

## UZASADNIENIE

Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 13 września 2022 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nieważność uchwały Nr L.450.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. „w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Kolejowej w Halinowie”.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Wojewoda wskazał, że stosowanie do przepisu art. 5 ust. 3 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), dalej zwaną „specustawą mieszkaniową”, 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 gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Przeprowadzona przez organ nadzoru analiza podjętej uchwały prowadziła zdaniem organu do wniosku, że pozostaje ona w sprzeczności z wcześniejszymi unormowaniami zawartymi w uchwale tego samego organu tj. obowiązującego studium zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 zmienionego uchwałami Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r. i Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. Organ nadzoru wskazał, iż skoro uchwała lokalizacyjna, podobnie jak studium, składa się zarówno z części tekstowej, jak i graficznej a same ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu, a następnie podejmowaniu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji oraz inwestycji towarzyszącej, to w celu zbadania, czy uchwała lokalizacyjna nie jest sprzeczna ze studium, konieczne jest nie tylko porównanie treści uchwały z tekstem studium, ale i odniesienie się do części graficznej uchwały lokalizacyjnej i studium. Zawsze jednak niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium - podstawę stwierdzenia nienaruszalności ustaleń studium, w rozumieniu art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna zarówno samej planowanej lokalizacji, jak planu i studium.

Niemniej jednak Wojewoda Mazowiecki podejmując rozstrzygnięcie wskazuje na wyjątek od ogólnej zasady, o której mowa powyżej, a mianowicie obowiązek wskazania, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Wbrew twierdzeniom Wojewody, Rada Miejska w Halinowie podejmując uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Kolejowej w Halinowie uznała, że inwestor w sposób wyczerpujący przedstawił stanowisko i w sposób jednoznaczny wykazał, że planowana inwestycja spełnia wymogi wynikające z art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących i w tym konkretnym przypadku znajduje zastosowanie zwolnienie o którym mowa w art. 5 ust. 4 tj. warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, odnosząc się w tym konkretnym przypadku do wykorzystania w przeszłości terenu objętego planowaną inwestycją jako terenu produkcyjnego. Powyższe zostało stwierdzone na podstawie artykułu wskazanego w zdaniu poprzednim, który stanowi o dwóch przesłankach jego stosowania, których kumulatywne spełnienie umożliwia lokalizację inwestycji mieszkaniowej bez konieczności zachowania wymogu jej niesprzeczności ze studium, tj:

- lokalizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej odbywa się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych,
- zaprzestano realizacji wskazanych funkcji na terenie inwestycji.

Specustawa mieszkaniowa nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem „tereny produkcyjne”. Nie posiada ona również definicji legalnej, co przemawia za tym, że ustawodawca w sposób świadomy użył

określenia „produkcja” w celu szerokiego objęcia terenów dyspozycją normy wynikającej z art. 5 ust. 4 przywołanej ustawy.

Burmistrz prowadząc procedurę dotyczącą ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej oraz Rada Miejska w Halinowie podejmując w dniu 11 sierpnia 2022 r. uchwałę Nr L.450.2022 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Kolejowej w Halinowie zweryfikowali, iż istnieje podstawa do zastosowania przepisu art. 5 ust. 4.

Sporządzone uzasadnienie do uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Kolejowej w Halinowie, co do której Wojewoda wydał rozstrzygnięcie nadzorcze wskazuje merytoryczne powody jej podjęcia, pomimo braku wykazania jej zgodności z ustaleniami studium. Na podstawie załączonych w toku procedury dokumentów uznano, że teren inwestycji jest terenem poprodukcyjny, co wypełnia wymogi specustawy mieszkaniowej. Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, a także analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium, o których mowa w art. 7 ust. 4 ustawy zdanie drugie wykazały, że planowana inwestycja będzie stanowiła o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Ponadto, gdyby nawet, to sprzeczność z ustaleniami studium nie miałaby znaczenia z punktu widzenia realizacji planowanej inwestycji, z uwagi na udokumentowany fakt, iż teren na którym jest planowana, w przeszłości był wykorzystywany jako produkcyjny, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana.

Biorąc pod rozwagę charakter złożonego wniosku, załączonych dokumentów, a także przepis prawa stanowiący wyjątek (art. 5 ust. 4) od ogólnej zasady i warunku określonego w art. 5 ust. 3 dotyczącej m. in. „niesprzeczności ze studium”, w toku procedury związanej z uchwaleniem uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Kolejowej w Halinowie uzyskano opinię prawną w sprawie wykładni art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie stosowania odstępstwa od warunku niesprzeczności ze studium do terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcji leśnej. Opinia ta została sporządzona przez zespół prawników i wyjaśnia definicję „produkcji” użytą w brzmieniu ust. 4.