

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W PROSZOWICACH

z dnia 22 maja 2026 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi dla zamierzenia pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdy i naziemne miejsca postojowe na działkach nr ewid. 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 obręb 0001 Proszowice”

Na podstawie **art. 7 ust. 4** ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754; dalej: „u.i.m.”) oraz **art. 18 ust. 2 pkt 15** ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) – Rada Miejska w Proszowicach uchwała, co następuje:

§ 1.

Odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi dla zamierzenia pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdy i naziemne miejsca postojowe na działkach nr ewid. 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 obręb 0001 Proszowice”, złożonego przez inwestora Piotr Skulik Inwest Deweloper.

§ 2.

Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Proszowice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu **2 marca 2026 r.** do Rady Miejskiej w Proszowicach, za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Proszowice, wpłynął wniosek inwestora **Piotr Skulik Inwest Deweloper** o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną, małą architekturą oraz utwardzeniem terenu stanowiącym dojścia, dojazdy i naziemne miejsca postojowe, na działkach nr ewid. 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 obręb 0001 Proszowice. Wniosek został złożony na podstawie **art. 7 ust. 1 u.i.m.**, za pośrednictwem Burmistrza, jako organu właściwego do weryfikacji formalnej wniosku i jego przekazania radzie gminy.

Po dokonaniu wstępnej weryfikacji formalnej wniosku Burmistrz Gminy i Miasta Proszowice, działając na podstawie **art. 7 ust. 3–4 u.i.m.**, w dniu **4 marca 2026 r.** podał do publicznej wiadomości informację o złożeniu wniosku, umieszczając go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy i Miasta Proszowice oraz zapewniając możliwość zapoznania się z treścią wniosku i załączoną dokumentacją. Jednocześnie wystąpił do właściwych organów i instytucji o wydanie opinii i dokonanie uzgodnień, zgodnie z trybem określonym w art. 7 u.i.m. Zarówno pozytywne jak i negatywne uzgodnienia przesłano wnioskodawcy.

Małopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Krakowie poinformował o braku możliwości zajęcia stanowiska z uwagi na niedostateczne informacje w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dotyczące powiązania przestrzennego inwestycji z terenami otaczającymi. W odpowiedzi Burmistrz wezwał inwestora do uzupełnienia dokumentacji w wyznaczonym terminie. Po uzupełnieniu dokumentacji ponowiono uzgodnienie. Gminna Komisja Urbanistyczno-Archiitektoniczna składająca się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego (art. 8 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), przedstawiła negatywną opinię. Zwrócono uwagę na negatywny wpływ projektowanej inwestycji na ład przestrzenny obszaru, na którym jest projektowana. Projektowane budynki znajdują się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych o wysokości do 9m z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia 35⁰-45⁰. Projektowane budynki o wysokości około 14m z dachami płaskimi wpływają negatywnie na ład przestrzenny i zakłócają przyszłą, zgodną z planem

zagospodarowania zabudowę. Realizacja planowanej inwestycji przetnie na dwie części, w których w przyszłości, będzie mogła być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Może to stanowić element dysfunkcyjny dla prawidłowego funkcjonowania przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno pod względem sąsiedztwa z nieproporcjonalnie dużymi gabarytami planowanej inwestycji jak i możliwościami przyszłej obsługi komunikacyjnej na tym obszarze, związanymi z lokalizacją bardzo dużej ilości mieszkań na stosunkowo małym obszarze. Może to również mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości w tej części miasta.

Opinia wskazuje również na niezgodność inwestycji z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Niezgodność dotyczy wysokości zabudowy. W związku z art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w brzmieniu: „Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego.” oraz w związku z art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”, inwestycja powinna być zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Proszowice, a tego warunku nie spełnia.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, rada gminy, podejmując uchwałę na podstawie **art. 7 ust. 4 u.i.m.**, działa w ramach **władztwa planistycznego** i korzysta z uznania administracyjnego, przy czym zobowiązana jest w szczególności do uwzględnienia stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uchwała w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może mieć **charakter pozytywny (ustalenie lokalizacji) albo**

negatywny (odmowa ustalenia lokalizacji). Nawet ustalenie, że nie zachodzą obligatoryjne podstawy odmowy, o których mowa w art. 5 ust. 1–3 u.i.m., ani brak negatywnych uzgodnień, nie tworzy po stronie inwestora roszczenia o podjęcie uchwały pozytywnej.

NSA konsekwentnie wskazuje, że:

- uchwała lokalizacyjna ma charakter **uznaniowy, ale nie dowolny** – jej treść musi być uzasadniona względami ładu przestrzennego, stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz ustaleń studium.,

- **sprzeciw lokalnej społeczności i negatywna opinia GKUA** mogą stanowić ważne argumenty, a nawet samodzielną podstawę odmowy, jeśli mieszczą się w ramach władztwa planistycznego i odniesione są do ładu przestrzennego oraz dokumentów planistycznych,

celem specustawy mieszkaniowej jest wprowadzenie ułatwień, ale „**nie kosztem zakłócenia ładu przestrzennego**”.

W niniejszej sprawie Rada Miejska w Proszowicach, po zapoznaniu się z wnioskiem inwestora, dokumentacją, opiniami i uzgodnieniami, a także po analizie:

- **stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych** na terenie gminy, w tym dostępności innych terenów przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,

- **ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Proszowice** dla obszaru obejmującego działki nr 1238/4, 1239/4, 1240/10, 1238/2, 1239/2 obręb 0001 Proszowice,

- treści **negatywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej** uznała, że projektowana inwestycja mieszkaniowa **narusza ład przestrzenny oraz nie jest spójna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy** przyjętymi w Studium. W szczególności przyjęta skala i intensywność zabudowy wielorodzinnej pozostają w sprzeczności z dotychczasowym i docelowym charakterem przeważającej zabudowy jednorodzinnej w tym rejonie.

W świetle przywołanego orzecznictwa NSA, nawet przy istnieniu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, rada gminy jest uprawniona do **odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**, jeżeli wniosek inwestora pozostaje w kolizji z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy wynikającymi ze studium oraz z zasadą ładu przestrzennego. Rada może oprzeć odmowę na negatywnej opinii GKUA i innych uwagach, jeżeli w adekwatny sposób przenosi je na grunt kryteriów z art. 7 ust. 4 u.i.m.

Uwzględniając powyższe, Rada Miejska w Proszowicach stwierdziła, że realizacja inwestycji w proponowanej lokalizacji **nie znajduje uzasadnienia** w świetle stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających ze Studium. Podjęcie uchwały pozytywnej skutkowałoby w ocenie rady **pogorszeniem ładu przestrzennego** i naruszeniem założeń polityki przestrzennej gminy, co pozostawałoby w sprzeczności z rolą rady, jako organu władztwa planistycznego.

W konsekwencji Rada Miejska w Proszowicach, działając na podstawie **art. 7 ust. 4 u.i.m.** oraz **art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym**, podjęła niniejszą uchwałę **o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**.