

D. Brezicka
14.11.2023r.
Dok

KOMISJA
Rozwoju

7.11.2023
14.11.2023



Projekt

UCHWAŁA NR ____ .LXVI.2023
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2023 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Leśnej w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. 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 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji pod nazwą "Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działce nr 36 w Jeleniej Górze", na terenie działki ewidencyjnej nr 36 (arkusz mapy 2, obręb 0008) w Jeleniej Górze.

§ 2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował - Julian Wajenerowski (Imię i nazwisko)	—	25.10.2023 Kierownik Referatu Architektury Urbanistyki i Budownictwa Julian Wajenerowski
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa Michał Stanek
3.	Przegląd - Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona	—	NACZELNIK Wydziału Inwestycji i Remontów
4.	Opinia - Radca Prawny		Piotr Szymtarski RADCA PRAWNY Anna Julia Król
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry Daniel Lepieszko
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		09.11.2023 SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry Jacek Kopec

25.10.2023

UZASADNIENIE

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry stanowi 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.).

W związku z wpływem w dniu 01.09.2023 r. wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na terenie działki o numerze ewidencyjnym 36 (arkusz mapy 2; obręb ewidencyjny Cieplice - VIII) przy ul. Leśnej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu jego kompletności pod względem formalnym, zgodnie z art. 7 – 9 ustawy, Prezydent Miasta Jeleniej Góry kolejno:

1) Zamieścił przedmiotowy wniosek wraz z załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra w dniu 05.09.2023 r. oraz poinformował poprzez obwieszczenie nr 725.2023.VIII z dnia 05.09.2023 r. o wpływie wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając formę, miejsce i termin składania uwag, wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie BIP, tj. do 26 września 2023 r. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra oraz na terenie planowanej inwestycji, a także zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra

2) Zawiadomił na piśmie znak RAA.6730.20.2023 z dnia 06.09.2023 r., instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania, o wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając termin do przedstawienia stanowiska wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia;

3) pismami znak RAA.6730.20.2023 z dnia 06.09.2023 r. wystąpił o uzgodnienie wniosku przez odpowiednie organy, o których mowa w art. 7 ust. 14 ustawy;

3) Pismami znak RAA.6730.20.2023 z dnia 27.09.2023 r., 28.09.2023 r., 02.10.2023 r. i 10.10.2023 r. przekazał wnioskodawcy uzyskane opinie i uzgodnienia uprawnionych organów, tj.:

a) opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 26.09.2023 r.;

b) opinię znak CWCROZ_Wroclaw-SL.0732.81.2023 r. z dnia 16.09.2023 r. Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu;

c) opinię Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu znak. WZ.5263.52.2.2023 z dnia 27.09.2023 r.;

d) opinię Zarządu Województwa Dolnośląskiego znak: IRT.ZPP.5316.17.2023 z dnia 02.10.2023 r.

Pozostałe organy i instytucje nie zajęły stanowiska odnośnie przedmiotowego wniosku.

Zgodnie z opinią przedstawioną przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Jeleniej Górze, przedmiotowa inwestycja jest sprzeczna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. z późn. zm.). Teren działki nr 36 (am-2 ; 0008) w Studium oznaczony został symbolem MN - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Funkcją dominującą obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN jest funkcja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą funkcją usługową. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) budynki mieszkalne, gospodarcze, wraz z usługami oraz infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
- b) budynki usługowe oraz rzemieślnicze, handel detaliczny,

- c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- d) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- f) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.

Na tych terenach zapisy uchwały ustalają maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m (dział XVII ust. 6 - Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN, pkt 2 lit. c). Zapisy uchwały nie przewidują żadnych odstępstw w tym zakresie. Budynki przedstawione w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej stanowiącej załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji charakteryzują się wysokością na poziomie 15 m. Przekroczenie maksymalnego parametru wysokości Komisja uznała za sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.) *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.*

Biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiej Komisji Architektoniczno - Urbanistycznej, a także orzecznictwo sądów administracyjnych w tym zakresie (por. wyrok NSA z dnia 02.03.2023 r. syg. II OSK 2414/22, wyrok WSA w Kielcach z dnia 24.11.2021 r. syg. II SA/Ke 717/21), inwestycję w przedłożonym przez Inwestorów kształcie uznano za sprzeczną z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. z późn. zm.). Zgodnie z przywołanym orzecznictwem tylko inwestycje, których parametry "mieszczą się" w zakresach ustalonych w studium, można uznać za niesprzeczne z tym aktem polityki przestrzennej gminy.

Uchwała w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest rozstrzygnięciem o charakterze uznaniowym (por. wyrok NSA z dnia 14 października 2020 r. syg. akt II OSK 3942/19), jednak uznaniowość tą ograniczają przepisy ustawy warunkujące ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej od między innymi stwierdzenia brak sprzeczności danej inwestycji ze studium.

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie należało odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
Jerzy Łuźniak