

**UCHWAŁA NR LX/406/2022  
RADY MIEJSKIEJ W DOBRYM MIEŚCIE**

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie odmowy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ew. 57/11 położonej w obrębie  
Knopin , gm. Dobre Miasto.**

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 2021 r. poz. 1538) Rada Miejska w Dobrym Mieście uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działki 57/11 położonej w obrębie Knopin, gm. Dobre Miasto.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**§ 3.**

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Ryszard Łańko**

## Uzasadnienie

Przedmiotem regulacji jest odmowa lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 57/11 wraz z urządzeniami budowlanymi.

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, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Firma Max Light Sp. z o.o. złożyła poprawiony wniosek w dniu 10 sierpnia 2022r., a Burmistrz Dobrego Miasta przeprowadził procedurę formalno-prawną, określoną w przepisach art. 10-15 ustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy mieszkaniowej, Burmistrz Dobrego Miasta w dniu 16 sierpnia 2022 r. zamieścił zmieniony wniosek inwestora wraz z dołączonymi dokumentami, w Biuletynie Informacji Publicznej w Dobrym Mieście, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku oraz obwieszczeniem z dnia 16 sierpnia 2022 r. powiadomił stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do złożonego wniosku, w okresie 21 dni. W przewidzianym terminie nie wpłynęły uwagi do wniosku od mieszkańców.

W wyznaczonym terminie do organu wpłynęło 5 opinii: od Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego, Energa Operator S.A, Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Świątkach, Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz jedno uzgodnienie z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie. Uzyskane opinie i uzgodnienia były pozytywne z wyjątkiem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

W dniu 12 września 2022r. wpłynęła opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej, która negatywnie zaopiniowała wniosek:

- Komisja poddała w wątpliwość należyte wypełnienie dyspozycji art.5 ust.4 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dotyczące warunki niesprzeczności przedmiotowej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Dobre Miasto z uwagi na kierunek rozwoju określony jako tereny produkcji, usług i handlu.

- Komisja wskazuje, że określone w studium kierunki rozwoju zabudowy określone jako produkcja, usługi i handlu na części terenów funkcjonują nadal, tym samym wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy prowadzonej działalności z jednoczesną możliwością jej rozwoju ( co wynika ze studium ) może powodować w przyszłości konflikty prowadzące do ograniczenia przedsiębiorców i prowadzonej przez nich działalności gospodarczej.

- Przyjęte warunki rozwoju określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację na przedmiotowej działce jak i terenach sąsiednich funkcji produkcji, usług i handlu. Zakładane kierunki rozwoju zabudowy mogą być realizowane jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a tym samym powodować uciążliwości dla wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej spowoduje w przyszłości konflikt z istniejącą funkcją produkcji, usług i handlu naruszając jednocześnie zasady ładu przestrzennego.

W złożonej opinii wskazano, iż inwestycja mieszkaniowa jest **sprzeczna ze Studium.**

Wykładnia zapisów Studium nabiera istotnego znaczenia w procesie budowlanym opartym na ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W związku z powyższym stanowisko zawarte w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w części dotyczącej oceny zgodności z zapisami studium stało się kluczowym punktem dyskusji nad przedmiotowym wnioskiem.

W dniu 9 września 2022r. wpłynęła opinia Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, znak: ZNS.9022.1.136.2022.Z, który negatywnie ocenił wniosek Inwestora w zakresie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Braki, które występują w koncepcji urbanistycznej uniemożliwiają przeprowadzenie prawidłowej oceny wniosku. Zwrócił uwagę również na sąsiednią istniejącą zabudowę produkcyjno-magazynową, która może znacznie wpływać na warunki bytowe ludzi mieszkających.

w budynkach wielorodzinnych. Ponadto podniósł kwestię dotyczącą sprzeczności przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i gminy Dobre Miasto.

Organy, o których mowa w art. 7 ust. 12 ustawy, przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Wszystkie opinie oraz uzgodnienia zostały przekazane Inwestorowi. Inwestor nie odniósł się do żadnej z uwag.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy *Rada gminy, podejmując uchwałę odmawiającą, 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 oraz wzajemnych relacji istniejących w sąsiedztwie funkcji.*

Stosownie do art. 5 ust. 3 ustawy *inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.*

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobre Miasto zatwierdzonym uchwałą nr XLVI/292/2017 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 28 września 2017 roku. Z ustaleń studium, wynika że obszar, na którym planuje się inwestycję oznaczony jest jako teren aktywności gospodarczej (obejmujący tereny produkcji, handlu i usług), dla którego przyjęto następujące ustalenia: „poprzez tereny aktywności gospodarczej należy rozumieć: zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem, usługami rzemieślniczymi, handlowymi i usługowymi oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową realizowaną jako funkcję towarzyszącą działalności gospodarczej pod warunkiem zabezpieczenia standardów zamieszkiwania przez inwestora budynku”.

Przyjęte warunki rozwoju określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację na przedmiotowej działce, jak i terenach sąsiednich funkcji produkcji, usług i handlu. Zatem brak spójności planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, a nawet dysproporcja pomiędzy planowaną zabudową, a zabudową istniejącą, na co zwróciła uwagę Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, jak również organy opiniujące (w tym Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny) wskazuje na niemożność wydania uchwały pozytywnej w stosunku do wniosku inwestora. Fakt, iż opinie nie mają charakteru wiążącego nie oznacza, iż organ uchwałodawczy może zupełnie pominąć okoliczności zeń wynikające. Skoro bowiem ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie wymogu uzyskania tego typu opinii, to przy założeniu jego racjonalności, należało przyjąć, że uznał takie opinie za przydatne w procesie ustalania lokalizacji inwestycji mieszkaniowych. Wobec tego Rada zapoznała się z opiniami, przeanalizowała ich treść i uwzględniła przy rozpatrywaniu wniosku inwestora.

Organ dokonał także analizy stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Gminie Dobre Miasto, który co prawda na chwilę obecną nie jest wystarczający, ale nie obliguje konieczności lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie wskazanym przez inwestora. Odnośnie powyższego wskazać trzeba, że użyty w art. 7 ust. 4 zd. drugie specustawy zwrot "bierze pod uwagę" nie może być rozumiany w ten sposób, iż w każdym wypadku, gdy w gminie pozostały jeszcze do zaspokojenia jakiegokolwiek potrzeby mieszkaniowe, rada gminy nie może podjąć uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

W badanym przypadku wskazać należy, iż po analizie zgromadzonego materiału, dokumentów planistycznych i podjętej dyskusji, wskazano, iż na obszarze Gminy Dobre Miasto istnieją tereny, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Przykładowo należy wymienić uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulicy Łużyckiej i linii kolejowej relacji Gutkowo-Braniewo (*Uchwała LX/397/2018 z dnia 2018-09-13*, publik. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4851 z dn. 13.11.2018r.) czy uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobre Miasto w rejonie ulic Olsztyńskiej, Cmentarnej, Jeziorańskiej i granicy administracyjnej miasta (*Uchwała XLI/238/2021 z dnia 2021-03-25*, Publik. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 1827 z dn. 10.05.2021r.).

Podsumowując, Rada Miejska w sposób wszechstronny i wyczerpujący rozważyła przesłankę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń obowiązującego Studium, zaś analiza w tym zakresie doprowadziła do słusznych wniosków, że nie jest zasadne ustalenie lokalizacji tej inwestycji w oparciu o przepisy specustawy mieszkaniowej na działce 57/11, obręb Knopin, gm. Dobre Miasto.