

**UCHWAŁA NR LXXII/7/2024
RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE**

z dnia 8 lutego 2024 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wolności 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 ze zm.) 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działce o nr ewid.171/43 położonej w obrębie 02 miasto Mrągowo przy ul. Wolności.

§ 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 Marek Maleszka reprezentujący firmę D.DOM Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Lubelskiej 41E, 10-408 Olsztyn złożył w dniu 06 września 2023 r. wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce o nr ewid. 171/43 obręb 02 miasto Mrągowo, przy ul. Wolności.

Dnia 08 września 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 wpłynęły dwie uwagi od:

- 1) Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Wolności 20A - TBS KARO Sp. z o.o.;
- 2) Wspólnot Mieszkaniowych budynków przy ul. Wolności 16, 18 20A, 20B, 20C, 20D oraz ul. Młynowej 5C, 5D.

Wypełniając dyspozycję art. 7 ust. 10 specustawy mieszkaniowej Burmistrz Miasta Mrągowo pismami z dnia 08 września 2023 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii lub uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni od otrzymania powiadomienia. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Mrągowo wpłynęły opinie od następujących organów:

- 1) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 2) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie;
- 3) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodka Zamiejscowego w Olsztynie;
- 4) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego;
- 5) Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 6) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Spośród zawiadomionych organów nie zajęły stanowiska:

- 1) Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Olsztynie;
- 2) Energa – Operator S.A. Oddział w Olsztynie;
- 3) Starosta Mrągowski, Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
- 4) Starosta Mrągowski, Wydział Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa;
- 5) Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie, Zarząd Województwa;
- 6) Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie;
- 7) Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego;
- 8) Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej;
- 9) Wojewódzka Komenda Policji w Olsztynie;
- 10) Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie;
- 11) Zarządca drogi gminnej przy ul. Wolności w Mrągowie.

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. Wszystkie opinie oraz uwagi zostały przekazane Inwestorowi.

W związku z wniesionymi uwagami oraz uzyskanymi opiniami Inwestor, na podstawie art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej, dnia 18 października 2023 r. poinformował o zamiarze zmodyfikowania wniosku, po czym dnia 03 listopada 2023 r. przedłożył korektę wniosku polegającą na zmianie lokalizacji śmietników, uzupełnieniu miejsc postojowych o działki o nr ewid. 189/11 oraz części 170/6 obręb 02 miasto Mrągowo, a także zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej.

Wypełniając dyspozycję art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej w przypadku modyfikacji wniosku organ zobowiązany jest do ponowienia czynności wskazanych w art. 7 ust. 1-15. Wobec czego, Burmistrz Miasta Mrągowo w dniu 06 listopada 2023 r. zamieścił zmodyfikowany 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 wpłynęły uwagi. Następnie,

pismami z dnia 08 listopada 2023 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii lub 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 Ośrodka Zamiejskowego w Olsztynie;
- 2) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego;
- 3) Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 4) Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

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. Wszystkie opinie zostały przekazane Inwestorowi.

Inwestor wykazał, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- 1) drogi publicznej gminnej ul. Wolności poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na działce o nr ewid. 174/1 oraz 171/23 obręb 02 miasto Mrągowo, których parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych (art. 17 ust. 1 pkt 1 i art. 17 ust. 5);
 - 2) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez planowane do realizacji przyłącza (art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 17 ust. 5);
 - 3) istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez planowane do realizacji przyłącze (art. 17 ust. 1 pkt 3);
- oraz, że znajduje się:
- 4) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego – przystanek zlokalizowany jest przy ul. Wolności w odległości ok. 140 m od terenu inwestycji;
 - 5) w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej - odległość ok. 1000 m od Szkoły Podstawowej nr 1 im. Mikołaja Kopernika, zlokalizowanej przy ul. Boh. Warszawy 4, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – 30 osób (art. 17 ust. 2 pkt 2 i art. 17 ust. 3). Spełnienie warunku dot. możliwości przyjęcia 3 nowych uczniów oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Mrągowo z dnia 20 stycznia 2023 r., znak: EKZ.4424.10.2023;
 - 6) w odległości nie większej niż 3000 m od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał teren, w odległości ok. 35 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej, o powierzchni ok. 6 100 m²;
- ponadto, określa się:
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącej co najmniej 25 % powierzchni inwestycji, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (art. 17 ust. 4a pkt 1). Inwestor wskazał, że planowana inwestycja zakłada 349,40 m² powierzchni biologicznie czynnej;
 - 8) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej – 25 mieszkań (art. 17 ust. 4a pkt 2). Inwestor wskazał, że zapewni 38 miejsc postojowych;
 - 9) projektowany budynek nie jest wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne (art. 17 ust. 6 pkt 1).

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. Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo, przyjęte uchwałą Nr XXVIII/3/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 26 stycznia 2017 r. Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w obszarze o przeważającej funkcji mieszkaniowo-usługowej.

Ponadto, objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów usług turystycznych (Dz. Urz. Woj. Warmińsko -Mazurskiego z dnia 25 listopada 2019 r., poz. 5616). Znajduje się w granicach kilku obszarów funkcjonalnych, tj. 54 MW,U oraz w części 52 MW/U, 139 KG/US i 180 KDW. Występuje niezgodność w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w §46 ustaleń

szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami 54 MW,U, 55 MW,U: 1) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej. Projekt zakłada zabudowę do 65% powierzchni działki. 2) miejsca parkingowe – min. 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. Projekt zakłada 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie. 8 miejsc parkingowych w garażu podziemnym na działce o nr 171/43 obręb 02 miasto Mrągowo, 24 miejsca parkingowe (w tym jedno miejsce parkingowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych) na terenie gminnym o nr 170/6 obręb 02 miasto Mrągowo oraz 6 miejsc parkingowych na działce o nr 189/11 obręb 02 miasto Mrągowo. 3) intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,0. Projekt zakłada intensywność zabudowy do 3,0.

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

Projekt zakłada minimum 29% powierzchni biologicznie czynnej.

5) maksymalne wyniesienie posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższym punkcie po obrysie budynku – do 0,8 m.

Projekt zakłada wyniesienie posadzki parteru do 1,4 m, w związku z istniejącym spadkiem ul. Młynowej.

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m².

Działka o nr ewid. 171/43 obręb 02 miasto Mrągowo ma 544 m².

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

Burmistrz Miasta Mrągowo przyjął, że ze względu na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii, ustawa obliuguje go do przedłożenia Radzie Miejskiej w Mrągowie projektu uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów usług turystycznych, 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 oraz wniesione uwagi do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

2. Protokoły z dwóch posiedzeń Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

3. Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych (uchwała Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r.).

4. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych (uchwała Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r.).

Dnia 21 grudnia 2023 r. na LXIX Sesji Rady Miejskiej w Mrągowie Burmistrz Miasta Mrągowo przedłożył Radzie Miejskiej dokumenty dotyczące uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wolności w Mrągowie. Wywiązała się dyskusja, w której Radni Rady Miejskiej przedstawili argumenty przeciwko przedmiotowej inwestycji, takie jak problemy z miejscami parkingowymi, sprzeciw mieszkańców, zbyt duża ilość mieszkań w projektowanym budynku. W głosowaniu brało udział 20 Radnych, w tym: „za” – 2 głosy, „przeciw” – 13 głosów, „wstrzymało się” – 5 głosów.

Czynności wójta (burmistrza, prezydenta miasta) w powyższej procedurze uchwałodawczej nie mają znaczenia samoistnego, lecz stanowią składnik tej procedury i mają znaczenie formalne, przygotowawcze dla organu uchwałodawczego. To rada gminy decyduje o sposobie rozstrzygnięcia wniosku inwestora. Kompetencja organu wykonawczego gminy, określona w art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, polegająca na przedłożeniu radzie gminy projektu uchwały, o której mowa w ust. 4, wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, ma wyłącznie charakter formalny, niewiążącej propozycji, którą procedować winna rada gminy w ramach przysługującego jej władztwa planistycznego (zob. wyrok WSA w Gdańsku, sygn. akt II SAB/Gd 124/20). To rada gminy ma wyłączną kompetencję do decydowania o sposobie rozpoznania wniosku inwestora, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby, możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, niewiążące opinie i uzgodnienia organów wyspecjalizowanych oraz stanowisko społeczności lokalnej wobec inwestycji wynikające z wniesionych uwag. Podejmowanie przez radę gminy uchwał na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej zakwalifikowano w orzecznictwie sądowym do jednej z form wykonywania przez radę gminy władztwa planistycznego (zob. wyrok NSA z dnia 14 października 2020 r., II OSK 3942/19, dostępny na stronie www.orzeczenia.nsa.gov.pl).