

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Działdowo**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy**  
**ul. Janusza Korczaka w Działdowie**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, poz. 630, poz. 1909, poz. 1696) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696) Rada Miasta Działdowo uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi przyłączami infrastruktury technicznej, budową zjazdu do kondygnacji podziemnej, parkingu z drogą wewnętrzną - pożarową, a także dojazdami do przedmiotowego budynku przy ul. Janusza Korczaka w Działdowie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo. Przedmiotowy budynek będzie posiadał 5 kondygnacji użytkowych nadziemnych oraz jedną podziemną o przeznaczeniu na parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia – 3700 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna powierzchnia – 3800 m<sup>2</sup>.

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań w całym budynku:

- a) minimalną – 64 lokali mieszkalnych.
- b) maksymalną – 65 lokali mieszkalnych.

§ 5. Ustala się, iż dla planowanej inwestycji nie przewiduje się zakresu działalności handlowej oraz usługowej.

§ 6. Teren działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo jest obecnie niezagospodarowany. W związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej działka zostanie zagospodarowana budynkiem mieszkalnym, drogą wewnętrzną (pożarową), parkingiem, dojazdami do budynku oraz zielenią niską i średniowysoką. W wyniku realizacji inwestycji zagospodarowana zostanie część przedmiotowej działki przewidziana w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo jako teren drogi dojazdowej, gdzie zostanie wybudowany parking wraz z dojazdem i dojściem. W zakresie uzbrojenia terenu powstaną nowe przyłącza infrastruktury technicznej dla potrzeb obsługi budynku: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, teletechniczne, gazowe, wewnętrzna instalacja oświetlenia terenu, instalacja zagospodarowania wód opadowych. W drodze gminnej - ul. Janusza Korczaka, do której przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp, występują obecnie sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa i elektroenergetyczna.

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

1. Zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej do 30 m<sup>3</sup>/dobę.
2. Zapotrzebowanie na energię: zasilanie z pobliskiej sieci elektroenergetycznej w ilości 150 kW.
3. Zasilanie z kotłowni gazowej do produkcji ciepła i ciepłej wody: gaz z pobliskiej sieci gazowej (kotłownia o mocy ok. 200 kW).
4. Ścieki będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej o przepływie obliczeniowym do 15 dm<sup>3</sup>/s.
5. Niezbędna liczba miejsc postojowych: 65 x 1,5 = 98 miejsc.
6. Zagospodarowanie odpadów nastąpi poprzez selektywną zbiórkę prowadzoną w kontenerach ustawionych na utwardzonym terenie pod wiatą śmietnikową.
7. Wody opadowe będą zagospodarowane na terenie działki nr 2953/5 obręb Miasto Działdowo - odwodnienie dachu oraz odwodnienia terenu nastąpi poprzez wykorzystanie nawierzchni ażurowych oraz projektowanych studni chłonnych.

8. Zapotrzebowanie uzbrojenia terenu w sieci telekomunikacyjne – wykonanie sieci telekomunikacyjnych.
9. Planowany sposób zagospodarowania terenu: część północno-wschodnia przedmiotowego terenu przeznaczona będzie pod lokalizację miejsc parkingowych oraz dojazd i dojście do parkingu wzdłuż drogi, część środkowa działki będzie zagospodarowana parkingiem z drogą wewnętrzną przeciwpożarową oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o 5-ciu kondygnacjach nadziemnych, oraz jedną podziemną, w której usytuowany będzie parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe, południowa część przedmiotowej działki zostanie zagospodarowana pasem zieleni niskiej i średniej o szerokości 5,0 m. Budynek zaprojektowano na planie prostokąta z dachem płaskim. Do mieszkań zaprojektowano dwa piony komunikacyjne, przeszklone witrynami aluminiowo-szklanymi klatki schodowe będą wyposażone w dźwigi osobowe. Każde mieszkanie będzie posiadać balkon lub w przypadku lokali na parterze wyjście na przyległy teren zieleni izolacyjnej. Pomieszczenie techniczne kotłowni stanowi nadbudowę ponad dachem budynku, z dostępem z obudowanej pożarowo klatki schodowej.
10. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- powierzchnia zabudowy – 977,7 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia użytkowa mieszkań - 3746,67 m<sup>2</sup>,
  - kubatura – 19000-20000 m<sup>3</sup>,
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
  - liczba kondygnacji podziemnych – 1,
  - wysokość budynku – 16,0-16,5 m,
  - długość budynku – 64,80 m,
  - największa szerokość budynku – 15,18 m,
  - powierzchnia całkowita budynku 6745 m<sup>2</sup>,
  - wskaźnik intensywności zabudowy 2,36,
  - liczba miejsc parkingowych równa 100.
11. Inwestycja mieszkaniowa nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko:
- ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych,
  - w przedmiotowym obiekcie nie będą występowały istotne zanieczyszczenia gazowe, pyłowe, emisje hałasu, wibracji czy promieniowania,
  - wierzchnia warstwa gleby zostanie przy wykopach złożona na odkład i użyta na terenie przedmiotowej działki przy kształtowaniu terenu i zakładania zieleni,
  - wody powierzchniowe będą rozprowadzane systemem nawadniania na teren zieleni na przedmiotowej działce oraz odprowadzane do studni chłonnych.
12. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- § 8.** Inwestycja obejmuje działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo zapisanej w księdze wieczystej KW Nr EL1D/00041231/9.
- § 9.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:
- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
  - 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- § 10.** Przedmiotowa uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- § 11.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.
- § 12.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
- § 13.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

## Uzasadnienie

Pan Grzegorz Nowicki prowadzący działalność gospodarczą „GREG-BUD-DEVELOPMENT” Grzegorz Nowicki ul. Sportowa 2A, 06-500 Mława oraz Pan Robert Mendalka prowadzący działalność gospodarczą Robert Mendalka P.P.H.U. „Color-Bet” ul. Olsztyńska 59, 13-200 Działdowo działając, jako Wspólnicy Spółki Cywilnej „Mendalka & Nowicki – INWESTYCJE S.C.” 13-200 Działdowo, ul. Olsztyńska 59 dnia 10 grudnia 2018 r. wystąpili z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki o numerze ewidencyjnym 2953/5 obręb Miasto Działdowo do Rady Miasta Działdowo zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496). Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędnymi przyłączami infrastruktury technicznej posiadającego 5 kondygnacji użytkowych nadziemnych oraz jedną podziemną o przeznaczeniu na parking, piwnice lokatorskie, pomieszczenia techniczne i porządkowe, budowie zjazdu do kondygnacji podziemnej, parkingu z drogą wewnętrzną - pożarową, a także dojazdami do przedmiotowego budynku przy ul. Janusza Korczaka w Działdowie. Inwestor uzupełnił swój wniosek pismem z dnia 20 grudnia 2018 r. Wniosek wraz z uzupełnieniem został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy-Miasto Działdowo [bip.dzialdowo.eu](http://bip.dzialdowo.eu) w zakładce Urząd Miasta/zawiadomienia o lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy. Stosownie do art. 7 ust. 12-15 cytowanej ustawy Burmistrz Miasta Działdowo wystąpił o zaopiniowanie wniosku i poinformował o możliwości przedstawienia opinii w sprawie. Starosta Działdowski pismem z dnia 21.01.2019 r. znak Gn.673.1.2019 zaopiniował wniosek bez zastrzeżeń, Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego pismem z dnia 22.01.2019 r. znak W-MBPP.P1R.506.2.01.EK.2019 poinformował, iż w związku z brakiem możliwości sporządzenia audytu krajobrazowego przez organ samorządu województwa, przedstawienie opinii w przedmiotowej sprawie w zakresie uwzględnienia wyników audytu jest niemożliwe. Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny pismem z dnia 22.01.2019 r. znak ZNS.9022.1.4.2019.Z wniósł uwagi w sprawie wskazując na niewłaściwą w ocenie organu odległość stanowisk postojowych od granicy działki nr 2953/5 obręb Miasto Działdowo, niewłaściwą w ocenie organu odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych od granicy działek o numerach 2953/3, 253 obręb Miasto Działdowo oraz określając zasady projektowania i sytuowania czerpni i wyrzutni powietrza w instalacji wentylacyjnej garażu podziemnego. Wnioskodawca pismem z dnia 1 lutego 2019 r. ustosunkował się do powyższej opinii Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Pozostałe organy i instytucje upoważnione do wyrażenia opinii i uzgodnienia przedmiotowego wniosku, nie wyraziły stanowiska w ustawowym czasie 21 dni od otrzymania powiadomienia, co jest jednoznaczne z uzgodnieniem oraz brakiem zastrzeżeń w sprawie. Na podstawie zebranej dokumentacji w sprawie oraz zgodnie z art. 7 ust. 17 cytowanej ustawy przedkłada się Radzie Miasta Działdowo projekt przedmiotowej uchwały wraz z uzyskanymi opiniami, stanowiskiem Inwestora oraz opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą oddziaływania na środowisko sporządzonymi na potrzeby obowiązującego dla przedmiotowego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo. Stosownie do art. 7 ust. 4 cytowanej ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji mieszkaniowej lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. 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. Dnia 21 lutego 2019 r. Rada Miasta Działdowo podjęła uchwałę nr IV/28/19 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Janusza Korczaka w Działdowie, zgodnie z którą Rada odmówiła ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Inwestorzy pismem z dnia 19 marca 2019 r. wnieśli skargę na powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Rady Miasta Działdowo zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 20 ust. 1a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), § 67 ust. 3 uchwały nr VI/60/03 Rady Miejskiej w Działdowie z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy-Miasto Działdowo (Dz. U. z 2011 r., poz. 177 nr 2680 ze zm.), art. 2 i art. 7 Konstytucji RP w związku z § 67 ust. 3 uchwały nr VI/60/03 Rady Miejskiej w Działdowie

z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy-Miasto Działdowo (Dz. U. z 2011 r., poz. 177 nr 2680 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie rozpatrując skargę stwierdził, iż nie wszystkie podniesione w skardze zarzuty są zasadne. Sąd za zasadne uznał zarzut braku uzasadnienia odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie wskazał, że uchwała zawiera uzasadnienie, ale nie wynika z niego, jakimi motywami kierowała się Rada podejmując swoją decyzję. Przepisy specustawy mieszkaniowej nie regulują elementów uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, lecz według sądu obowiązek uzasadnienia podejmowanej uchwały wynika z § 67 ust. 3 Statutu Gminy. Sąd odniósł się również do zarzutu naruszenia art. 7 ust. 4 zdanie 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, z którego wynika, że podejmując uchwałę rada gminy jest zobowiązana wziąć pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.