

UCHWAŁA NR 923
RADY MIASTA KONINA

z dnia 26 kwietnia 2023 roku

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
i inwestycji towarzyszącej przy ul. Cyrkoniowa-Topazowa-Nefrytowa
w Koninie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm.) - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudowie i rozbudowie układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, zlokalizowanego w Koninie, przy ulicach: Cyrkoniowa/Topazowa/Nefrytowa, na działkach o numerach: 1675/28, 1675/161, 1675/19, 1688/9, 1694/8, 1625/2, 1675/148, 1625/1, 1675/160, 1625/4, 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/1652, 1675/95 (obręb Przydziałki).

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina

/-/ Tadeusz Wojdyński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 923
RADY MIASTA KONINA

z dnia 26 kwietnia 2023 roku

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Cyrkoniowa-Topazowa-Nefrytowa w Koninie

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z 26 października 2022 roku Prezydent Miasta Konina przedłożył Radzie Miasta Konina projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, który w wyniku głosowania uzyskał wynik negatywny.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej 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.

Przepisy specustawy mieszkaniowej wprowadziły nową instytucję pozwalającą na realizację inwestycji mieszkaniowych w trybie uproszczonym względem procedury uchwalania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miasta Konina podejmując uchwałę na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej działa nie tylko na zasadach uznania, ale wręcz wykonuje przysługujące gminie władztwo planistyczne (por. wyroki NSA z 14 października 2020 r., II OSK 3942/19 oraz z 20 stycznia 2022 r., II OSK 678/21). Rozwiązania przyjęte w specustawie służą poszerzeniu spektrum środków przysługujących gminie w zakresie planowania przestrzennego poprzez możliwość ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 5 ust. 3 specustawy) i nie mogą być postrzegane jako przyznany inwestorom instrument za którego pomocą mogliby przymusić gminę do ustalenia lokalizacji planowanych przez siebie inwestycji.

Uchwała Rady Miasta Konina podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. Rada Miasta Konina, 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. Projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedłożony Radzie Miasta Konina w dniu 22 marca 2023 roku, nie obligował Rady Miasta do pozytywnego załatwienia sprawy. Przedłożenie przez Prezydenta Miasta Konina projektu uchwały Radzie Miasta Konina

było wyłącznie następstwem spełnienia wymogów formalnych wynikających z art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538). Nie oznacza to, że Rada Miasta jest przez ustawodawcę zobowiązana wyłącznie do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w przypadku gdy wnioskodawca wypełnił wszystkie przesłanki wynikające z art. 7 ust. 7 i 8 specustawy mieszkaniowej. Ustawodawca wyraźnie przyjmuje uznaniowy charakter tego aktu, potwierdzając, że rada gminy analizuje i „bierze pod uwagę” wskazane w przepisie okoliczności wynikające ze Studium i podejmuje odpowiednie decyzje.

Użycie przez ustawodawcę sformułowania „bierze pod uwagę” nie pozwala na wyprowadzenie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, ani z innego przepisu tej ustawy, w tym art. 5 ust. 3 ustawy, wniosku, że w razie spełnienia przesłanek, o jakich mowa w art. 7 ust. 4 i art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej Rady Miasta Konina jest obowiązana podjąć uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Gdyby ustawodawca na gruncie specustawy mieszkaniowej zamierzał „związać” radę gminy obowiązkiem ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przepisy tej ustawy uzyskałyby inne brzmienie (np. że w razie spełnienia przesłanek rada gminy nie może odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej), a takiego (lub o podobnym znaczeniu) przepisu brak jest w tej ustawie.

Podkreślenia też wymaga, że mimo, iż specustawa mieszkaniowa wprowadziła nową regulację prawną, pozwalającą na realizację inwestycji mieszkaniowych o wiele szybciej niż w przypadku procedury uchwalania bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak ustawa ta nie pozbawiła gminy przysługującego jej władztwa planistycznego ani nie ograniczyła tego władztwa.

Samodzielność gminy może być realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. Przypomnieć należy, iż gmina jest prawnym gestorem przestrzeni i do niej należy ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, przy czym władztwo gminy w tym zakresie winno być sprawowane w granicach dozwolonych prawem - art. 3 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu - dalej: u.p.z.p. Gmina mając wyłączną kompetencję do planowania przestrzennego może, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy wyraża się w uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie tylko jednak

uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi przejaw wykonywania przez gminę przysługującego jej władztwa planistycznego.

Podejmowanie przez radę gminy uchwały na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, tj. uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, również należy zakwalifikować do form wykonywania przez gminę władztwa planistycznego.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Konina, zatwierdzonym Uchwałą Nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 8 listopada 2022 r. sygn. akt II OSK 3643/19 wskazał, że „zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, 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. Wskazane w powołanym przepisie okoliczności nie są jednoznaczne. Ustawodawca nie wskazał też żadnych kryteriów oceny tych okoliczności. Ponadto z przepisów ustawy wynika, że w toku postępowania dotyczącego uchwalenia uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej mogą być przedstawiane uwagi i opinie dotyczące wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 7 ust. 10, 11 i 12 specustawy mieszkaniowej). Uwagi te i opinie są przedstawiane radzie gminy wraz z projektem uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 7 ust. 17 powołanej ustawy). Ustawodawca nie wyjaśnia, jakie konkretnie prawne znaczenie mają wskazane uwagi i opinie, jednakże nie jest dopuszczalne przyjęcie, że nie mają one żadnego znaczenia przy podejmowaniu przez radę gminy uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Nie można więc wykluczyć uznania za zasadną uchwały o odmowie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej opartej wyłącznie na uwagach lub wyłącznie na opiniach. Należy mieć na uwadze, że ustawodawca nie bez przyczyny powierzył ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej radzie gminy, a więc organowi, który ze swej natury uwzględnia także opinię lokalnej społeczności. W tym kontekście podzielić należy pogląd, że rada gminy, podejmując uchwałę na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy, działa nie tylko na zasadach uznania, ale wręcz wykonuje przysługujące gminie władztwo planistyczne (por. np. wyrok NSA z 20 stycznia 2022 r., II OSK 678/21, CBOSA). Podsumowując, można stwierdzić, że celem specustawy mieszkaniowej było wprowadzenie ułatwień w realizacji inwestycji mieszkaniowych, ale nie kosztem zakłócenia ładu przestrzennego (por. np. wyrok NSA z 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 2376/21, CBOSA). Podobnie, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, wykładnia i stosowanie specustawy mieszkaniowej nie mogą prowadzić do naruszenia

jednej z podstawowych zasad ustrojowych, jaką jest zasada zrównoważonego rozwoju. Należy w tym miejscu przypomnieć, że zasada ta ma rangę zasady konstytucyjnej. Zgodnie bowiem z art. 5 Konstytucji RP, Rzeczpospolita Polska zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju.”

Specustawa mieszkaniowa nie stanowi instrumentu, który ma służyć inwestorom do przymuszenia gminy do ustalenia lokalizacji tych inwestycji. Rady Miasta - jeśli są spełnione przesłanki z art. 5 ust. 3 i art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej - podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

W związku z powyższym Prezydent Miasta Konina przedkłada Radzie Miasta Konina projekt uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudowie i rozbudowie układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, zlokalizowanego w Koninie, przy ulicach: Cyrkoniowa-Topazowa-Nefrytowa, na działkach o numerach: 1675/28, 1675/161, 1675/19, 1688/9, 1694/8, 1625/2, 1675/148, 1625/1, 1675/160, 1625/4, 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/1652, 1675/95 (obręb Przydziałki).

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Tadeusz Wojdyński