

**UCHWAŁA NR LXI/6/2023
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Towarowej w Mrągowie

Na podstawie 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) oraz 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 ze zm.), Rada Miejska w Mrągowie, uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ewid. 114/4 położonej w obrębie 03 miasto Mrągowo, przy ul. Towarowej.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Henryk Nikonor

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej: ustawą mieszkaniową), w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem burmistrza miasta z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy. Pan Jerzy Tanajewski reprezentujący spółkę z o.o. pod nazwą Jerzy Tanajewski BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane z siedzibą w Marcinkowie nr 156, 11-700 Mrągowo złożył w dniu 18 stycznia 2023 r. wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ewid. 114/4 położonej w obrębie 03 miasto Mrągowo przy ul. Towarowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 9 ustawy mieszkaniowej Burmistrz Miasta Mrągowo w dniu 20 stycznia 2023 r. wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku w następującym zakresie:

- wskazania parametrów drogi wewnętrznej, która łączyć będzie drogę publiczną – ul. Towarową z działką o nr ewid. 114/4, obręb 03 miasto Mrągowo,
- wskazania terenu rekreacji, który jest terenem publicznym ogólnodostępnym,
- dołączenia promesy zarządcy sieci zapewniające przyłączenie do sieci kanalizacji deszczowej,
- uzupełnienia o oświadczenie inwestora, o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 2 ustawy mieszkaniowej.

Inwestor w wyznaczonym terminie 14 dni uzupełnił braki w złożonym wniosku.

Dnia 30 stycznia 2023 r. Burmistrz Miasta Mrągowo zamieścił wniosek wraz z dołączonymi dokumentami w Biuletynie Informacji Publicznej, określając formę, miejsce i 21 dniowy termin na składanie uwag do wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Wypełniając dyspozycję art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej Burmistrz Miasta Mrągowo pismami z dnia 31 stycznia 2023 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni od otrzymania powiadomienia. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Mrągowo wpłynęły opinie od następujących organów:

- 1) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Olsztynie, który nie wniósł uwag i zaopiniował pozytywnie przedmiotowy wniosek,
- 2) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie, który poinformował, iż teren objęty wnioskiem nie jest objęty formami ochrony konserwatorskiej, niemniej jednak należy mieć na uwadze zapisy art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 840),
- 3) Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, który zwrócił uwagę, iż teren objęty wnioskiem znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są wykluczone z terenu inwestycji,
- 4) Energii Operator, który zwrócił uwagę na istniejące urządzenia elektroenergetyczne na terenie planowanej inwestycji, które mają zachować swą lokalizację a także należy zachować wynikające z tego obostrzenia. Podkreślił, iż w części graficznej oraz opisowej należy wyznaczyć pas ochrony funkcyjnej terenu wokół istniejącej linii kablowej SN 15 kV o szerokości 1,4 m, po 0,7 m od osi linii,
- 5) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, który zaznaczył, iż w związku z brakiem sporządzenia audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego przedstawienie opinii jest niemożliwe,
- 6) Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, który negatywnie zaopiniował wniosek Inwestora, wskazując że planowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia wymagań ochrony przeciwpożarowej dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych,
- 7) Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, który wniósł następujące uwagi:

- wzajemne położenie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wysokość tych budynków, a także układ mieszkań i rozkład pomieszczeń w poszczególnych lokalach mieszkalnych w każdym budynku powinny gwarantować spełnienie wymagań w zakresie minimalnego czasu nasłonecznienia dla pokoi

mieszkalnych, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),

- teren, na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa, w obowiązującym planie miejscowym znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego, oznaczonego symbolem 1.06-P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług. Z przeprowadzonej przez Organ analizy, wynika że w ramach przeznaczenia mogą być tam lokalizowane różnego rodzaju obiekty o funkcjach ww. wymienionych, w tym również zakłady kwalifikujące się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych. Realizacja, w przyszłości, oraz funkcjonowanie tego rodzaju przedsięwzięć może być istotnym źródłem emisji czynników wpływających negatywnie na jakość środowiska oraz na higieniczne i zdrowotne warunki zamieszkiwania i wypoczynku mieszkańców budynków, które są projektowane w ramach przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej

Wobec powyższego, WMPWIS uważa, że przy obecnych zapisach uchwały Nr XXXIII/5/2013 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. dotyczących terenu 1.06-P/U, realizacja inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowej działce jest niewskazana. Ustalenia planu nie gwarantują w wystarczającym stopniu zachowania odpowiednich - pod względem higieniczno-zdrowotnym - warunków zamieszkiwania i wypoczynku ludzi. Jest to istotne naruszenie zasady zachowania ładu przestrzennego.

- WMPWIS stwierdził dodatkowo, że realizacja przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej nie budziłaby zastrzeżeń w przypadku równoczesnego podjęcia przez Gminę Miasto Mrągowo procedury planistycznej dotyczącej zmiany ustaleń obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu. Miałoby to na celu istotne odseparowanie przestrzenne terenu inwestycji mieszkaniowej od terenów, na których mogą być lokalizowane przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Organ wskazał na konieczność dokonania na przykład następujących zmian:

a) wprowadzenie dla części terenu 1.06-P/U (poza terenem inwestycji mieszkaniowej) następujących ustaleń:

- zamieszczenia zapisu wykluczającego lokalizowanie obiektów stanowiących przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - bez zmiany przeznaczenia terenu 1.06-P/U.

albo:

- dopuszczenia na tym terenie wyłącznie realizacji usług nieuciążliwych, zgodnie z definicją zawartą w obowiązującym planie miejscowym, wraz z ewentualną zmianą przeznaczenia terenu 1.06-P/U na teren zabudowy usługowej.

b) zmiana obecnego przeznaczenia części terenu 1.06-P/U, na której projektuje się cztery budynki wielorodzinne na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub wielorodzinnej wolnostojącej oraz wprowadzenie dla tego terenu nakazu zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaniechanie zmiany przeznaczenia tej części terenu powodowałoby, że ochrona przed hałasem dotyczyłaby samych budynków mieszkalnych. Zgodnie z art. 114 ust.3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.) „Jeżeli (...) na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa (...) ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach”. Ochrona ta nie mogłaby zatem obejmować miejsc rekreacji i zabaw na posesji przy budynkach mieszkalnych, np. projektowanego placu zabaw, co jest nie do zaakceptowania ze względów higieniczno-zdrowotnych dotyczących miejsc wypoczynku ludzi oraz higieny dzieci i młodzieży.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne.

Zgromadzony materiał został poddany analizie i dyskusji na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 24.02.2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mrągowie. Efektem dyskusji było zajęcie negatywnego stanowiska Komisji.

1. Po przeanalizowaniu złożonego wniosku Komisja wskazała na niekorzystną lokalizację inwestycji, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolizyjnych w stosunku do funkcji mieszkaniowej: istniejące tereny usługowe i handlowe od strony północnej (przy ul. Olsztyńskiej), projektowane tereny zabudowy przemysłowej z pozostałych stron oraz istniejące tereny usługowe od strony wschodniej (w granicach gminy Mrągowo). W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Mragowo przyjętym uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mragowie z dnia 26 stycznia 2017 r. cały znaczny obszar miasta położony przy granicy południowo-zachodniej wskazany jest jako kierunkowe tereny rozwoju funkcji produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. Wprowadzenie wewnątrz tego obszaru funkcji mieszkaniowej spowoduje rozbiecie dotychczasowej polityki przestrzennej miasta Mragowo w tym zakresie. Należy w tym miejscu podkreślić, że jest to jedyny obszar, w którym można skoncentrować niezbędne do funkcjonowania miasta funkcje związane z działalnością gospodarczą. Pozostałe tereny tego typu, położone w części północnej miasta zostały już w całości zagospodarowane. Stąd badanie zgodności planowanej inwestycji z polityką przestrzenną miasta należy rozpatrywać w dużo szerszym kontekście niż obszar ograniczony do bezpośredniego otoczenia terenu objętego wnioskiem.

2. Skutkiem lokalizacji osiedla wewnątrz terenów działalności gospodarczej będzie konieczność wprowadzenia zmian w obowiązującym Studium i w planie miejscowym polegających na rezygnacji z części terenów przemysłowych, składowych i usługowych na znacznej powierzchni. Komisja wskazuje, że ze względu na projektowany przebieg południowej obwodnicy Mragowa są to tereny o bardzo dobrych predyspozycjach do rozwoju funkcji inwestycyjnych. Należy również podkreślić, że jednym z podstawowych zadań polityki przestrzennej miasta powinno być eliminowanie konfliktów przestrzennych pomiędzy strefami mieszkalnictwa i strefami działalności gospodarczej. Rozbiecie i fragmentacja obszarów terenów przemysłowych, składowych i usługowych może doprowadzić do wypchnięcia tych funkcji poza granice miasta Mragowo.

3. Komisja poddała pod wątpliwość zgodność wnioskowanej inwestycji z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mragowo. Zdaniem Komisji ustalenia studium w Rozdziale 1. punkt 2 (str. 6) nie mogą być interpretowane rozszerzająco. W ustaleniach studium dla obszarów o funkcji przemysłowo-składowej zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie funkcji przemysłowych, składowych, przetwórczych i usługowych. Funkcja mieszkaniowa może być wprowadzona w ograniczonym zakresie, co nie oznacza, zdaniem Komisji, wprowadzenia tak dużego osiedla zabudowy mieszkaniowej wewnątrz terenów wyznaczonych pod funkcje przemysłowe i usługowe. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej doprowadzi do konfliktu przestrzennego na granicy terenów o różnych funkcjach (wzajemnie kolizyjnych).

4. Uwarunkowania w zakresie nowego układu komunikacyjnego (obwodnica) wskazują na utrzymanie funkcji przemysłowych, składowych i produkcyjnych w tej części miasta. Są to właściwie jedyne obszary inwestycyjne o dużej powierzchni w granicach miasta Mragowo, które należy zachować ze względu na procesy rozwojowe.

5. Komisja zasygnalizowała potencjalne problemy komunikacyjne wewnątrz obszaru strefy przemysłowej. Lokalizacja osiedla spowoduje konflikt pomiędzy ruchem samochodów ciężarowych w strefie przemysłowej, a ruchem samochodów osobowych i pieszych. Ulica Towarowa nie jest obecnie przystosowana do przeniesienia zwiększonego obciążenia ruchem samochodów osobowych i wielkogabarytowych.

6. Ze względu na powierzchnię terenu objętego wnioskiem (2,12 ha) konieczne będzie wystąpienie o przeprowadzenie postępowania środowiskowego. Należy również zwrócić uwagę, że we wniosku określono wskaźnik miejsc postojowych w liczbie 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny. Zwiększenie wskaźnika do 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny (standard dla zabudowy wielorodzinnej) spowoduje zwiększenie powierzchni parkingów do powierzchni kwalifikowanej do przeprowadzenia postępowania środowiskowego. Przed podjęciem ewentualnej uchwały w tej sprawie wymagane jest przeprowadzenie postępowania środowiskowego dla wnioskowanej inwestycji.

Wszystkie opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi.

Reasumując, dla terenu objętego wnioskiem obowiązują:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mragowo, przyjęte uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mragowie z dnia 26 stycznia 2017 r., w którym przedmiotowy teren oznaczony został obszarem funkcjonalnym o przeważającej funkcji przemysłowo – składowej.

W rozdziale 1 - Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, wprowadzono Zasady strukturalne polityki przestrzennej miasta, z których wynika, że na podstawie dokonanej analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Mragowa przyjmuje się jako zasadę kontynuację myśli planistycznej wynikającej z historycznego charakteru miasta oraz zawartej w poprzednich opracowaniach planistycznych takich jak: poprzednie studium oraz plany miejscowe obowiązujące w Mragowie w ciągu ostatnich 21 lat. Przyjmuje się jako zasadę kształtowanie polityki przestrzennej, wynikające ze struktury istniejącego zainwestowania miejskiego w formie obszarów funkcjonalnych.

Obszary funkcjonalne składające się na strukturę i kierunki zagospodarowania przestrzennego Mrągowa dzielą się następująco:

- a) obszary koncentracji usług ogólnomiejskich,
- b) obszary o przeważającej funkcji mieszkaniowo – usługowej (istniejące i planowane),
- c) obszary o przeważającej funkcji przemysłowo – składowej (istniejące i planowane),
- d) obszary o przeważającej funkcji turystyczno – wypoczynkowej (istniejące i planowane),
- e) obszary wód otwartych (istniejące).

Zasadą planistyczną na poszczególnych obszarach funkcjonalnych jest wzmocnienie funkcji dominujących: ogólnomiejskiej, mieszkaniowo-usługowej, przemysłowo-składowej, turystyczno-wypoczynkowej. Pierwsze trzy rodzaje obszarów obejmują swoim zasięgiem tereny o miejskich cechach organizacji przestrzennej zagospodarowania i miejskim standardzie, fizjonomii oraz funkcjach zabudowy, wyposażone (w układ komunikacyjny o cechach miejskich i uzbrojone w odpowiednie ciągi infrastruktury technicznej) do stanu zapewniającego możliwość dalszego inwestowania w zgodzie z warunkami otoczenia.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXXIII/5/2013 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowa – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 06 czerwca 2013 r., poz. 2042), w którym przedmiotowy teren oznaczony został jako 1.06 - P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oraz 1.11 KDW - tereny dróg wewnętrznych.

Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy 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 złożonym wniosku wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium, które zakłada dla przedmiotowego terenu funkcję przemysłowo-składową.

Dla obszarów o funkcji przemysłowo – składowej (istniejących i planowanych) - zakłada się przeznaczenie terenów na realizację i utrzymanie funkcji przemysłowych, składowych, przetwórczych, usługowych oraz funkcji mieszkaniowych w ograniczonym zakresie dostosowanym do istniejących uwarunkowań oraz infrastruktury.

Inwestor wskazał, że „Studium uwarunkowań dopuszcza możliwość budownictwa o funkcji mieszkaniowej, więc planowana inwestycja zgodna jest z jego założeniami”.

Powyższe założenie jest błędne.

Ustalenia studium w Rozdziale 1. punkt 2 (str. 6) nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Jako kierunkowe, wskazane zostały tereny rozwoju funkcji produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych pod realizację i utrzymanie ww. funkcji. Dopuszczenie ograniczonej funkcji mieszkaniowej nie może być interpretowane jako wprowadzenie osiedla zabudowy mieszkaniowej wewnątrz terenów wyznaczonych pod funkcje przemysłowo-składowe. Prowadzi to do rozbicia i fragmentacji tych obszarów. Dodatkowo, zgodnie z zapisami Studium, nowopowstała (ograniczona) zabudowa mieszkaniowa musi być dostosowana do istniejących uwarunkowań oraz infrastruktury. Uwarunkowania w zakresie nowego układu komunikacyjnego (obwodnica) wskazują na utrzymanie funkcji przemysłowych, składowych i produkcyjnych w tej części miasta. Należy podkreślić, że nie są to obszary, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe lub produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 specustawy mieszkaniowej przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana. Planowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej, jak

wspomniano wyżej, obejmuje bezpośrednie sąsiedztwo terenów kolizyjnych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, do których zaliczają się od strony północnej (przy ul. Olsztyńskiej) istniejące tereny usługowe i handlowe, od strony zachodniej przedmiotowy teren graniczy z działką należącą do Gminy Mrągowo, objętej postanowieniami Uchwały Nr XXIV/195/16 Rady Gminy Mrągowo z dnia 19 września 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy handlowo-usługowej w obrębie Marcinkowo, gmina Mrągowo, w ramach której podstawowym przeznaczeniem jest możliwość lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, na fakt położenia terenów zabudowy przemysłowej z pozostałych stron, a także odległości ok. 202 m od obecnie budowanej obwodnicy od strony wschodniej działki.

Okoliczność, że w studium brak jest wprost wyrażonego zakazu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej nie może automatycznie oznaczać, że zabudowa mieszkaniowa nie pozostaje w kolizji z postanowieniami studium. Odnosząc się do kwestii art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, wskazać należy, iż z treści tej normy prawnej wynika, że inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mogą być realizowane bez względu na to, czy dla danego terenu istnieje plan miejscowy oraz jakie z niego wynikają regulacje. Wiążące znaczenie dla lokalizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej ma natomiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwała o utworzeniu parku kulturowego. Omawiana norma stanowi bowiem, że "inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego". Inwestycja powinna stanowić kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu ustalonego w studium. Nie może jednakże prowadzić do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów (NSA, sygn. II OSK 3942/19). Pojęcie "niesprzeczności ze studium" użyte w art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej musi być rozumiane jako sytuacja, w której inwestycja mieszkaniowa stanowi kontynuację ogólnych zasad zagospodarowania terenu i nie doprowadzi do zmiany kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów (A. Lewińska-Karwecka, (w:) Specustawa mieszkaniowa. Komentarz, red. A. Jakubowski, Wyd. C. H. Beck 2019, s. 61). W przedmiotowej sprawie w studium przedmiotowa działka położona jest w obszarze o całkowicie odmiennej funkcji dominującej: produkcyjnej.

§ 6 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233, dalej: "Rozporządzenie"), zgodnie z którymi: postanowienia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a postanowienia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych. (...) Wskaźniki te stanowią co do zasady (tj. w przypadkach nieobjętych wyjątkami określonymi w studium) wartości nieprzekraczalne. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że Studium to akt będący formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jako taki jest nie tylko aktem mającym określać lokalną politykę przestrzenną, ale także zawierać postanowienia wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak wyznacza nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (NSA, sygn. akt II OSK 3275/17).

Z przeprowadzonej inwentaryzacji zabudowy sąsiedniej wynika, że w bezpośrednim otoczeniu planowanej zabudowy wielorodzinnej, nie występują budynki o podobnych gabarytach, co planowana inwestycja mieszkaniowa, jak również żaden budynek na ww. terenie nie nawiązuje do zabudowy wielorodzinnej. Lokalizacja zabudowy wielorodzinnej o gabarytach i intensywności odbiegającej znacznie od intensywności otaczającej zabudowy, naruszać będzie ład przestrzenny, który powinien być wytyczną dla lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w trybie specustawy mieszkaniowej.

Według danych BDL GUS na obszarze Mrągowo wyróżnić można:

- obszary mieszkaniowe – 172 ha, co stanowi 11,61% powierzchni miasta,
- obszary przemysłowe – 87 ha, co stanowi 5,87% powierzchni miasta.

Na koniec 2021 r. było 1 911 budynków mieszkalnych, co w stosunku do roku 2017 oznacza przyrost o 0,47%

(1 902 szt., BDL GUS). W okresie 2017-2021 oddano do użytkowania 265 mieszkań o powierzchni 17 329 m². W badanym okresie liczba mieszkań oddanych do użytku w Mieście Mrągowo kształtowała się średnio 2,5 mieszkania na 1000 mieszkańców.

Biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sytuację demograficzną, gęstość zaludnienia, wskaźnik migracji, liczby istniejących i nowo budowanych budynków mieszkalnych, jakkolwiek widoczna jest potrzeba dalszego zwiększania ilości zabudowy o funkcji mieszkaniowej na terenie miasta Mrągowo, to nie realizowana na terenie przeznaczonym pod funkcje przemysłowo-składowe. Inwestycje polegające na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych są możliwe na terenach przeznaczonych pod tę funkcję w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Mrągowo. Zasoby te pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wielu innych lokalizacjach, bez konfliktogenego wpływu na działki sąsiednie, jakie rodzi wnioskowana inwestycja. Przepis art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej w orzecznictwie (por. wyrok WSA w Łodzi, sygn. akt II SA/Łd 925/19, CBOSA) rozumie się w ten sposób, że mimo istnienia niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejscu, w którym takiego ustalenia domaga się inwestor, jeżeli przemawiają za tym uzasadnione okoliczności. Innymi słowy, odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji umotywowana może być kolizją wniosku inwestora z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy.

Wobec powyższego, proponowana zabudowa mieszkaniowa jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, przyjętym uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r.

W złożonym wniosku, w punkcie „C” - Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) Inwestor powołał się na § 3. 1. pkt 55, 58 ww. Rozporządzenia, które wskazują iż:

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się:

1) zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 4 ha

2) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

oraz wskazał, iż planowana inwestycja nie przekracza ww. parametrów, więc nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zdaniem Inwestora „przedmiotowa inwestycja nie będzie stwarzać zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników nieruchomości oraz budynków sąsiednich. Hałas emitowany przez urządzenia zainstalowane w budynkach nie będzie przekraczał wartości dopuszczalnych, w budynku nie projektuje się urządzeń powodujących emisję gazów ani pyłów. Inwestycja zapewni warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób, zapewni ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, prawidłowe odprowadzenie wód powierzchniowych zapewniając ochronę terenów bezpośrednio przyległych”.

Nie można się zgodzić z powyższym założeniem ponieważ do kwalifikacji przedsięwzięcia jako potencjalnie znacząco oddziaływającego na środowisko zalicza się garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach nieobjętych formami ochrony przyrody. Przedmiotowy teren nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody, jednak przekracza łącznie 0,5 ha. Do powierzchni użytkowej garaży i parkingów należy wliczyć całą powierzchnię zabudowy, czyli powierzchnię terenu niezbędną do przekształcenia (również tymczasowego) celem zbudowania parkingu i wszystkich elementów (chodniki, drogi dojazdowe, pożarowe – również wspólne) służących do jego obsługi.

We wniosku Inwestor wskazał powierzchnie utwardzone: parkingi ok. 4 440 m²; chodniki ok. 900 m²; place gospodarcze ok. 100 m²; istniejącą drogę wewnętrzną ok. 1 100 m², co łącznie daje 6 540 m². Powierzchnia ta

przekracza próg 0,5 ha, o którym mowa w Rozporządzeniu, w związku z czym, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 72 ust. 1b 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 wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje również przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Ilekroć przepisy ustawy mają zastosowanie do wszystkich decyzji, o których mowa w ust. 1, mają także odpowiednie zastosowanie do uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym. W związku z powyższym, przed podjęciem uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ewid. 114/4 położonej w obrębie 03 miasto Mrągowo, przy ul. Towarowej należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z art. 7 ust. 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz z uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych, przedłożone zostały Radzie Miejskiej w Mrągowie również prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby tego planu.

Dokumenty te stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały:

- 1.Opinie zawiadomionych organów, właściwych do opiniowania i uzgadniania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
- 2.Protokół wraz z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 3.Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (uchwała Nr XXXIII/5/2013 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r.).
- 4.Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów mieszkaniowo-usługowych i przemysłowo-składowych (uchwała Nr XXXIII/5/2013 r. Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 22 maja 2013 r.).