

UCHWAŁA NR 829
RADY MIASTA KONINA

z dnia 9 listopada 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 polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem na terenie, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 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.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina

/-/ Tadeusz Wojdyński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 829
RADY MIASTA KONINA

z dnia 9 listopada 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) z 26 października 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. 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. Projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedłożony Radzie Miasta Konina w dniu 26 października 2022 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 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 wyznaczono obszary na których wskazuje się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W większości przypadków są to tereny uzbrojone w infrastrukturę techniczną, która dostosowana jest do inwestycji mieszkaniowej o charakterze intensywnym. Dzięki temu, potrzeby mieszkaniowe realizowane są w sposób zrównoważony, na terenach dostosowanych do przyjęcia przewidzianej dla danego terenu odpowiedniej liczby mieszkańców z zachowaniem i poszanowaniem ładu przestrzennego miasta i wieloletniej polityki przestrzennej. W najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji występuje obszar o intensywnej i szeroko rozwiniętej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, która dla tej części miasta z pewnością zapewnia potrzeby mieszkaniowe. Potrzeby i możliwości rozwoju w obszarze objętym wnioskiem i najbliższym sąsiedztwie nie są zagrożone i w pełni wpisują się w zrównoważoną politykę przestrzenną miasta. Budynki mieszkalne wielorodzinne wznoszone na terenach zabezpieczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne realizuje, np. Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. (MTBS). Podobnie swoje inwestycje realizują inne podmioty gospodarcze, które również jak MTBS wznoszą budynki mieszkalne wielorodzinne, na terenach objętych mpzp i zabezpieczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jest to zgodne z głównym i oczekiwanym kierunkiem polityki przestrzennej miasta, co znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Konina.

Na podstawie ww. informacji 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 wyznaczają 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