

Uchwała Nr XX/302/2020

Rady Miasta Mława

z dnia 28 września 2020 r.

w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnych z obecną zabudową jednorodzinną dla osiedla położonego przy ul. Spokojnej, ul. Łąkowej, ul. Żytniej, ul. Pszennej

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) w związku z art. 9 ust.2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870) Rada Miasta Mława uchwała, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu petycji z dnia 29 lipca 2020 r. złożonej przez mieszkańców w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnych z obecną zabudową jednorodzinną dla osiedla położonego przy ul. Spokojnej, ul. Łąkowej, ul. Żytniej, ul. Pszennej, **uznaje się za bezzasadną.**

§ 2. Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia petycji zawiera załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta, zobowiązując go do poinformowania składającego petycję o sposobie jej rozpatrzenia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta

Lech Prejs

W dniu 29 lipca 2020 r. do Rady Miasta Mława wpłynęło pismo w sprawie ustalenia warunków zabudowy zgodnych z obecną zabudową jednorodzinną dla osiedla położonego przy ul. Spokojnej, ul. Łąkowej, ul. Żytniej, ul. Pszennej

Dla terenu objętego petycją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020r. poz. 293), określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu może nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji wymaga złożenia wniosku przez zainteresowanego inwestora, przy czym wnioskodawca nie musi być właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem. Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy jest powierzane urbanistcie posiadającemu uprawnienia określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji jest sporządzony po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje Burmistrz Miasta Mława po uzgodnieniu z właściwymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu jest dopuszczalna. Dlatego też wydanie decyzji zostało poprzedzone postępowaniem wyjaśniającym w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588). Zgodnie z ww. przepisami ustalenie warunków zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,

2) teren ma dostęp do drogi publicznej,

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc,

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Burmistrz Miasta Mława na wniosek PBM POLSKI DOM Sp. z o.o. z siedzibą w Mławie wydał 1.04.2020r. decyzję Nr 17/20 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz budynku mieszkalno-usługowo-handlowego, położonej na nieruchomości usytuowanej w Mławie przy ul. Łąkowej, składającej się z działek oznaczonych nr ewid.: 11-753 i 11-1393/2. Decyzja została wydana na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59, 60, 61 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja stała się ostateczna w dniu 27.05.2020r. w wyniku utrzymania jej w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie, które rozpatrywało odwołanie od decyzji.

Zgodne z ww. zasadami przeprowadzono szczegółową analizę stanu istniejącego i ustalono wymagania dotyczące nowej zabudowy, m.in.:

– linie zabudowy w odległości minimalnej 6,0 m od granicy pasa drogowego ul. Łąkowej, 6,0 m od granicy projektowanego przedłużenia pasa drogowego ul. Spokojnej, 3,0 m od granicy działki nr 11-1393/1, na której jest zlokalizowana studnia poboru wody pitnej dla miasta Mława;

– projekt zagospodarowania terenu musi uwzględniać wymóg ochrony ujęć wody pitnej dla miasta Mława – ujęcie położone na terenie działki nr 11-1393/1;

– wskaźnik powierzchni nowej zabudowy maksymalnie 0,33;

– szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków maksymalnie 25 m;

– maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku 3 kondygnacje nadziemne oraz nie wyżej jak 10,2 m od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku do krawędzi gzymsu lub attyki frontowej, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości o 3,0 m w przypadku pomieszczeń technicznych (kotłownia, szyb windy itp.) lub niepełnej kondygnacji użytkowej (antresola, drugi poziom mieszkania dwupoziomowego itp.) lokalizowanych powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku; w tym przypadku „wyniesiona” kubatura nie może przekraczać 20% powierzchni zabudowy budynku oraz elewacja tej części musi być „wycofana” od lica ścian zewnętrznych budynku o minimum 1,50 m;

– dach budynku o nachyleniu połaci do 8 stopni; wysokość kalenicy głównej dachu budynku nie większa jak 10,5 m, z dopuszczeniem w strefie zwiększonej wysokości elewacji frontowej wysokości maksymalnej do 13,5 m.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sądowno-administracyjnego zarówno zabudowa jednorodzinna, jak i zabudowa wielorodzinna realizują funkcję zabudowy mieszkaniowej. Dlatego rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawężająco, jako możliwości powstania budynków tylko tego samego rodzaju co istniejące. Nowa zabudowa jest dopuszczalna o tyle, o ile można ją pogodzić z już

istniejącą funkcją i dostosować do cech urbanistycznych i architektonicznych zabudowy zastanych na danym obszarze.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej. Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. **Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, ale także prawo własności. Obie te chronione wartości traktowane są przez ustawodawcę równorzędnie, nie można preferować ochrony ład przestrzennego kosztem ograniczania prawa własności w sposób niezgodny z przepisami Konstytucji RP.** Zgodnie z normą art. 64 ust. 3 Konstytucji własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Odmowa wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w sytuacji istnienia budynków o funkcji zbieżnej z funkcją określoną wnioskiem na sąsiednich działkach położonych w strefie analizowanej, stanowiłaby rażące naruszenie praw przysługujących z mocy Konstytucji i ustawy szczegółowej.

Ustalenia określone w ww. decyzji nie naruszają ww. zasad i ład przestrzennego, co zostało potwierdzone również przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie, które po rozpatrzeniu odwołania od decyzji utrzymało ją w mocy.

Ten sam wnioskodawca dla tego samego terenu złożył na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późn. zm.) złożył w dniu 22.03.2019r. (zmieniony 26.04.2019r.) wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jednego budynku mieszkalno-usługowego (wielorodzinnego) z garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu.

Inwestor wnioskował o:

- 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 kondygnacjach nadziemnych, szerokości elewacji 24,0m, wysokości budynków 15,0m,
- 1 budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami o 4 kondygnacjach nadziemnych, szerokość elewacji 25,0m, wysokość budynku 13,8m.

W dniu 23 maja 2019r. Rada Miasta Mława podjęła **uchwałę Nr VIII/105/2019 w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Mława.** Jest to akt prawa miejscowego, który określa **wymagania dla inwestycji mieszkaniowych i**

towarzyszących realizowanych na podstawie przepisów ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Nie ma zastosowania przy ustalaniu warunków zabudowy na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ inwestycja określona we wniosku z 22.03.2019r. (zmienionym 26.04.2019r.) m.in. nie była zgodna z ww. lokalnymi standardami urbanistycznymi, dlatego **Rada Miasta Mława podjęła uchwałę Nr IX/128/2019 z dnia 25 czerwca 2019r. o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Łąkowej w Mławie.**

Należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy, wydana przez Burmistrza Miasta Mława 1.04.2020r. oraz uchwała Rady Miasta Mława o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Łąkowej w Mławie zawierają rozstrzygnięcia w sprawie wniosków złożonych na podstawie różnych przepisów oraz dla przedsięwzięć o różnych parametrach.

Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.