



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia czwartek, 22 lutego 2024 r.

Poz. 1145

UCHWAŁA NR CIII/571/2024 RADY GMINY MEDYKA

z dnia 31 stycznia 2024 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce 260/26 w Medyka

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 2 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.), w związku z 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.) Rada Gminy Medyka uchwala, co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi oraz inwestycji towarzyszącej tj. 126 miejscami parkingowymi i drogami wewnętrznymi na działce oznaczonej nr 260/26 (zapisanej w księdze wieczystej pod nr RP1P/00113254/0), położonej w obrębie 0004 Medyka.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Medyka.

§ 3. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Wiktor Borycki

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr CIII/571/2024
Rady Gminy Medyka z dnia 31 stycznia 2024 r.
w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
na działce 260/26 w Medyce**

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.), w dniu 31 stycznia 2024 roku Wójt Gminy Medyka przedłożył Radzie Gminy Medyka projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, który w wyniku głosowania uzyskał wynik negatywny.

Uchwała Rady Gminy Medyka, podejmowana na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej ma charakter uznaniowy. Rada 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 ustawy.

Rada Gminy Medyka, 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 Gminy Medyka w dniu 31 stycznia 2024 roku, nie obligował Rady do pozytywnego załatwienia sprawy. Przedłożenie przez Wójta Gminy Medyka projektu uchwały Radzie było wyłącznie następstwem spełnienia wymogów formalnych wynikających z art. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Nie oznacza to, że w przypadku, gdy wnioskodawca wypełnił wszystkie przesłanki wynikające z art. 7 ust. 7 i 8 specustawy mieszkaniowej, Rada jest przez ustawodawcę zobowiązana wyłącznie do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. **Podkreślenia też wymaga fakt, 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.**

Rada, podejmując decyzję w kwestii ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej brała pod uwagę fakt, iż w Gminie Medyka nie zostały w pełni zaspokojone potrzeby mieszkaniowe jej mieszkańców, co potwierdzają dostępne dane statystyczne, a także, że wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Medyka. W toku przeprowadzonych zgodnie z art. 7 ust. 10 i 11 specustawy konsultacji, pojawiło się wiele negatywnych uwag i opinii mieszkańców, co do treści wniosku i przedmiotu całej inwestycji. Do Wójta Gminy Medyka oraz Radnych Rady Gminy Medyka wpłynęły pismem z dnia 28 grudnia 2023 r., uwagi skierowane przez Medycką Spółdzielnię Mieszkaniową w Medyce, która wystąpiła w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych sąsiadujących bezpośrednio z miejscem planowanej inwestycji.

Jedną z głównych uwag dotyczących wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji była niezgodność planowanej liczby mieszkań, wynikająca z zawartej umowy pomiędzy Spółką SIM Południe, a Wójtem Gminy Medyka (45 mieszkań) oraz ich liczbą wskazaną we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji (84 mieszkań). Wnioskowana liczba oraz powierzchnia mieszkań w ocenie mieszkańców nie będzie służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dla rodzin z terenu Gminy Medyka, ani też nie spowoduje przyciągnięcia nowych mieszkańców. Mieszkańcy wyrażali wolę spotkania z Wójtem Gminy Medyka oraz Radnymi Rady Gminy Medyka w sprawie zgłoszonych uwag oraz uszczegółowienia koncepcji proponowanej inwestycji mieszkaniowej. Spotkanie takie miało miejsce w dniu 17 stycznia 2024 r. jednak nie przyniosło oczekiwanego wyjaśnienia sprawy.

Należy wskazać, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji stanowi przejaw kolizji interesów mieszkańców istniejących Wspólnot Mieszkaniowych, a Spółką SIM Południe. Rada uznała, że winna reprezentować interesy mieszkańców, którzy wnieśli wiele negatywnych uwag i opinii do proponowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy, a poddanie propozycji inwestora Wspólnotom Mieszkaniowym, jako społeczności zamieszkującej obszar z największym oddziaływaniem planowanej inwestycji, pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które z kolei muszą brać pod uwagę Radni, podejmując w formie uchwały decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Obowiązek poszanowania władztwa planistycznego gminy, pełni w przypadku przedmiotowej uchwały istotną gwarancję poszanowania zarówno interesów wspólnoty samorządowej (mieszkańców), jak i ładu przestrzennego.

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.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.