

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
z dnia 29 czerwca 2021 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B” z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu na części działki nr 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 7 ust. 1 i 4, art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r., poz. 219 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXXI.251.2021 Rady Miejskiej w Sztumie w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących na terenie miasta Sztum z dnia 28.04.2021 r., uchwała się co następuje:

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B” z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu na części działki nr 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

W dniu 26.02.2021 r. do tut. urzędu wpłynął wniosek Inwestora – Polska Fabryka Wodomierzy i Ciepłomierzy Fila (dane w aktach sprawy) o ustalenie lokalizacji **inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B” z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu na części działki nr ewidencyjny 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie**, na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2020, poz. 219 ze zm.). Wniosek wymagał uzupełnienia stosownie do wymagań cyt. wyżej ustawy.

Do dnia 16.03.2021 r. Inwestor złożył kompletny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, spełniając wymagania formalno-prawne cyt. wyżej ustawy. Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy dwóch 5-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zwieńczonych dachem płaskim wraz z usługami w parterze, garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu.

W ramach inwestycji przewidziano budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej), a także budowę drogi dojazdowej z ul. Spokojnej i Kochanowskiego.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując przedłożoną 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.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście i gminie Sztum jest wystraszający. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum w oparciu o uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe wskazano obszary dla rozwoju między innymi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z analizy tych terenów wynika, że na obszarze miasta Sztum istnieją rezerwy terenowe, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Część tych terenów objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tereny te zostały wyznaczone w oparciu o uwarunkowania kulturowe, przyrodnicze, z uwzględnieniem zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie – warunków tych nie spełnia złożony wniosek.

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.

Z uwagi na to, że wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w nawiązaniu do art. 7 ust. 17 ustawy przedkłada się również prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przy ul. Kochanowskiego w obrębie 1 miasta Sztum, uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/434/2014 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014, poz. 3100).

Na podstawie art. 7 ust. 10 cyt. wyżej ustawy w dniu 19.03.2021 r. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zamieścił wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Sztum oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku.

W toku prowadzonego postępowania w dniu 22.03.2021 r. zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 i ust. 14 ustawy, możliwość przedstawienia opinii oraz uzgodnień dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 09.04.2021 r. w związku z zamieszczoną informacją w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Sztum, mieszkańcy ul. Konopnickiej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie ww. inwestycji złożyli uwagi dot. m.in. niezgodności tej inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Następnie w dniu 27.04.2021 r. Inwestor zmodyfikował wniosek poprzez zmniejszenie wysokości budynków mieszkalnych oraz w dniu 04.05.2021 r. ponownie zmodyfikował wniosek poprzez odsunięcie budynków mieszkalnych o ok. 8 m od ul. Spokojnej i obrócenie ich równoległe do ul. Kochanowskiego.

Na podstawie art. 7 ust. 10 cyt. wyżej ustawy w dniu 28.05.2021 r. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum zamieścił zmodyfikowany wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Sztum oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Sztum, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku.

W toku prowadzonego postępowania pismem znak IM.II.1.16.2021 w dniu 31.05.2021 r. zapewniono organom i instytucjom, zgodnie z art. 7 ust. 12 i ust. 14 ustawy, możliwość przedstawienia opinii oraz uzgodnień dotyczących przedmiotowego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Analizując wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B” z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu na części działki nr 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej, który został zmodyfikowany pismami z dnia 27.04.2021 r. (data wpływu do Urzędu Gminy 27.04.2021 r.) oraz z dnia 30.04.2021 r. (data wpływu do Urzędu Gminy 04.05.2021 r.) Burmistrz Miasta i Gminy Sztum stwierdził, że jest on niezgodny z wymogami Uchwały nr XXXI.251.2021 Rady Miejskiej w Sztumie z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących na terenie miasta Sztum, zawartymi w § 1 ust. 4, który stanowi: *„Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne”*. Budynki wielorodzinne, opisane w złożonym wniosku oraz przedstawione w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej mają 5 kondygnacji nadziemnych.

Ponadto, w odniesieniu do planowanej inwestycji nie można zastosować ustaleń zawartych w § 1 ust. 4 ww. uchwały, który stanowi: *„Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 4, wówczas maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową nie może być wyższa niż 5 kondygnacji”*, ponieważ w tej odległości nie znajdują się budynki o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje. Powyższe zostało potwierdzone przez Miejsko-Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Sztumie w opinii z dnia 10.06.2021 r.

Należy podkreślić, że w trakcie procedowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w celu realizacji zamierzonej inwestycji, wskazywano wnioskodawcy konieczność dostosowania planowanej budowy do wymagań ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz wkomponowania zabudowy w istniejącą tkankę miejską. Niestety wnioskodawca nie wykazał woli współpracy z samorządem nad wypracowaniem odpowiedniego kształtu planowanych zamierzeń.