

**UCHWAŁA NR LXVI/533/23
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 9 maja 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 496/10, 497/1, obr. 04 Jędrzejów, zlokalizowanych przy ul. Szansa.

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

**Rada Miejska w Jędrzejowie
uchwala co następuje:**

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 496/10, 497/1, obr. 04 Jędrzejów, zlokalizowanych przy ul. Szansa.

§ 2.

1. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Koncepcja zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:
 - 1) minimalną – 1900 m²,
 - 2) maksymalną – 2100 m².

§ 4.

1. Ustala się liczbę mieszkań:
 - 1) minimalna liczba – 34,
 - 2) maksymalna liczba – 34.

§ 5.

1. W ramach projektowanej zabudowy nie planuje się obiektów oraz części budynku przewidzianej dla działalności handlowej oraz usługowej.

§ 6.

1. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 496/10, 497/1, obręb 04 miasta Jędrzejów. Teren jest niezagospodarowany i stanowi obecnie nieużytek rolny klasy R IVa. Przedmiotowe działki są niezabudowane, nie występują na nich utwardzenia. Przez teren inwestycji nie przebiegają elementy infrastruktury wymagające likwidacji lub przebudowy. Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowi 1 budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek wybudowany zostanie w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej stanowiącej zabudowę mieszkaniową. Przeznaczenie budynku stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie inwestycji przewidziano:

- budynek wielorodzinny w całości podpiwniczony, o czterech kondygnacjach nadziemnych z antresolami. Poziom -1 budynku stanowi garaż wielostanowiskowy, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Kondygnacje nadziemne przeznaczone na lokale mieszkalne, z wyszczególnieniem parteru jako strefy wejściowej i cofniętej części bryły nad ostatnią kondygnacją, w której zlokalizowano antresole mieszkań położonych na 4 kondygnacji i pomieszczenia techniczne,
- naziemne miejsca postojowe,
- projektowany zjazd z ulicy Szansa,
- trawniki, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
- infrastrukturę drogową, powierzchnie utwardzone, chodniki stanowiące dojścia do budynku, rampy, zjazd do garażu.

§ 7.

1. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

- 1) Teren objęty opracowaniem ma dostęp do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej. Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci infrastruktury z ulicy Szansa do: sieci gazowej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci energii elektrycznej. Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci infrastruktury technicznej z działki nr ewid. gruntu 525, obr. 04 Jędrzejów do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Realizacja uzbrojenia technicznego, niezbędna do funkcjonowania projektowanego budynku nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia do sieci i zawarte umowy z dysponentami sieci.
- 2) Zaopatrzenie w wodę i sposób odprowadzenia ścieków należy zrealizować z wykorzystaniem istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – na podstawie informacji gestora sieci: Wodociągi Jędrzejowskie Sp. z o.o., pismo znak REG03076/KT/2/2022.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zrealizować poprzez projektowane przyłącze do istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. znak 23-12/WZD/00022/813.
- 4) Zaopatrzenie w gaz należy zrealizować poprzez projektowane przyłącze do istniejącej sieci gazowej zgodnie z oświadczeniem Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. znak WA00/0000160060/00001/2022/00000.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji należy zrealizować poprzez projektowane przyłącze do istniejącej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej – na podstawie warunków ogólnych i technicznych na odbiór i odprowadzenie wód opadowych, zgodnie z pismem Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie, znak IUIT.7021.2.2023.JM. Jednocześnie na terenie inwestycji należy przewidzieć wewnętrzną sieć odwadniającą, uwzględniającą odwodnienie całego terenu nieruchomości oraz zbiornik retencyjny.
- 6) Przebieg planowanego przyłącza energetycznego, wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym i gazowego wchodzi w kolizję z istniejącym uzbrojeniem terenu. W celu uzyskania pozytywnej opinii dla przedmiotowej inwestycji należy wystąpić z wnioskiem o przedłożenie projektu na naradę koordynacyjną o której mowa w art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne (Dz. U. z 2021r. poz. 1990 ze zm.) na etapie realizacji projektu budowlanego
- 7) Obsługa komunikacyjna piesza i kołowa od drogi gminnej ul. Szansa poprzez projektowany zjazd. Docelowa obsługa komunikacyjna poprzez projektowaną drogę D2 oraz D1 do al. Piłsudskiego. Drogi D1, D2 przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym B 9 MW MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczącego terenu przy ul. Okrzei i Al. Piłsudskiego, przyjętego uchwałą nr XII/147/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 września 1999r.

§ 8.

1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie dla planowanego budynku wielorodzinnego:
 - a) Zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 14m³/d,

- b) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 150 kW,
- c) Zapotrzebowanie na gaz $23\text{m}^3/\text{h}$,
- d) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do istniejącej sieci kanalizacji miejskiej,
- e) Odprowadzenie wód opadowych – do zbiornika retencyjnego i kanalizacji deszczowej w ulicy Szansa. Pojemność zbiornika należy dobrać na etapie opracowywania projektu budowlanego, a nadmiar wód opadowych należy odprowadzić do sieci kanalizacji miejskiej deszczowej.
- f) Ogrzewanie budynku poprzez indywidualne źródło ciepła – kotłownię gazową.
- g) Liczba miejsc postojowych: minimum 1 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny,
 - ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej,
 - sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu wielostanowiskowego na kondygnacji -1 planowanego budynku oraz naziemnych miejsc postojowych,
 - w miarę dostępności terenowej zaleca się dodatkowe miejsca postojowe dla użytkowników czasowych.
- h) Gromadzenie odpadów w wyodrębnionym pomieszczeniu w budynku, z uwzględnieniem zasad segregacji w niezbędnej ilości i zapewnienie ich regularnego wywozu poprzez koncesjonowane przedsiębiorstwo zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów w Gminie Jędrzejów, na podstawie stosownej umowy.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia terenu inwestycji: 1800 m^2 ,
- b) powierzchnia zabudowy 650 m^2 ,
- c) powierzchnia całkowita 3776 m^2 ,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy 2,0,
- e) wskaźnik powierzchni zabudowy: 36,11%,
- f) powierzchnia biologicznie czynna: 604 m^2 ,
- g) powierzchnia utwardzeń (dojścia, dojazdy) 450 m^2 .

2) Projektowany układ urbanistyczny stanowi budynek w formie prostopadłościennej, o 4 kondygnacjach nadziemnych. Wysokość budynku od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do attyki stropodachu wynosi 15,0m. Nad ostatnią kondygnacją zaplanowano antresole. Poziom -1 budynku stanowi garaż wielostanowiskowy, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Budynek zaprojektowano na rzucie prostokąta na osi północny-wschód, południowy zachód. Poza budynkiem zaprojektowano budowę naziemnych miejsc postojowych, drogi i chodniki, rampę i zjazd do garażu, urządzoną zielenią. Główne wejście do budynku zlokalizowane od strony północno-zachodniej.

3) Należy zapewnić dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym.

4) Przeznaczenie projektowanego obiektu budowlanego: budynek mieszkalny, wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej z:

- garażem podziemnym zlokalizowanym na kondygnacji podziemnej,
- pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi zlokalizowanymi na kondygnacji -1,
- 34 lokalami mieszkalnymi zlokalizowanymi na kondygnacjach od 1 do 4,
- antresolami zlokalizowanymi nad ostatnią kondygnacją.

5) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

1) wysokość budynku wielorodzinnego : do 15 m,

- liczona od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do attyki stropodachu,

- 2) szerokość elewacji frontowej (południowo-zachodniej) : do 16 m,
- 3) szerokość elewacji północno-zachodniej (głębokość zabudowy): do 40,65m,
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych budynku wielorodzinnego: 4,
- 5) ilość kondygnacji podziemnych: 1,
- 6) geometria dachu : dach płaski.

4. Realizacja inwestycji nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839). Realizacja inwestycji nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego. Inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

§ 9.

1. Nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej to:

- 1) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 496/10 położona w obrębie 04, w Jędrzejowie, księga wieczysta KIIJ/00066709/5,
- 2) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 497/1 położona w obrębie 04, w Jędrzejowie, księga wieczysta KIIJ/00033997/0.

§ 10.

1. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją wymagają przejścia przez tereny, o których mowa w art. 35 ust. 1 oraz 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących:

- 1) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 504/50 położona w obrębie 04, w Jędrzejowie, właściciel: Gmina Jędrzejów, księga wieczysta KIIJ/00035011/9,
- 2) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 525 położona w obrębie 04, w Jędrzejowie, właściciel: Gmina Jędrzejów, księga wieczysta KIIJ/00057173/2,
- 3) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 504/46 położona w obrębie 04, w Jędrzejowie, właściciel: Gmina Jędrzejów, księga wieczysta KIIJ/00035011/9.

§ 11.

1. Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zachować warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022r. poz. 2556, 2687), które zobowiązują inwestora do oszczędnego korzystania z terenu, ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3. Teren na którym planowana jest inwestycja oznaczony jest symbolem MN określonym jako tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów, przyjętego uchwałą nr VII/67/11 rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów, zmienionego uchwałą: Nr VII/58/15 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r., zmienionego uchwałą: Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r.

§ 12.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji.
- 2) Załącznik nr 2 planowane zagospodarowanie terenu inwestycji.

§ 13.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejów.

§ 15.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

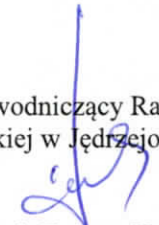
§ 16.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 17.

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie



mgr inż. Robert Kruk

UZASADNIENIE

W dniu 24 stycznia 2023r. do Biura Rady Miejskiej w Jędrzejowie wpłynął wniosek Tigma-Bud Sp. z o.o., Sędowice 195, 28-411 Michałów, reprezentowanej przez Pana Grzegorza Majchrowskiego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, z garażem podziemnym, z infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu 496/10, 497/1, obr. 04 Jędrzejów, zlokalizowanymi przy ul. Szansa. Inwestora wezwano do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony w dniu 06 lutego 2023r. oraz 10 lutego 2023r.

Wniosek został zweryfikowany oraz sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi specustawy mieszkaniowej oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W pierwszej kolejności, zgodnie z postanowieniami specustawy mieszkaniowej, został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej i poddany ocenie publicznej.

Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgodnienia. Wpłynęło 7 opinii: Komendy Powiatowej Policji w Jędrzejowie, Agencji Wywiadu Biura Bezpieczeństwa, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Wojewody Świętokrzyskiego, Starosty Jędrzejowskiego (z uwagami), Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej (z uwagami), Świętokrzyskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (z uwagami) oraz 1 uzgodnienie pozytywne: Marszałka Województwa Świętokrzyskiego. Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, nieprzekazanie opinii czy stanowiska przez instytucje w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku. Do wniosku nie wpłynęły uwagi od osób fizycznych.

Treści opinii i uzgodnień zostały przekazane do Rady Miejskiej w Jędrzejowie wraz z projektem uchwały. Zgodnie z ustaleniami specustawy mieszkaniowej inwestor został zapoznany ze wszystkimi opiniami i uzgodnieniami.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 Ustawy Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i wynikami uzgodnień oraz prognozą oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby obowiązującego na terenie inwestycyjnym planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska w Jędrzejowie, 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.

1. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy:

Według aktualnie dostępnych danych statystycznych (za 2021 r.) stan zasobów mieszkaniowych w mieście Jędrzejów przedstawia się następująco: ilość mieszkań: 6197. Ilość mieszkańców: 27269 (miejscowości gminna 12702). W ostatnich latach następował stały wzrost zasobów mieszkaniowych: 2018r. – 6030, 2019r. – 6068, 2020r. – 6194, 2021r. – 6197. Ponadto nastąpił wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania: 2002r. – 61,9m², 2021r. – 68m².

Udzielono pozwoleń na budowę : 2018r.- 1 pozwolenie, 2 budynki wielorodzinne, 2020r. – 2 pozwolenia, 4 budynki wielorodzinne, 2021r. – 1 pozwolenie, 1 budynek wielorodzinny, 2022r. – 1 pozwolenie, 1 budynek wielorodzinny. Ponadto analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykazuje duże zainteresowanie inwestorów takimi inwestycjami. Tendencja ilości składanych wniosków jest wzrostowa. Wydano decyzji ustalających warunki zabudowy: 2018r.-2 decyzje, 2019r.-1 decyzja, 2020r.-2 decyzje, 2021r. – 2 decyzje, 2022r. – 4 decyzje. Ilość składanych wniosków o warunki zabudowy dla budynków wielorodzinnych: 2018r. – 2 wnioski, 2019r. – 9 wniosków, 2020r. – 5 wniosków, 2021r. – 8 wniosków, 2022r. – 3 wnioski.

Wzrost zasobów mieszkaniowych następował pomimo spadku liczby mieszkańców (2018r.- 27877, 2019r.- 27613, 2020r.-27391, 2021r. -27269, 2022r. – 27053). Niezależnie od tego spadku szacunki GUS przewidują wzrost liczby gospodarstw domowych przez najbliższe lata.

Wzrost liczby mieszkań związany jest zarówno z polepszaniem się warunków mieszkaniowych istniejących już gospodarstw, jak również zasiedlaniem lokali w nowo powstałych gospodarstwach domowych. Tempo budowy mieszkań nie zaspokaja w pełni niedoborów z lat ubiegłych. Ponadto obserwuje się tendencje do ucieczki mieszkańców z tzw. „wielkiej płyty”. Poprawienie jakości istniejącego zasobu powinno odbywać się dwutorowo: poprzez modernizację już istniejącego zasobu ale także poprzez oferowanie nowych lokali o wyższym standardzie. Ponadto istnieje deficyt ilościowy w segmencie mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem.

2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta

Powierzchnia terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczonych w studium, a dotąd niezabudowanych wynosi szacunkowo: 1 ha zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności (wielorodzinnej). Terenem niezainwestowanym jest obszar o wielkości ok. 1ha w okolicy Al. Piłsudskiego, przy czym KZN rozpoczął procedowanie realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych. Nie przewidziano nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zatem wobec rosnących potrzeb mieszkaniowych brak jest terenów dostępnych w obowiązujących aktach planistycznych.

Ponadto należy podkreślić, iż w związku z tym, że Gmina Jędrzejów dysponuje czterema kompleksami gruntów, które zostały włączone do Krakowskiej Strefy Ekonomicznej można założyć potencjalny napływ ludności związany z rozwojem atrakcyjności powiatu jędrzejowskiego jako miejsca pracy. Podjęcie uchwały umożliwi realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powodując zwiększenie oferty mieszkaniowej, co z kolei powinno wywołać pozytywne skutki zarówno społeczne, jak i gospodarcze. Zaprojektowane rozwiązania architektoniczne wprowadzają nową jakość na terenie inwestycji. Zaprojektowane rozwiązania stanowią będą kontynuację układu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej od strony wschodniej.

Pomimo niekorzystnych prognoz demograficznych, na podstawie dotychczas obserwowanych tendencji należy założyć, iż wystąpi wzrost liczby ludności w Jędrzejowie, który nie będzie jedynie wynikiem

przyrostu naturalnego, lecz będzie związany z rozwojem atrakcyjności powiatu jędrzejowskiego jako miejsca pracy i wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w powiecie jędrzejowskim. Wzrost powierzchni użytkowej mieszkania, wiąże się z poprawą sytuacji ekonomicznej i poziomu życia mieszkańców. Za oczekiwaniami społecznymi w zakresie wzrostu komfortu i podniesienia standardu usług idą ruchy ze strony potencjalnych inwestorów. Na podstawie obserwowanych zjawisk (tj. oczekiwań społecznych i ruchów inwestorów) uzasadnione jest stwierdzenie, iż Jędrzejów jest stosunkowo atrakcyjnym miejscem dla lokowania i prowadzenia działalności gospodarczej ze strony inwestorów nie mniej konieczne jest powstanie miejsc typowo mieszkaniowych z uwzględnieniem komfortu dostępności usług, zabezpieczeniem miejsc postojowych, tj. miejscu o wysokich walorach architektonicznych i użytkowych.

Przeprowadzona analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikająca z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jednoznacznie wykazała, iż tereny przewidziane w obowiązującym studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną są już wykorzystane, a jedyny obszar niezainwestowany jest w przedmiocie trwającego postępowania w sprawie budowy mieszkań prowadzonego przez SIM SMS Sp. z o. o.. Wobec braku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zasadne jest przyjęcie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej przedłożono Radzie Miejskiej w Jędrzejowie do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i dokonanyymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki określające granice terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, struktura zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie ustawą, nie narusza przepisów odrębnych.

Teren inwestycji określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały stanowi fragment obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B 9 MW MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczącego terenu przy ulicy Okrzei i Al. Piłsudskiego, przyjętym uchwałą Nr XII/147/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 września 1999r. Według obowiązującego planu teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym jako B23 MN2, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów, przyjętym uchwałą nr VII/67/11 rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r., zmienionego uchwałą: Nr VII/58/15 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r., zmienionego uchwałą: Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r. teren na którym planowana jest inwestycja oznaczony jest symbolem MN, określonym jako tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej. Inwestycja

nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium. Zabudowa wielorodzinna spełnia tę samą funkcję mieszkaniową, co zabudowa jednorodzinna. Funkcja zabudowy wielorodzinnej nie stoi w sprzeczności z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium określa funkcję dominującą – a nie wyłączną i zgodnie z ust. XVII Interpretacja Zapisu Studium „określenia: tereny dla budownictwa mieszkaniowego dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nieprzeciwstawne formie podstawowej”. Biorąc pod uwagę parametry inwestycji oraz zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu określone w Studium należy również stwierdzić brak sprzeczności z ustaleniami studium.

Podjęcie uchwały umożliwi realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powodując zwiększenie oferty mieszkaniowej, co z kolei powinno wywołać pozytywne skutki zarówno społeczne jak i gospodarcze.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy przyjąć zasadne stanowisko o podjęciu uchwały o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej dla przedmiotowej inwestycji.