

UCHWAŁA NR 778
RADY MIASTA KONINA
z dnia 7 lipca 2022 roku

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Szafirkowej 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 2022 r., poz. 559 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) - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1754, 1755, 1756 (obręb Nowy Dwór) położonych przy ul. Szafirkowej w Koninie.

§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina

/-/ Tadeusz Wojdyński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 778
RADY MIASTA KONINA
z dnia 7 lipca 2022 roku
w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Szafirkowej 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) 15 czerwca 2022 roku Prezydent Miasta Konina przedłożył Radzie Miasta Konina projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, 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.

Uchwała Rady Miasta Konina podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. O uznaniowym charakterze tej uchwały świadczy treść tego przepisu i założenia specustawy mieszkaniowej jak też samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne.

Stosownie do art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1, lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1. 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.

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 Należy jednak zauważyć, że niezabudowanych dotąd terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę jest wystarczająca ilość dla pokrycia szacowanego niedoboru mieszkań. Na terenie miasta Konina w ramach uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono obszary na których wskazuje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Są to tereny uzbrojone w infrastrukturę techniczną, które mogłyby służyć inwestycji mieszkaniowej o charakterze intensywnym w sytuacji zachowania ładu przestrzennego i przy spełnieniu standardów urbanistycznych, które nie wzbudzałyby protestów mieszkańców miasta Konina.

Ponadto należy zauważyć, że mieszkańcy, wnieśli bardzo wiele negatywnych opinii i uwag do proponowanej lokalizacji przedmiotowej inwestycji podnosząc m.in. że dojdzie do zagęszczenia zabudowy w tej części miasta, w której planowana

jest lokalizacja projektowanej inwestycji mieszkaniowej czy ograniczania wielkości terenów zielonych. Istotne w sprawie jest poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Na podstawie ww. stanowisk rada gminy może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali lokalizację inwestycji mieszkaniowej, której realizacja w normalnym trybie wymagałaby zmiany planu miejscowego albo nie mogłaby dojść do skutku. Zachowana zostaje więc autonomia gminy, gdyż to nadal rada jest władna mocą swej uchwały odstąpić od zapisów planu albo zdecydować, że planowana inwestycja nie powstanie. Zakres jej uznania wyznacza stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów lub uzgodnienia.

Specustawa mieszkaniowa nie stanowi instrumentu, który ma służyć inwestorom do przymuszenia gminy do ustalenia lokalizacji tych inwestycji. Rada gminy - 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 na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1754, 1755, 1756 (obręb Nowy Dwór) położonych przy ul. Szafirkowej w Koninie.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Tadeusz Wojdyński