

Projekt

Nr 4.9

z dnia 20 października 2021 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOZIENICACH

z dnia

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 5/81, 5/82, 5/83 położonych w jednostce ewidencyjnej 140705_5 Kozienice, obręb ewidencyjny 0041 Kozienice PSK, Gmina Kozienice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 roku poz. 1372) oraz 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 roku poz. 1538) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 38 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 5/81, 5/82, 5/83 położonych w jednostce ewidencyjnej 140705_5 Kozienice, obręb ewidencyjny 0041 Kozienice PSK, Gmina Kozienice.

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest uzasadnienie stanowiące integralną część uchwały.

§ 2. Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kozienice.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wnioskodawca

Burmistrz Gminy Kozienice

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rafał Piotr Sucherman

Projekt zgodny z przepisami prawa
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno - prawnym

ADWOKAT
Andrzej Kwaśnik

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W dniu 27 maja 2021r., na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U z 2020r. poz. 219, 471, z 2021r. poz. 922) wpłynął wniosek Przedsiębiorstwa AiP Artur i Piotr Kowalscy Spółka Akcyjna, ul. Warszawska 34, 26-900 Koźmienice o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 38 szt. budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 5/81, 5/82, 5/83 położonych obrębie geodezyjnym Koźmienice PSK, jednostka ewidencyjna Koźmienice. Powołana ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Dla terenu objętego wnioskiem Inwestorów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym miasta Koźmienice i obrębie geodezyjnym PSK Koźmienice – zwany „Koźmienice Północ”, uchwalony uchwałą Nr XVIII/163/2012 Rady Miejskiej w Koźmienicach z dnia 23 lutego 2012r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012r., poz. 3022). Dla przedmiotowego terenu w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala funkcje oznaczone symbolem 1US :

- przeznaczenie podstawowe -usługi sportu i rekreacji,
- przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.

Ponadto dla terenu objętego wnioskowaną Inwestycją mieszkaniową obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koźmienice uchwalone uchwałą Nr XXIV/317/2008 Rady Miejskiej w Koźmienicach z dnia 9 października 2008r., zmienionego uchwałą Nr XXXVI/327/2017 z dnia 29 listopada 2017r. i uchwałą Nr XX/258/2020 z dnia 30 czerwca 2020r. Zgodnie z ustaleniami Studium wnioskowany teren oznaczony jest na rysunku Studium symbolem US dla którego ustalenia brzmią:

- zabudowa podstawowa- szeroko pojmowane obiekty usługowe, sportowe, rekreacyjne.

Dla przedmiotowego terenu Rada Miejska w Koźmienicach nie uchwaliła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy.

Treść art. 7 ust 4 ustawy, zgodnie z którym 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, wskazuje, że ustawodawca wyraźnie przyjmuje uznaniowy charakter tego aktu, stwierdzając, że Rada "bierze pod uwagę" wskazane w przepisie okoliczności wynikające ze studium, a nie np. po stwierdzeniu zgodności ze studium podejmuje uchwałę o lokalizacji inwestycji. Jeżeli przyjąć, że uchwała w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej ma charakter uznaniowy, to stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium należy widzieć w kategorii granic zewnętrznych uznania administracyjnego. Uznanie administracyjne jest to uprawnienie dla kompetentnego organu administracji publicznej, jakim jest Rada do wyboru przez organ jednej z możliwości przewidzianych w normie prawnej, prawa ogólnie obowiązującego. Przy ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przewidzianą w art.7 ust. 4 ustawy przesłankę tj. stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wynikające z ustaleń studium, należy więc oceniać w ramach uznania administracyjnego.

W dacie uchwalenia Studium tj. w 2008 roku, nie było wymogów przewidzianych obecnie w art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie których należy z aktualnych

danych statystycznych dokonać analiz oraz obliczeń w oparciu o łączną powierzchnię terenów objętych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz informacji wynikających ze Studium.

W toku zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozienice uchwalonej uchwałą Nr XX/258/2020 z dnia 30 czerwca 2020r. sporządzono zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilans terenów dla poszczególnych funkcji. Ze sporządzonego bilansu terenów wynika, że występuje znaczna nadwyżka terenów chłonnych dla funkcji mieszkaniowych nad zapotrzebowaniem.

Rada Miejska w Kozienicach biorąc pod uwagę potrzeby i możliwości rozwojowe gminy wynikające z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kozienice postanawia odmówić lokalizacji przedmiotowej inwestycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Rafał Piotr Sucherman

ADWOKAT
Andrzej Kowalik

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Kozienicach

