

Uchwała Nr
Rady Miasta Działdowo
z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 4 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji 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.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Działdowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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 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.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (tekst ujednoczony zawierający zmiany wprowadzone w latach 2007, 2011, 2013, 2016 – uchwała nr XIX/173/16 Rady Miasta Działdowo z dnia 28 czerwca 2016 r.) - rozdział 1. Podstawowe uwarunkowania i kierunki rozwoju miasta, ust. 5. Przestrzeń miasta - zapotrzebowanie na nową zabudowę i bilans terenów „1.5. **Maksymalne zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową w skali całego miasta jest ponad dwukrotnie mniejsze niż wskaźnik maksymalnej chłonności terenów** (przy obecnych wskaźnikach dotyczących gęstości i wysokości zabudowy). Oznacza to konieczność zmiany struktury projektowanej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności relacji pomiędzy zabudową jednorodzinną i wielorodzinną. Przy obecnych tendencjach demograficznych oraz trendach społecznego zapotrzebowania na zabudowę mieszkalną o wyższym standardzie wskazane jest zaplanowanie i uzbrojenie nowych terenów pod zabudowę **ekstensywną**”. W związku z powyższym wprowadzanie intensywnej zabudowy zgodnie z przedmiotowym wnioskiem jest sprzeczna ze wskazaną w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego koniecznością zmiany struktury projektowej zabudowy mieszkaniowej. Biorąc 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, zasadnym jest podjęcie uchwały o odmowie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przedmiotowej sprawie.

Wobec powyższego zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały.