

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia**

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 w zw. z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 195 ze zm.),
Rada Miejska w Mikołajkach uchwala co następuje:

§1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą o nr KW OL1M/00040306/8.

§2. Uzasadnienie udzielonej odmowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Uwag formalno-prawnych
nie wnoszę

radca prawny
Justyna Lewicka-Jurecka

Załącznik nr 1
do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Mikołajkach
z dnia.....

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 195 ze zm.), dalej jako „ustawa”, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stanowi akt o charakterze indywidualnym, co zbliża ją do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast tryb jej uchwalania zbliża ją do planu miejscowego. W procedurze podejmowania wyżej wymienionej uchwały, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy, inwestor występuje z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej rady za pośrednictwem burmistrza, który zobowiązany jest do zamieszczenia wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej i powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii przez podmioty wykazane w art. 7 ust. 12 ustawy oraz występuje o uzgodnienie złożonego wniosku do organów wskazanych w art. 7 ust. 14.

Inwestor w dniu 05.02.2025 r. złożył do Rady Miejskiej w Mikołajkach, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Mikołajki, wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami indywidualnymi na nieruchomości przy ul. Dybowskiej w Mikołajkach, oznaczonej nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki.

Pismem z dnia 07.02.2025 r. wnioskodawca został wezwany do uzupełnienia wniosku, poprzez dostarczenie mapy zasadniczej lub kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000 lub większej, o której mowa w art. 7 ust. 7 pkt 1 ustawy, przedłożenie zaświadczenia burmistrza, o którym mowa w art. 17 ust. 3 ustawy, wskazanie drogi publicznej, do której inwestycja mieszkaniowa będzie miała dostęp i wykazanie, że spełnia ona wymagania, o których mowa w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy oraz przedłożenie dokumentacji opatrzonej podpisami uprawnionych osób, tj. koncepcji zagospodarowania wód opadowych na terenie działki, opinii geotechnicznej oraz projektu geotechnicznego. Następnie wnioskodawca pismem z dnia 28.02.2025 r. zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu na uzupełnienie przedmiotowego wniosku i pismem z dnia 27.02.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 10.03.2025 r.) uzupełnił wniosek o brakującą dokumentację. Przedłożone przez wnioskodawcę zaświadczenie znak: WO.4424.3.1.2025 dnia 07.03.2025 r., które stanowiło powyższe uzupełnienie wniosku, nie spełniało warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, zatem wnioskodawca pismem z dnia 12.03.2025 r. został ponownie wezwany do uzupełnienia braku formalnego w zakresie powyższego

zaświadczenia. W odpowiedzi na wezwanie w dniu 01.04.2025 r. wnioskodawca przedłożył poprawne zaświadczenie. Po powtórnej analizie i ocenie przedmiotowego wniosku wnioskodawca został wezwany do wskazania właściwego numeru księgi wieczystej nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową oraz do przedłożenia potwierdzenia, że osoby sporządzające koncepcję urbanistyczno-architektoniczną spełniają warunki, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub są wpisane na listę izby samorządu zawodowego architektów i posiadają uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. Wnioskodawca pismem z dnia 03.04.2025 r. wskazał numer księgi wieczystej, która nie dotyczy nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja oraz przedłożył nieprawidłowo wystawioną dokumentację o uprawnieniach specjalistycznych i w związku z tym, pismem z dnia 04.04.2025 r. kolejny raz został wezwany do usunięcia braków formalnych przedmiotowego wniosku. Wniosek został uzupełniony pismem z dnia 14.04.2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu: 15.04.2025 r.). W związku z powyższym, zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy, w dniu 18.04.2025 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Mikołajkach zamieszczono wniosek o podjęcie uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki wraz z załączonymi do niego dokumentami oraz informacją o złożeniu wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag – 21 dni od dnia zamieszczenia, tj. do dnia 09.05.2025 r.

Inwestor we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz wskazał, że inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- drogi publicznej przy ul. Papieża Jana Pawła, oznaczonej nr ewid. 366 poprzez drogę wewnętrzną przy ul. Dybowskiej, oznaczoną nr ewid. 379/13, 379/14 oraz dodatkowo 382/8 (art. 17 ust. 1 pkt 1 i art. 17 ust. 5);
 - istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przez planowane do realizacji przyłącza (art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 17 ust. 5);
 - istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3)
- oraz znajduje się:

- w odległości nie większej niż 750 m od przystanku komunikacyjnego (art. 17 ust. 2 pkt 1);
- w odległości ok. 270 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2);

Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Mikołajki z dnia 31.03.2025 r. znak: WO.4424.3.2.2025 (art. 17 ust. 3).

W zakresie odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (113 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4m², inwestor wskazał, że w odległości ok. 380 m od planowanej inwestycji znajduje się promenada nad jeziorem Mikołajskim i w odległości ok. 220 m zlokalizowana jest hala sportowa wraz z boiskiem Orlik.

Dla przedmiotowej inwestycji, zgodnie z art. 17 ust. 4a ustawy określono udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30% oraz wskazano liczbę miejsc postojowych – łącznie 84 miejsca postojowe.

Projektowane budynki spełniają warunek wysokości, wynikający z art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy - nie jest wyższa niż 4 kondygnacje nadziemne.

Inwestycja objęta wnioskiem nie należy do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mikołajki uchwalonego uchwałą Nr XV/88/2016 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 czerwca 2016 roku.

Zgodnie z obowiązującym studium, teren objęty wnioskiem oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności. Dopuszczalne wskaźniki i parametry zabudowy ustalone w studium są następujące:

- maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy wielorodzinnej;
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 0,25 dla zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami;
- wskaźnik intensywności zabudowy (brutto): zabudowa wielorodzinna i wielorodzinna z usługami – maksymalnie 2,0.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Mikołajki na wschód od jeziora Mikołajskiego, uchwalonego uchwałą Nr XII/157/2019 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 29 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z dnia 20 stycznia 2020 r., poz. 382), zgodnie z którym obszar objęty inwestycją mieszkaniową, oznaczony został na rysunku planu symbolem US.01 jako tereny rekreacji i sportu. Zmiana w stosunku do w/w planu polegać będzie na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i określeniu innych warunków zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) W planie teren inwestycji posiada przeznaczenie jako tereny rekreacji i sportu – zmiana na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.
- 2) Odległość linii zabudowy od drogi oznaczonej w planie symbolem KDW.02 – 6 m – we wniosku jeden z budynków zaprojektowano w odległości 4,2 m od linii rozgraniczającej.
- 3) Wysokość zabudowy w planie nie więcej niż 14,0 m – zmiana przewiduje wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych oraz do 18,5 w kalenicy.
- 4) W planie obowiązuje zakaz realizacji balkonów zajmujących więcej niż 75% szerokości elewacji budynku oraz balkonów tworzących schematyczne, powtarzalne

podziały w układzie pionowym – wnioskodawca ze względów ekonomicznych i w związku z funkcją budynków zaprojektował długie balkony w powtarzalnym układzie pionowym.

Pismami z dnia 22.04.2025 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy powiadomiono odpowiedzialne organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust 14 i 15 ustawy wystapiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od otrzymania powiadomienia.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Mikołajki wpłynęły opinie:

- 1) Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.;
- 2) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejskowy w Olsztynie;
- 3) PGE Dystrybucja S.A., Oddział Białystok Rejon Energetyczny Ełk;
- 4) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Mikołajkach;
- 5) Orange Polska S.A.;
- 6) Warmińsko-Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 7) Zarządu Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

W wymaganym terminie organy uzgadniające nie przedstawiły stanowiska, co uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W wyznaczonym terminie wpłynęła również uwaga z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mikołajkach.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Mikołajkach w przedłożonej opinii stwierdziła m.in. rozbieżności pomiędzy informacjami zawartymi we wniosku a załączoną dokumentacją graficzną. We wniosku określono, że planowane budynki mieszkalne wielorodzinne będą posiadały cztery kondygnacje nadziemne, natomiast z rzutów elewacji wynika, że indywidualne garaże lokalizowane pod pierwszą kondygnacją mieszkalną w myśl definicji ustawowych (przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy budowlane) stanowią również kondygnację nadziemną, co powoduje, że planowane budynki mieszkalne wielorodzinne będą posiadały pięć kondygnacji nadziemnych. Komisja wskazała również w zakresie dotyczącym formy projektowanych obiektów mieszkalnych, z powtarzalnym, schematycznym układem balkonów na każdej kondygnacji i na całej długości budynków, tworzących masywną bryłę, z pokryciem dachu dachówką "w kolorze naturalnym", nie do końca wpisując się, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań, w zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, która powinna charakteryzować się parametrami i gabarytami typowymi dla wiejskiego i podmiejskiego charakteru zabudowy, które nawiązują do unikalnej, regionalnej zabudowy mazurskiej.

Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w przedłożonej opinii wskazał, że z analizy rzutów układu pomieszczeń na kondygnacjach projektowanych budynków wynika, że w niektórych pokojach mieszkalnych nie zapewniono minimalnego czasu nasłonecznienia. W ocenie powyższego organu niezbędne jest wprowadzenie zmian w projekcie w celu zapewnienia w powyższych lokalach mieszkalnych wymaganego czasu nasłonecznienia.

Ponadto, w opinii Prezesa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mikołajkach planowana inwestycja znajdzie się w aktualnie tworzonej strefie ochrony pośredniej ujęcia wody w Mikołajkach. Zgodnie z art. 130 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na terenie strefy ochrony pośredniej zabronione jest wprowadzanie ścieków do wód i ziemi. Zgodnie z

art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi, są to m.in. wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z miast, portów, lotnisk, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów. Nawiązując do powyższego oraz biorąc pod uwagę charakter zabudowy działki nr 383 w ocenie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. o.o. w Mikołajkach nie jest możliwe odprowadzenie do ziemi wód opadowych z terenu inwestycji. Położenie planowanej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody w Mikołajkach powoduje, że jedynym sposobem odprowadzenia powstających ścieków, w tym wód opadowych klasyfikowanych jako ścieki, może odbywać się wyłącznie za pośrednictwem systemów zbiorowych. Wody opadowe powinny zostać zebrane i odprowadzone systemem kanalizacji deszczowej do odbiornika. Do powyższej opinii przychyliła się również Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Mikołajkach.

Nieruchomość, na której planowana jest inwestycja, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 17 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 czerwca 2024 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej obejmującej teren ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody w miejscowości Mikołajki, gmina Mikołajki położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Mikołajki”.

Przedłożone w toku procedury opinie i uwagi zostały przekazane Inwestorowi pismami z dnia 06.05.2025 r., 09.05.2025 r. oraz 15.05.2025 r., zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy. Korespondencja nie została odebrana, co zostało potwierdzone zwrotem z adnotacją operatora pocztowego o dwukrotnej awizacji. W związku z powyższym, przy zastosowaniu domniemania doręczenia, zgodnie z art. 44 §1 i §4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, uznaje się, że doręczenie nastąpiło skutecznie. Mimo zapewnienia Inwestorowi możliwości odniesienia się do zgłoszonych opinii i uwagi oraz dokonania stosownych korekt w projekcie, Inwestor nie przedstawił żadnego stanowiska w sprawie ani nie dokonał wymaganych zmian w dokumentacji. Tym samym nie skorzystał z przewidzianego procedurą prawa do uzupełnienia lub modyfikacji projektu zgodnie z przekazanymi opiniami i zaleceniami.

W toku procedury rozpatrywania wniosku z dnia 05.02.2025 r. Inwestora o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami indywidualnymi na nieruchomości przy ul. Dybowskiej w Mikołajkach, oznaczonej nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki, Inwestor nie przedstawił żadnego stanowiska w sprawie zgłoszonych opinii i uwag do powyższego wniosku, ani nie dokonał wymaganych przez opiniujące organy i instytucje zmian w projekcie tj.:

- 1) Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny wskazał na brak zapewnienia minimalnego czasu nasłonecznienia w części lokali mieszkalnych, co narusza §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zamiast zmodyfikowania układu funkcjonalnego budynków lub przedstawienia korekt zgodnych z wymogami sanitarnymi, Inwestor pozostawił projekt w niezmienionej formie, co oznacza, że

planowana inwestycja nie spełnia podstawowych wymagań ochrony zdrowia i komfortu użytkowników mieszkań.

- 2) Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mikołajkach zwrócił uwagę na kolizję planowanego odprowadzania wód opadowych z projektowaną strefą ochrony pośredniej ujęcia wody w Mikołajkach, gdzie obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków opadowych bezpośrednio do gruntu. Pomimo tej informacji, inwestor nie przedstawił alternatywnego rozwiązania technicznego ani nie dostarczył analizy oddziaływania na zasoby wodne, co stanowi poważne uchybienie. Inwestycja w obecnym kształcie stwarza realne zagrożenie dla lokalnego systemu zaopatrzenia w wodę.
- 3) Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Mikołajkach po analizie dokumentacji wskazała brak spójności w zakresie liczby kondygnacji oraz zgłosiła zastrzeżenia dotyczące proponowanej formy zabudowy. Wnioskodawca nie przedstawił zmienionej koncepcji urbanistycznej oraz nie odniósł się do uwag dotyczących charakteru zabudowy.

Mając na uwadze fakt, że Inwestor nie zmodyfikował wniosku, w szczególności w zakresie zgłoszonych uwag i uzyskanych opinii, uniemożliwia to merytoryczne zatwierdzenie wniosku przez Radę Miejską w Mikołajkach. Wobec powyższego nie ma podstaw prawnych ani faktycznych do podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi garażami indywidualnymi na nieruchomości przy ul. Dybowskiej w Mikołajkach, oznaczonej nr ewid. 383, obręb Miasto Mikołajki, gmina Mikołajki.

Z art. 7 ust. 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały wraz uwagami wniesionymi do wniosku, uzyskanymi opiniami i dokonanyymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby tego planu.

Dokumenty te stanowią załączniki do uzasadnienia uchwały:

Załącznik nr 1. Wykaz uwag.

Załącznik nr 2. Wykaz uzgodnień i opinii.

Załącznik nr 3. Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.