) formami ochrony przyrody są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021r. poz. 1538), zwana dalej ustawą mieszkaniową, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu

informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy.

W związku z powyższym, należy uznać, że planowaną inwestycję można przyporządkować do § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze w/w rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Pismem z dnia 7 lutego 2023r. (Nr BM.6721.1.1.2023) inwestor został wezwany do usunięcia braków formalnych m. in. w zakresie uzupełnienia wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5 ustawy mieszkaniowej, lub wykazania, że nie występuje konieczność jej uzyskania dla przedmiotowej inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 247 ze zm.).

Dnia 20 lutego 2023r. do tut. Urzędu Gminy wpłynęła odpowiedź na pismo z dnia 7 lutego 2023r. Przedstawicielka inwestora wydała następujące oświadczenie:

„Oświadczenie

Niniejszym oświadczam, że inwestycja mieszkaniowa lokalizowana na działkach nr 1149, 1150, 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, gm. Chojnice nie wymaga zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z przepisem art. 71 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 ze zm.), uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych: 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przedmiotowa inwestycja nie należy ani do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839). Nie można przede wszystkim przedmiotowo zaliczyć omawianej inwestycji do przedsięwzięć określonych przepisem § 3 ust. 1 pkt 55 b) – na obszarach objętych formami ochrony przyrody (Obszaru Specjalnej Ochrony Bory Tucholskie, Zaborski Park Krajobrazowy, Park narodowy Bory Tucholskie – otulina), ponieważ powierzchnia zabudowy rozumiana jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia nie przekroczy 0,49 ha, tak więc nie osiąga progów zawartych w/w rozporządzeniu. Stąd też brak jest podstaw prawnych do uzyskania dla przedmiotowej inwestycji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.”

Po przeanalizowaniu przepisów prawa, wniosku oraz pism w prowadzonym postępowaniu, należy uznać, iż nie ma podstaw do przyjęcia stanowiska wnioskodawcy, że planowana inwestycja nie wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

Jak wynika ze złożonego wniosku:

powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi 8872 m²

w tym:

powierzchnia zabudowy 6 budynków wielorodzinnych do 2050 m²

utwardzona nawierzchnia (dojścia, dojazdy, parkingi) do 1500 m²

Powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%, czyli $8872 \times 30\% = 2661,6 \text{ m}^2$

co daje łącznie powierzchnię $6211,6 \text{ m}^2$, która jest powierzchnią kwalifikującą inwestycję.

Przeprowadzone wyliczenia wykazały, że planowana inwestycja wymaga dołączenia do złożonego wniosku decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji.

Można jeszcze dodać, że wskaźnik powierzchni zabudowy $2050 \text{ m}^2 / 8872 \text{ m}^2 = 0,23$, został wyliczony do powierzchni wszystkich działek, czyli do powierzchni 8872 m^2 .

Lokalizacja planowanej inwestycji na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,

Zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2 . Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m , a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza $100\,000$ mieszkańców, 1500 m .

Powyższy wymóg można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Warunek nie jest spełniony. Ustawodawca wymaga, aby we właściwej odległości znajdowały się urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

W pobliżu terenu inwestycji położona jest szkoła podstawowa, w granicach której znajdują się obiekty do organizowania zajęć fizycznych. Jednakże w czasie, kiedy szkoła jest czynna korzystają z nich tylko uczniowie szkoły. Nie są więc one dostępne dla mieszkańców miejscowości przez cały czas. Te tereny szkolne nie mogą więc być brane pod uwagę jako spełnienie niniejszego warunku.

Jednakże za szkołą planowany jest teren usług sportu na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 408/10 i nr 408/11 we wsi Charzykowy gm. Chojnice (uchwała nr XXXIX/500/2006 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2006 roku).

Jak już wyżej wspomniano ustawodawca chce, aby w pobliżu znajdowały się nie tylko tereny rekreacyjne czy sportowe, ale także tereny wypoczynku.

Tego w analizowanym obszarze inwestor nie wykazał.

Dla zobrazowania różnicy między przedmiotowymi pojęciami warto posłużyć się definicjami słownika języka polskiego:

a) sjp.pl

wypoczynek

odzyskiwanie sił, energii, dobrego samopoczucia, pozbywanie się zmęczenia, stresu; odpoczynek, relaks, odprężenie;

rekreacja

różnorodne formy aktywności podejmowane poza obowiązkami codziennego życia dla odpoczynku, rozrywki i rozwoju własnych zainteresowań;

sport

zorganizowana aktywność fizyczna;

b) sjp.pwn.pl

wypoczynek

pozbywanie się zmęczenia po pracy lub podczas przerwy w pracy

- aktywny wypoczynek - wypoczynek połączony z uprawianiem sportów
- bierny wypoczynek - wypoczynek niepołączony z uprawianiem sportów;

rekreacja

aktywny wypoczynek na świeżym powietrzu;

sport

ćwiczenia i gry mające na celu rozwijanie sprawności fizycznej i dążenie we współzawodnictwie do uzyskania jak najlepszych wyników

- sport kwalifikowany - sport mający na celu osiągnięcie rekordowych wyników
- sport rekreacyjny, masowy - sport będący jedną z form czynnego wypoczynku.

Zgodnie z art. 92a ust. 1 ustawy z dnia 7 września 1991r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2021r. poz. 1915 ze zm.):

„Ilekcja w art. 92b-92t i art. 96a jest mowa o wypoczynku, należy przez to rozumieć wypoczynek organizowany dla dzieci i młodzieży w celach rekreacyjnych lub regeneracji sił fizycznych i psychicznych, połączony ze szkoleniem lub pogłębianiem wiedzy, rozwijaniem zainteresowań, uzdolnień lub kompetencji społecznych dzieci i młodzieży, trwający nieprzerwanie co najmniej 2 dni, w czasie ferii letnich i zimowych oraz wiosennej i zimowej przerwy świątecznej, w kraju lub za granicą, w szczególności w formie kolonii, półkolonii, zimowiska, obozu i biwaku.”

Jak wynika z powyższego zapewnienie rekreacji lub sportu nie jest jedynym warunkiem przewidywanym przez ustawodawcę. Niezbędne są również tereny wypoczynku.

(B) Badanie, czy inwestycja mieszkaniowa objęta Wnioskiem, nie jest sprzeczna ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice*.

Stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą, realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie są sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Kluczowe w tej sprawie są więc zapisy *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice*, i analiza czy inwestycja mieszkaniowa w granicach działek nr 1149, 1150 i 1151 położonych w miejscowości Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), nie jest sprzeczna ze *Studium*.

Ustawodawca przewidział, że Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, musi zawierać wskazanie (art. 7 ust. 7 pkt 12 Ustawy), że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 *specustawy mieszkaniowej*, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy, na który stosownie do art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, składają się zarówno uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy (m.in. geograficzne, demograficzne, przyrodnicze, ekonomiczne), jak

-obszar objęty wnioskiem zlokalizowany jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej C – strefa atrakcyjna przyrodniczo i krajobrazowo, w tym: C1 – strefa rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych (atrakcyjna turystycznie i krajobrazowo), która „obejmuje rejon koncentracji obiektów rekreacyjnych w północnej części gminy skupiony wokół jezior: Jeziora Karsińskiego i Jeziora Charzykowskiego, z dużymi ośrodkami turystycznymi w miejscowościach: Swornegacie i Charzykowy.

Obszar cenny przyrodniczo, intensywnie użytkowany dla potrzeb rekreacji, o dużym nacisku inwestycyjnym. W rejonie tym szczególne znaczenie mają uwarunkowania przyrodnicze, ale również walory środowiska kulturowego. Rejony rekreacyjne (zespoły zabudowy letniskowej i ośrodki wypoczynkowe) wymagają poprawy jakości zainwestowania w zakresie bazy noclegowej i infrastruktury technicznej, a także likwidacji zainwestowania substandardowego oraz rewaloryzacji technicznej (w zakresie ochrony środowiska) i architektonicznej (estetyzacja krajobrazu).

Nowe zainwestowanie i zabudowa nie może stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie oraz przesłaniać szczególnie cennych widoków, zaznaczonych punktami ujęć i kierunków na planszy studium. Należy chronić wartościowe panoramy oraz wodne platformy widokowe oznaczone na jeziorach: Charzykowskim i Karsińskim, a także punkt widokowy Psia Góra w miejscowości Swornegacie.

Ze względu na duży nacisk inwestycyjny, wiele terenów wymaga wprowadzenia zakazu zabudowy. Nowe tereny inwestycyjne to głównie zabudowa rekreacyjna, zabudowa mieszkaniowa skupiona jest w obrębie miejscowości. (pkt 1.3, str. 16)

-teren ten stanowi obszar kontynuacji zabudowy, a kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania dla uzupełnień istniejącej zabudowy i wprowadzania nowych funkcji w terenach zainwestowanych (...) w przypadku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar kontynuacji zabudowy wymaga zbliżenia się z parametrami zagospodarowania terenu do określonych w studium jak dla obszaru rozwoju zabudowy, za wyjątkiem terenów, gdzie spełnienie tych parametrów nie jest możliwe ze względu na ochronę cennych walorów przyrodniczych lub kulturowych lub ochronę interesu publicznego (pkt.2.2.1. str. 29)

-dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w studium ustalone zostały podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów dotyczące m.in.: dominującej funkcji terenów oraz dopuszczalnych funkcji, określenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy i/lub określenia wymaganego minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej, ustalenia zasad polityki parkingowej. Wskaźniki te należy traktować jako **zalecenie**, ostateczna ich wielkość powinna zostać określona w odpowiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi nowa zabudowa nie może przesłaniać szczególnie wartościowych widoków i panoram zaznaczonych na planszy studium oraz należy dążyć do kształtowania zabudowy związanej z zabudową charakterystyczną dla regionu (pkt 2.2.2 str. 32-33)

-ustala się **nakaz ochrony wodnych platform widokowych** (dot. zespołu jezior Charzykowskiego i Karsińskiego) poprzez zachowanie naturalnych i antropogenicznych walorów krajobrazowych, zapewnienie warunków kontynuacji aktywności typowej dla tego krajobrazu i stanowiącej o jego urodzie (żeglarstwo), do ochrony – widoki brzegów jezior oraz zróżnicowana ekspozycja form roślinności. Przy sytuowaniu nowego zagospodarowania obowiązuje nakaz sporządzenia odpowiednich studiów krajobrazowych uzasadniających ewentualne wprowadzenie nowych inwestycji (pkt 2.3.6 str. 47).

Zauważyć należy, że zapisy Studium stanowią wytyczne do planów miejscowych, ale analiza jego zapisów wskazuje, że realizacja planowanej inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr 1149, 1150 i 1151 położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości

Charzykowy, obręb Charzykowy (0002), gm. Chojnice jest sprzeczne z jego zapisami w zakresie przytoczonych wyżej zapisów. A mianowicie planowane budynki wielorodzinne o wys. do 12,5m stanowiłyby negatywną dominantę w krajobrazie oraz przesłaniałyby szczególnie cenne widoki. Ponadto planowana zabudowa nie jest w żaden sposób związana z zabudową charakterystyczną dla regionu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa, realizowana w formie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych i intensywności zabudowy (0,89 – znacząco wyższej niż intensywność na terenach sąsiednich) w granicach *obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje realizację terenów zielonych na części terenu objętego wnioskiem (w celu spełnienia warunków wynikających ze studium)*, nieodwracalnie przekształci je w tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pozostając w ten sposób w sprzeczności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, określonymi w *Studium*, które ustalają wymóg dążenia do kształtowania zabudowy związanej z zabudową charakterystyczną dla regionu oraz wprost określa, że zabudowa nie może stanowić negatywnej dominaty w krajobrazie oraz przesłaniać szczególnie cennych widoków. W związku z powyższym planowana inwestycja stoi w sprzeczności ze *Studium*.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w granicach działek nr 1149, 1150 i 1151 oraz zamiar realizacji sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie ze złożoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, są niezgodne z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/609/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022r. oraz wcześniej obowiązującego uchwalonego uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. w zakresie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu.

Mając powyższe na uwadze, stosownie do art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, Radzie Gminy przedłożono opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby w/w planów.

(C) Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Chojnice oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wstęp

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, 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.

Istotne znaczenie dla zrozumienia przyczyn wprowadzenia do obiegu prawnego ustawy mieszkaniowej jest ponowne zwrócenie uwagi na argumenty z uzasadnienia do projektu ustawy, oprócz tych wskazanych powyżej:

1)projektowana ustawa stanowi krok w kierunku ograniczania barier administracyjno-prawnych w zakresie budowy mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach;

2)oprócz mieszkaniowych deficytów ilościowych, w kraju występują znaczące deficyty jakościowe mieszkań (gospodarstwa domowe zajmują mieszkania o niskim stanie technicznym, niedostatecznym wyposażeniu w instalacje lub przeludnione), jak i deficyty jakości samych zespołów zabudowy (brak adekwatnej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do transportu publicznego, brak dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych, do których zaliczyć należy również tereny rekreacyjne);

3) należy podkreślić, iż polityka mieszkaniowa w zakresie instrumentów finansowania bazowała w ostatnich 10 latach na programach wspierających co do zasady wyłącznie nabywanie mieszkań na własność (program „Mieszkanie dla młodych”), przy jednoczesnym zupełnym wycofaniu się państwa z bezpośredniego wsparcia społecznego budownictwa czynszowego (likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w 2009 r.). W związku z powyższym działania wymienione w projekcie powinny koncentrować się na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem. Dla realizacji powyższego projektowana jest redukcja barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, zwłaszcza w kontekście dostępności mieszkań dla osób o przeciętnych i niskich dochodach.

Ustawodawca wymaga w art. 7 ust. 4 ustawy mieszkaniowej, aby rada gminy wzięła pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Takie kryterium jest niedookreślone i bardzo pojemne, gdyż przy problemie mieszkaniowym trudno ocenić stopień zaspokojenia takich potrzeb. Dlatego też należy interpretować ustawę w sposób funkcjonalny, biorąc pod uwagę również jej kontekst społeczno-gospodarczy. Kryterium oceny, jako materiał pomocniczy, może stanowić uzasadnienie do analizowanej ustawy, której zamysłem jest budowanie mieszkań dostępnych cenowo dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach.

Nie ma wątpliwości, że potrzeby mieszkaniowe, co do zasady, nigdy nie zostaną zaspokojone w 100%, z czego można wnioskować, że pomimo takiego stanu rzeczy (ciągłej niedoskonałości w tej kwestii), radzie gminy przysługuje prawo do odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych to nie tylko liczba mieszkań, ale i standard zamieszkania, w tym m. in. liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, liczba osób przypadających na mieszkanie, przeciętna powierzchnia mieszkania, przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę, przeciętna liczba izb w mieszkaniu, przeciętna liczba izb przypadających na osobę, ale także wyposażenie zabudowy w tereny wypoczynku, rekreacji lub sportu, dostęp i wielkość terenów publicznej zieleni wypoczynkowej, dostępność podstawowych usług o charakterze społecznym oraz możliwość podjęcia pracy - zatrudnienia.

Oczywiście każda gmina powinna dążyć do zaspokojenia wszystkich wymienionych potrzeb, a gospodarka kraju umożliwić obywatelom mieszkań o jak najwyższym standardzie zamieszkania.

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

Zaprezentowane dane pochodzą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Urzędu Statystycznego w Gdańsku, Urzędu Gminy w Chojnicach, a także od rzeczoznawcy majątkowego.

Mieszkańcy

Punktem wyjścia dla określenia potrzeb rozwoju gminy jest docelowa liczba ludności. Liczba mieszkańców gminy Chojnice określona na podstawie danych GUS wynosiła dnia 31.12.2021r. 19699 osób i wzrosła w okresie 2007-2021 o prawie 20%. Wzrosła również liczba ludności w miejscowości Charzykowy.

Tabela. Ludność w miejscowości Charzykowy

	2018		2019		2020		2021	
	Liczba ludności	%	Liczba ludności	%	Liczba ludności	%	Liczba ludności	%
Charzykowy	1891	100	1924	101,8	1988	105,1	2047	108,3

Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” biorąc pod uwagę wersję bardzo optymistyczną w gminie Chojnice liczba ludności w latach 2007-2020r. miała wzrosnąć o ponad 17% (do 19207 osób), a w latach 2007-2025r. ma wzrosnąć o prawie 23% (do 20169 osób).

Według społeczno-ekonomicznych grup wieku w latach 2007-2025 ludność:

- 1)w wieku przedprodukcyjnym spadnie z 26,7% na 21,6%,
- 2)w wieku produkcyjnym spadnie z 61,6% na 61,0%,
- 3)w wieku poprodukcyjnym wzrośnie z 11,7% na 17,4%.

Tabela: Mieszkańcy gminy według społeczno-ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	2007		2010		2015		2020		2025	
	Liczba mieszkańców	%	Liczba mieszkańców	%	Liczba mieszkańców	%	Liczba mieszkańców	%	Liczba mieszkańców	%
	16416	100	17071	100	18175	100	19207	100	20169	100
Przedprodukcyjna	4390	26,7	4233	24,8	4216	23,2	4292	22,3	4352	21,6
Produkcyjna	10114	61,6	10766	63,1	11527	63,4	11962	62,3	12303	61,0
Poprodukcyjna	1912	11,7	2072	12,1	2432	13,4	2953	15,4	3514	17,4

Prognoza ludności gminy na lata 2017-2030 opracowana przez Główny Urząd Statystyczny (Warszawa, sierpień 2017r.) przewidywała wzrost liczby ludności gminy Chojnice w 2021r. do 19600 osób, bardziej zbliżony do faktycznej liczby ludności. Docelowo w 2030r. liczba ludności gminy Chojnice ma wynieść 21001 osób. W latach 2017-30 liczba ludności ze względu na ruch naturalny ma wzrosnąć o 980 osób, a ze względu na migracje wewnętrzne i zewnętrzne o 1297 osób.

Według społeczno-ekonomicznych grup wieku w latach 2017-2030 ludność:

- 1)w wieku przedprodukcyjnym spadnie z 23,0% na 20,8%,
- 2)w wieku produkcyjnym spadnie z 62,4% na 62,3%,
- 3)w wieku poprodukcyjnym wzrośnie z 14,6% na 15,4%.

Tabela: Mieszkańcy gminy według społeczno-ekonomicznych grup wieku

Funkcjonalne grupy wieku	2017		2020		2025		2030	
	liczba mieszkańców	%	liczba mieszkańców	%	liczba mieszkańców	%	liczba mieszkańców	%
	18902	100	19425	100	20254	100	21001	100
przedprodukcyjna	4341	23,0	4382	22,6	4418	21,8	4375	20,8
Produkcyjna	11800	62,4	11942	63,1	12147	63,4	12426	62,3
Poprodukcyjna	2761	14,6	3101	12,1	3689	13,4	4200	15,4

Według prognoz GUS w ciągu najbliższych lat liczba ludności w gminie będzie powoli wzrastać i w 2030 roku wyniesie około 21 tysięcy mieszkańców. Trwające procesy migracyjne, a przede wszystkim spadek liczby urodzeń, spowodują zmiany proporcji w ekonomicznych grupach wieku. Według prognoz spadek liczby ludności nastąpi w grupie osób w wieku przedprodukcyjnym (około 2%-4%). Wzrost ludności nastąpi w grupie osób w wieku poprodukcyjnym (około 1%-6%). Liczba osób w wieku produkcyjnym pozostanie na podobnym poziomie.

Mieszkania

W ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice w zakresie tematyki dotyczącej potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zebrano liczne dane i wykonano szereg analiz, w tym analizę zasobów mieszkaniowych. Zasoby mieszkaniowe są mierzone liczbą mieszkań, powierzchnią użytkową i liczbą izb w mieszkaniu.

Ważniejsze dane dla gminy Chojnice odnośnie zasobów mieszkaniowych, zestawiono w poniższych tabelach.

Tabela: Mieszkania

Rok	2007		2018		2020	
Ilość mieszkań	4084	100%	5177	127%	5415	133%
Pow. użytkowa mieszkań (m ²)	362873	100%	528167	146%	563093	155%
Ilość izb	17666	100%	23867	135%	25043	142%

Tabela: Wskaźniki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na tle województwa i gminy porównywanej w 2018r.

Wyszczególnienie	Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ² na osobę	Przeciętna liczba osób		Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania
		na mieszkanie	na izbę	
Województwo pomorskie	27,2	2,7	0,7	72,2
Powiat Chojnicki	25,5	3,3	0,8	83,4
Gmina Chojnice	27,7	3,7	0,8	102,0
Gmina Człuchów	23,9	3,7	0,9	88,1

Tabela: Wskaźniki zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie.

Wyszczególnienie	NSP 1970	NSP 1978	NSP 1988	NSP 2002	2007	2018
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	201,0	215,4	225,3	234,8	248,8	271,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	61,1	66,5	73,6	85,5	88,9	102,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	12,3	14,3	16,6	20,1	22,1	27,7
Przeciętna liczba osób na mieszkanie	5,0	4,6	4,4	4,3	4,0	3,7
Przeciętna liczba osób na izbę	1,4	1,3	1,1	1,0	0,9	0,8

Jak widać z powyższych tabel wskaźniki mieszkaniowe w kolejnych latach poprawiały się. Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę w gminie Chojnice była porównywalna z przeciętną powierzchnią w województwie pomorskim. Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania znacznie przekracza przeciętną powierzchnię tak w województwie pomorskim, jak i powiecie chojnickim, i to jest znaczny wzrost w stosunku do roku 2007.

Mieszkania socjalne i komunalne.

Na dzień 31.12.2022 r. gmina posiadała następujące lokale socjalne:

l.p.	Miejscowość	Pow. użytkowa w m ²
1.	Niezychowice	56,03
2.		56,04
3.		31,31
4.		61,50
5.		30,97
6.	Ciechocin	32,08
7.		39,00
8.		29,66
9.	Cołdanki	22,20
10.		44,74
11.	Krojanty	25,66

Na dzień 31.12.2022 r. gmina posiadała następujące lokale komunalne w budynkach w całości własność gminy:

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Ilość lokali mieszkalnych
1.	Krojanty	113,02	4
2.	Lichnowy	126,62	4
3.	Niezychowice	349,92	8
4.	Nowy Dwór	42,72	1
5.	Objezierze	69,2	2
6.	Sławęcin	69,15	1
7.	Ostrowite	57,84	1
8.	Ciechocin	178,21	4
9.	Szlachetna	45,2	1
10.	Ostrowite	57,20	1
11.	Granowo	57,00	1
12.	Ciechocin	75,56	1

Na dzień 31.12.2022 r. gmina posiadała następujące lokale komunalne w budynkach stanowiących współwłasność gminy:

L.p.	Miejscowość	Powierzchnia użytkowa mieszkań gminnych [m ²]	Ilość mieszkań gminnych
1.	Angowice	29,90	2
		22,44	

2.	Charzykowy	43,00	1
3.	Charzykowy	45,90	1
4.	Charzykowy	72,17	1
5.	Chojniczki	31,33	1
6.	Ciechocin	42,52	4
		31,72	
		34,54	
		11,6	
7.	Ciechocin	49,01	1
8.	Ciechocin	47,1	1
9.	Ciechocin	29,66	3
		28,9	
		29,25	
10.	Ciechocin	29,64	1
11.	Ciechocin	38,22	2
		47,86	
12.	Cołdanki	36,60	4
		49,82	
		38,89	
		28,70	
13.	Cołdanki	451,29	8
14	Jarcewo	81,99	2
		25,89	
15.	Kruszka	30,45	1
16.	Lichnowy	42,58	1
17.	Lichnowy	38,54	2
		19,70	
18.	Lichnowy	70,72	1
19.	Lichnowy	56,11	1
20.	Lichnowy	76,04	2
		37,72	
21.	Lotyń	36,52	1
22.	Niezychowice	58,35	1
23.	Nowa Cerkiew	38,28	1
24.	Ostrowite	33,40	1
25.	Pawłowo	24,94	1
26.	Pawłówko	25,17	1
27.	Pawłówko	68,17	1
28.	Pawłówko	53,6	1

29.	Silno	35,2	1
30.	Silno	56,1	1

Z powyższych tabel wynika, że na terenie gminy Chojnice występują lokale socjalne i komunalne o powierzchni użytkowej od 11,6m² do 84,03 m².

Potrzeby mieszkaniowe

Jak wykazują dane ze spisów NSP1970 – NSP2002 przeciętna powierzchnia użytkowa na mieszkańca gminy wzrosła z 12,3 m² do 20,1 m². Oznacza to tempo wzrostu wskaźnika powierzchni użytkowej na osobę o ok. 0,4 m² rocznie. Zakładając, że średnia z lat 2008-2025 będzie zbliżona (po chwilowym spadku w okresie kryzysu) otrzymujemy wysokość wskaźnika w roku 2025 około 30 m² na mieszkańca.

Przemnażając ten wskaźnik przez prognozowaną na rok 2025 liczbę mieszkańców otrzymujemy prognozę całkowitej powierzchni mieszkaniowej w gminie na koniec 2025 roku. Będzie ona zawarta między 576 tys. m² a 606 tys. m²

Przy obecnym stanie zasobów mieszkaniowych (koniec 2007 r. 363 tys. m²) oznacza to przyrost zasobów mieszkaniowych w latach 2008-2025 w przedziale 213 tys. m²– 243 tys. m² w 1,7 tys. -2,1 tys. nowych mieszkaniach.

Zakładając że niemal 100% nowych zasobów będzie realizowana w postaci zabudowy jednorodzinnej oraz przy średniej wielkości działki 1000 m² potrzebne w okresie do roku 2025 jest w gminie **ok. 200ha netto terenów mieszkaniowych** (bez komunikacji, zieleni i usług towarzyszących) tj. 300 ha terenów zabudowy mieszkaniowej brutto. W Studium ze względu na uwzględnienie licznych wniosków zgłoszonych w trakcie procedury jego sporządzania wyznaczono zbliżoną do tak szacowanej wielkość nowych terenów inwestycyjnych, jednakże pamiętać należy iż także w granicach tzw. obszaru kontynuacji zabudowy możliwe jest lokalizowanie znacznej liczby nowych mieszkań jako uzupełnienie, wypełnienie istniejących struktur przestrzennych poszczególnych miejscowości.

Biorąc pod uwagę zakładany w prognozie wzrost liczby mieszkańców gminy, niezbędny w celu odpowiedniego poziomu życia, wzrost standardów mieszkaniowych oszacowano liczbę ludności w okresie kierunkowym w poszczególnych miejscowościach. Szacunek ten ma charakter orientacyjny, wynika z wielkości projektowanych nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji mieszkaniowych, przyjętych założeń gęstości nowych terenów średnio ok. 30 os./ha i założeniu że obecne zasoby mogą ulegać rozgęszczeniu (**założono, że w nowych terenach maksymalnie 65% to tzw. „nowi mieszkańcy”**). W nowych terenach inwestycyjnych możliwe jest zatem rozmieszczenie ponad 22.600 osób, czyli znacznie więcej niż prognozowana liczba ludności. Pozwala to na stwierdzenie, że nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono w Studium z dość znaczną nadwyżką, pozwalającą na elastyczne regulowanie procesów inwestycyjnych w gminie, stosownie do rzeczywistych pojawiających się potrzeb w tym długim okresie czasu. Szczególnie istotne jest zatem umiejętne „wybieranie” obszarów priorytetowych, dla których gmina będzie zobowiązywać się do przygotowania oferty inwestycyjnej poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

PROGNOZA ROZMIESZCZENIA LUDNOŚCI W OKRESIE KIERUNKOWYM									
OBRĘB	liczba mieszk. w obrębie	Miejscowości	liczba mieszk. w poszcz. miejsc.	nowe tereny [ha]		liczba osób na nowe tereny	w sumie ilość osób		Szacowana, skorygowana liczba mieszkańców w roku 2025
	na koniec 2007r.)			M	M/U		poz. 4+ poz. 7		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

SWORNEGACIE	1050	SWORNEGACIE	549	22		660	1209	978
		Małe Swornegacie	48			0	48	48
		Wielkie Zanie	131			0	131	131
		Osady	322			0	322	322
KOPERNICA	101	KOPERNICA	59	0		0	59	59
		Choc. Młyn	24			0	24	24
		Osady	18			0	18	18
CHARZYKOWY	1582	CHARZYKOWY	1333	0	13	195	1528	1460
		Funka	150			0	150	150
		Osady	99			0	99	99
KŁODAWA	667	z Kłodawą i K. Leśn.	334	4,8		144	478	428
		Powałki	333	22,8		684	1017	777
ZBENINY	397	ZBENINY	214	5,7		171	385	325
		Kłosnowo	183			0	183	183
CZARTOŁOMIE	395	z Jarcewem	395	0		0	395	395
CHOJNICZKI	660	CHOJNICZKI	660	11,1		333	993	876
KROJANTY	827	z K. Wybud.	503	23,2		696	1199	955
		Klawkowo	324	2,6		78	402	375
KRUSZKA	310	KRUSZKA	146	0		0	146	146
		Jeziorki	149			0	149	149
		Jasnowo	15			0	15	15
NOWA CERKIEW	764	NOWA CERKIEW	598	15		450	1048	891
		N.C.Szlachetna	166			0	166	166
LOTYŃ	318	LOTYŃ	146			0	146	146
		Sternowo	140	1,3		39	179	165
		Jakubowo	27			0	27	27
		Nicponie	5			0	5	5
PAWŁÓWKO	565	PAWŁÓWKO	565	0	46,3	695	1260	1016
PAWŁOWO	820	PAWŁOWO	820	6,8	2,6	243	1063	978
NIEŻYCHOWICE	1026	NIEŻYCHOWICE	804	0		0	804	804
		Karolewo	50			0	50	50
		Topole	130			0	130	130
		Władysławek	42			0	42	42
ANGOWICE	486	ANGOWICE	244	0		0	244	244
		Chojnaty	242			0	242	242
MOSZCZENICA	190	MOSZCZENICA	190	0		0	190	190
DORĘGOWICE	284	DORĘGOWICE	260	3,1		93	353	321
		Kamionka	24			0	24	24

NOWY DWÓR	296	NOWY DWÓR	129	0		0	129	129
		Cołdanki	167			0	167	167
OGORZELINY	1212	OGORZELINY	775	13,8		414	1189	1044
		Osiedle Słoneczne	241			0	241	241
		Melanowo	103			0	103	103
		Melanówek	93			0	93	93
LICHNOWY	1143	LICHNOWY	1143	18,5		555	1698	1503
SŁAWĘCIN	526	SŁAWĘCIN	526	19,7		591	1117	910
RACŁAWKI	223	RACŁAWKI	223	1,2	2,5	73,5	296,5	271
GRANOWO	184	GRANOWO	184	0,3		9	193	189
GOCKOWICE	280	GOCKOWICE	123	1,6		48	171	154
		Objezierze	157			0	157	157
SILNO	1075	SILNO	1075	70,1		2103	3178	2442
OSTROWITE	864	OSTROWITE	512	16,7		501	1013	838
		Nowe Ostrowite	352			0	352	352
CIECHOCIN	513	CIECHOCIN	513	11		330	843	728
suma	16758		16758	271,3	64,4	9105	25863	22676
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkalna				606.000 m2		plus istniejąca 363.000 m2		

Warunki zabudowy i pozwolenia na budowę

Można dodać, że w latach 2019-22 rocznie gmina rozpatrywała około 300-400 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, i w oparciu o te wnioski wydała 687 decyzji dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na terenie miejscowości Charzykowy w tym okresie czasu Starosta wydał łącznie 87 pozwoleń na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Obrót nieruchomościami

W tym miejscu należy wrócić do złożonego wniosku. Planowane jest wybudowanie w miejscowości Charzykowy sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, od 25 do 72 mieszkań, których powierzchnia użytkowa wyniesie od 45m² do 80m². Na terenie inwestycji znajdują się m. in trzy wielostanowiskowe garaże podziemne (90 miejsc).

Powyższe dane z wniosku są istotne dla zbadania zapotrzebowania na mieszkania pod kątem lokalizacji, powierzchni użytkowej mieszkania i ceny za 1m². Skorzystano z danych uzyskanych od rzeczoznawcy majątkowego oraz z danych własnych Urzędu Gminy.

Wójt Gminy Chojnice w latach 2020-22 sprzedał 18 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 20,93m² do 94,63m². Na 18 lokali 13 z nich sprzedano za cenę nie wyższą niż 2010 zł/m², w tym 2 w miejscowości Charzykowy (lokal o pow. prawie 60 i 80m²). Najdroższe były pojedyncze lokale w miejscowościach: Nowe Ostrowite ponad 3650zł/1m², Charzykowy ponad 3850 zł/1m², Swornegacie ponad 4050zł/1m² oraz Topole prawie 5200zł/m².

Według danych rzeczoznawcy majątkowego, na terenie miejscowości Charzykowy w latach 2017-2021 na 28 sprzedanych lokali mieszkalnych 26 miały powierzchnię użytkową od 36,31m² (ponad 6800zł/1m²) do

71,4m² (ponad 5300zł/1m²). W latach 2020-21 na 17 transakcji kupna-sprzedaży 16 dotyczyło mieszkań, których cena za 1m² wyniosła od niewiele ponad 5000zł do prawie 11500zł.

W okresie 2017-2020 tylko dwa mieszkania zostały sprzedane za kwotę od niewiele ponad 2400 do ponad 2750zł/1m², a pozostałe od niewiele ponad 3400 do prawie 4800zł/1m².

5. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przedmiotowa uchwała nie wywołuje skutków finansowych.

Podsumowanie i wnioski

Dnia 3 lutego 2023r. do tut. Urzędu Gminy wpłynął wniosek EWKM sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z trzema garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr 1149, 1150, 1151, obręb Charzykowy, położonych w rejonie ulic: Droga do Chojniczek, Żurawinowa oraz Jeżynowa w miejscowości Charzykowy, gmina Chojnice.

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że nie można ustalić lokalizacji planowanej inwestycji, gdyż:

- 1) planowana jest ona na terenie otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”,
- 2) wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji,
- 3) nie spełnia warunku dostępu do terenów wypoczynku,

4) na terenie wniosku obowiązuje już plan miejscowy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co umożliwi wystąpienie o pozwolenie na budowę, a jednym z powodów wejścia w życie ustawy mieszkaniowej było przyspieszenie i ułatwienie budowy nowych mieszkań,

5) nie spełnia jednego swojego zadania, jakim jest budowa, zgodnie z uzasadnieniem do ustawy, mieszkań dostępnych dla osób o przeciętnych i niskich dochodach, a w miejscowości Charzykowy ceny za 1m² znacznie odbiegają od cen na pozostałym obszarze gminy.

Miejscowość Charzykowy jest jedną z najbardziej atrakcyjnych miejscowości w Polsce. Jest również bardzo droga. Jeżeli ustawa mieszkaniowa ma umożliwić budowę mieszkań dla osób o niskich i przeciętnych dochodach, to jest wiele innych tańszych miejsc na terenie gminy Chojnice na lokalizację inwestycji mieszkaniowych, gdzie nie ma planu miejscowego i nie ma możliwości ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

W myśl art. 2 przez inwestycję mieszkaniową należy rozumieć przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstanie 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.

Przez inwestycję towarzyszącą należy rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów

opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej.

Z zapisów ustawy mieszkaniowej można wnioskować, że to mniej atrakcyjne, a więc i tańsze tereny powinny być przeznaczane pod inwestycje mieszkaniowe. Właśnie art. 5 ust 4 ustawy mieszkaniowej dopuszcza, aby warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczył terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

W takich terenach najpewniej inwestycja mieszkaniowa wymagałaby również inwestycji towarzyszącej.