

UCHWAŁA NR XL/ /2022
RADY MIASTA ZAMOŚĆ

z dnia 2022 r.

w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie skargi z dnia 30 grudnia 2021 r. na Uchwałę Nr XXXVIII/560/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie "odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu"

Na podstawie art.18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.) Rada Miasta Zamość uchwała, co następuje:

§ 1. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie skargę z dnia 30 grudnia 2021 r. na Uchwałę Nr XXXVIII/560/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie "odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicy Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu", wraz z odpowiedzią na skargę stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zamość.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Joanna Tyton-Zaleska
LB/Z/272



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/ /2022
Rady Miasta Zamość
z dnia.....2022 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny

w Lublinie

ul. M. Curie-Skłodowskiej 40

20-029 Lublin

Skarżący:

PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o.o.

z siedzibą w Kalinowicach

reprezentowany przez pełnomocnika

radcę prawnego

adres do doręczeń:

Strona przeciwna:

Rada Miasta Zamość

ul. Rynek Wielki 13

22 – 400 Zamość

rada@zamosc.pl

**Odpowiedź na skargę PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o. o.
na uchwałę Rady Miasta Zamość**

Działając w imieniu Rady Miasta Zamość, na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.), składam odpowiedź na skargę wniesioną PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o. o. z siedzibą w Kalinowicach na uchwałę nr XXXVIII/560/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu i wnoszę o oddalenie skargi w całości jako bezzasadnej.

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXXVIII/560/2021 Rada Miasta Zamość odmówiła ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 104/28, 194/15, 104/18, 104/21, 104/22, 104/23, 107/7, 194/8, 288/85, 103/64 położonych przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu Inwestor złożył w dniu 16 listopada 2020 r. jako wniosek o budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego z lokalami usługowymi w parterze i parkingiem podziemnym. Wniosek został złożony w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 219 ze zm.) – dalej: specustawa.

Skargę na powyższą uchwałę złożył Inwestor zarzucając naruszenie przepisów prawa, tj.

- 1) art. 5 ust. 3 oraz art. 7 ust. 4 specustawy – poprzez ich niezastosowanie – co zdaniem Skarżącego spowodowało, iż zaskarżona Uchwała została podjęta bez uwzględnienia stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Gminy Miasto Zamość oraz potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Miasto Zamość, wynikających ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość,
- 2) art. 7 ust. 13 i 17 w zw. z art. 5 ust. 3 i art. 7 ust. 4 specustawy – poprzez przyjęcie za podstawę zaskarżonej Uchwały stanowiska, które – zdaniem Skarżącego – pozostaje w sprzeczności z treścią ustaleń przedstawionych przez organy, o których mowa w art. 7 ust. 12 specustawy oraz treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość oraz Planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość,
- 3) art. 7 ust. 6 i 7 specustawy – poprzez przyjęcie, że projektowany budynek jest zbyt wysoki, w ocenie Skarżącego bez uwzględnienia mających zastosowanie przepisów specustawy,
- 4) art. 17 ust. 19 specustawy – poprzez powołanie w uzasadnieniu zaskarżonej Uchwały stanowiska, że u podstaw odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu stoi rzekoma wola utrzymania dla terenu inwestycji „skali i formy architektonicznej nie odbiegających od sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej” – którą to skalę i formę architektoniczną Rada Miasta Zamość odwołała do „specyfiki sąsiedniego zespołu zabudowy wielorodzinnej”, tj. terenów tzw. Osiedla PR-5. Naruszenie ww. przepisu, odwołuje się zdaniem Skarżącego, także do wskazanych w uzasadnieniu przykładów argumentacji Rady Miasta Zamość, która w ocenie Skarżącego formułuje – celem odmowy uwzględnienia wniosku Inwestora – wymagania nie wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

Ustosunkowując się do zarzutów Skarżącego należy wskazać, iż zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję mieszkaniową; lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zamość, określony w art. 5 ust. 3 specustawy, został spełniony, jednakże sam fakt niesprzeczności nie nakłada na Radę obowiązku ustalenia takiej inwestycji.

Wskazać bowiem należy, iż zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku, biorąc 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.

Organ w pierwszej kolejności wskazuje, iż jak słusznie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 października 2020 r., sygn. akt: II OSK 3942/19, uchwała rady gminy 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, 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 gminy, 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 rada gminy 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.

Organ zwraca również uwagę na stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie zawarte w wyroku z dnia 6 września 2019 r., II SA/Lu 403/19, zgodnie z którym przyjęte w art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej rozwiązanie, pozwalające na lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, "niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego", ma charakter zupełnie wyjątkowy, uzasadniony celami tej ustawy. Z uwagi na taki właśnie charakter wspomnianego uregulowania, a także mając na uwadze zasady konstytucyjne, w tym zasadę demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) i zasady z niej wywodzone, stwierdzić należy, że ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która narusza obowiązujący porządek planistyczny na terenie gminy, winno być uzasadnione nadzwyczajnymi okolicznościami konkretnej sprawy. Zgodnie z powszechnie przyjętymi regułami wykładni przepisów prawa, to wyjątkowe unormowanie nie może podlegać wykładni rozszerzającej, lecz powinno być interpretowane w sposób ścisły. Nie wolno w drodze wykładni uzupełniać bądź rozszerzać znaczenia regulacji mających charakter wyjątku (zob. L. Morawski, Zasady wykładni prawa, Toruń 2010, s. 193). Mając bowiem na względzie, wyinterpretowaną z zasady demokratycznego państwa prawnego, zasadę pewności prawa, która dotyczy także przepisów prawa miejscowego (zob. I. Wróblewska, Zasada państwa prawnego w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego RP, Toruń 2010, s. 75 i n.), odejście od reguł określonych w akcie prawa powszechnie obowiązującego, jakim jest - na terenie

gminy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wymaga wykazania, że jest to absolutnie niezbędne - w ocenie rady gminy - w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, występujących na terenie gminy, w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju gminy określonych w studium (art. 7 ust. 4zd. 2 specustawy). Do takiej sytuacji nie dochodzi na gruncie przedstawionej inwestycji, objętej wnioskiem Skarżącego. Rada Miasta Zamość, korzystając z zapewnionej możliwości uznaniowego decydowania w przedmiocie lokalizacji inwestycji w trybie specustawy, odmówiła uzgodnienia lokalizacji.

W uzasadnieniu skarżonej uchwały Rada Miasta Zamość wskazała przyczyny, dla których uznała, iż przedstawiony projekt Inwestora nie uzasadnia zastosowania wyjątkowych przepisów specustawy. Podkreślić należy, iż skoro ustawa przewidziała możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowej, pomimo ograniczeń czy zakazów wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to Rada Miasta miała obowiązek kierowania się wyłącznie przesłankami wynikającymi z art. 7 ust. 4 specustawy. Rada uczyniła to, co potwierdza treść uzasadnienia zaskarżonej uchwały, oraz dyskusja w trakcie sesji w dniu 29 listopada 2021 r., skąd wynika, iż podejmując uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji projektowanej inwestycji brano pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Rada Miasta Zamość, rozważając stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, odmówiła ustalenia lokalizacji inwestycji działając w ramach przyznanego jej władztwa planistycznego. Odmienna ocena Skarżącego w zakresie potrzeb mieszkaniowych Miasta Zamość, nie może stanowić podstawy stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały.

W przedmiotowej sprawie wnioski Inwestora nie jest sprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla rozpatrywanego terenu. Przedmiotowa działka może zostać zabudowana przez Inwestora budynkiem wielorodzinnym z usługami zgodnie z obowiązującymi zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Składając wniosek w trybie specustawy Inwestor jest jednak zainteresowany kilkoma odstępstwami od obowiązującego dla terenu MPZP.

Zgodnie z obowiązującymi zapisami MPZP wymagane są następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczenie wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej o skali i formie architektonicznej dopasowanej do rozwiązań w sąsiednim zespole zabudowy,
- b) dopuszczenie wprowadzenia usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, (...)

Zasady te są bardzo istotne dla rozpatrywanego terenu ze względu na specyfikę sąsiedniego zespołu zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny tzw. Osiedla PR-5 (od Program Rządowy 5), inwestycji centralnej zapoczątkowanej pod koniec lat 70. ubiegłego wieku jako wzorcowego osiedla mieszkaniowego przyjaznego mieszkańcom. Osiedle to jest unikatowe w skali całego kraju (z pięciu zaprojektowanych osiedli zrealizowano jedynie osiedle w Zamościu). Z tego względu tak istotne jest utrzymanie dla rozpatrywanego terenu skali i formy architektonicznej nie odbiegających od sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej. Stwierdzić jednak należy, że w podstawowym aspekcie warunek ten nie został spełniony, tj. w zakresie skali budynku do działki posiadanej przez Inwestora. Projektowany budynek jest zbyt duży w stosunku do posiadanej działki. Sąsiednie tereny zabudowy wielorodzinnej charakteryzują się znaczną przestrzenią pomiędzy budynkami i dużą ilością zieleni. Przyjęcie sposobu

zagospodarowania działki w skali zaproponowanej przez Inwestora dla tej działki i terenów sąsiednich miałyby ogromny wpływ na wygląd całego osiedla, które jest dzisiaj postrzegane jako jedna z atrakcji architektonicznych z okresu PRL. Dla Zamościa jako miasta turystycznego taki argument jest bardzo istotny i w tym zakresie interes indywidualny Inwestora nie zasługuje na większą ochronę w stosunku do interesu społeczności lokalnej.

Konieczność uwzględnienia przez Inwestora skali i formy architektonicznej nie odbiegającej od sąsiedniej zabudowy, wynika z treści art. 6 ust. 1 specustawy, zgodnie z którym przygotowanie dorealizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycj mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycj mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Analiza planowanej inwestycji pod kątem skali i formy architektonicznej sąsiedniej zabudowy stanowi również wypełnienie ustawowego obowiązku rozważenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Wobec powyższego należy uznać za chybiony zarzut Inwestora w przedmiocie braku przepisu, który nakłada na Inwestora obowiązek dostosowania parametrów i właściwości zaplanowanej inwestycji do skali i formy architektonicznej Osiedla PR-5.

O „przeskalowaniu” projektowanego budynku w stosunku do posiadanej działki świadczy również to, że dla spełnienia wymogów Inwestor zakłada wykorzystanie terenów przylegających działek, które stanowią własność podmiotów trzecich i podjęcie uchwały w sposób wnioskowany przez inwestora naruszałoby interesy tychże podmiotów. Tereny te stanowią obecnie własność spółki TBS sp. z o.o. w Zamościu, której udziałowcem jest Miasto Zamość. Inwestor zakłada usytuowanie na działce nr 194/8 (własność TBS sp. z o.o.) miejsc parkingowych na własne potrzeby i wykorzystywanie tej działki dla komunikacji, wykorzystywanie działki 104/22 (własność TBS sp. z o.o.) jako działki warunkującej komunikację z planowanym budynkiem i drogę pożarową, wykorzystanie działki 103/64 (własność TBS sp. z o.o.) pod posadowienie stacji trafo niezbędnej dla potrzeb inwestora, a także prawdopodobnie wykorzystanie tej działki dla odbioru odpadów z projektowanej wiaty śmietnikowej – w przedstawionej koncepcji inwestor nie wykazał drogi odbioru odpadów z wykorzystaniem posiadanego terenu.

Należy przy tym zaznaczyć, iż Inwestor pismem z dnia 12 listopada 2021 r. występował o udzielenie informacji o terminach komisji z wnioskiem o umożliwienie udziału w pracach komisji, na których miał być procedowany wniosek oraz o terminie sesji Rady Miasta. Wnioskodawca otrzymał odpowiedź w piśmie z dnia 15 listopada 2021 informującym, że przedstawiciele wnioskodawcy będą mieć możliwość przedstawienia swojego stanowiska w sprawie opiniowanego projektu uchwały wraz z harmonogramem prac komisji jednak przedstawiciele wnioskodawcy nie brali udziału w pracach komisji, a na sesji Rady Miasta wnioskodawca był reprezentowany przez pełnomocnika, który wygłosił jedynie oświadczenie i nie udzielał odpowiedzi na zapytania Radnych. Niestety Inwestor nie skorzystał z możliwości wyjaśnienia Radzie Miasta zasad na jakich zamierza korzystać z nieruchomości spółki TBS sp. z o.o. w Zamościu, której udziałowcem jest Miasto Zamość. Ponadto zauważyć należy, że ww. spółka również na wskazanych działkach planuje realizację własnej inwestycji mieszkaniowej, która może być nie do pogodzenia z zaproponowanym przez Inwestora wykorzystaniem działek tejże spółki. Konieczność wzięcia pod uwagę ww. kwestii wynika z okoliczności, iż Rada Miasta ma obowiązek rozważenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a więc obowiązkiem Rady Miasta przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały było również wzięcie pod uwagę

inwestycji planowanych na tych samych lub sąsiednich działkach. Z powyższego względu za chyby należy uznać również zarzut skargi Inwestora dot. odniesienia się przez Radę Miasta do kwestii związanych z możliwością wykorzystania do planowanej inwestycji działek podmiotu trzeciego.

W projektowanym budynku Inwestor zamierza przeznaczyć cały parter na potrzeby lokali usługowych, których powierzchnia sięga maksymalnych 20% powierzchni użytkowych planowanych lokali mieszkalnych, tj. górnego pułapu dopuszczonego przez specustawę. Należy jednak mieć na względzie, iż MPZP dopuszcza funkcję usługową, ale dla usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, a więc dla usług skierowanych przede wszystkim dla mieszkańców danego osiedla. Jest to jak najbardziej uzasadnione, ponieważ nie wzmaga komunikacji osób spoza mieszkańców. Taka też funkcja dominuje w lokalach usługowych znajdujących się na terenie osiedla PR-5 przy czym w żadnym z tam usytuowanych budynków nie ma miejsca przeznaczenia całej kondygnacji budynku mieszkalnego na funkcję usługową – są to ewentualnie odrębne budynki. Powyższe rozwiązanie zostało przez Radę Miasta ocenione negatywnie, gdyż rozwiązanie to nie zmierza do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz nie koresponduje z zabudową sąsiednią.

W obowiązującym MPZP przewidziano nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 20% powierzchni działki ale MPZP przewiduje, że przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć grunt rodzimy. Inwestor, co prawda wskazuje, że powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosiła 23%, ale jest to w znacznej mierze teren znajdujący się na stropie garażu podziemnego, który nie jest już gruntem rodzimym.

W tym miejscu wskazać należy, że wskazując na powyższą kwestię Rada Miasta oparła się również na opinii nr 1/2020 do protokołu 8/20 Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wskazała na konieczność zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej.

Pomimo, że opinia ww. Komisji nie jest dla Rady Miasta wiążąca, to jednak Rada Miasta ma możliwość oparcia się na jej treści.

MPZP przewiduje dla terenu inwestycji wysokość budynków do 15 metrów i dachy o nachyleniu połąci od 30 do 45 stopni. O ile zmiana proponowana przez Inwestora na dach płaski nie budzi zastrzeżeń bo dzięki temu budynek będzie nawiązywał do sąsiedniej zabudowy, o tyle maksymalna wysokość zakłada powstanie budynku pięciokondygnacyjnego, a takich budynków nie ma na sąsiadującym terenie osiedla PR-5. W zbudowanych na osiedlu PR-5 koloniach znajduje się centralnie usytuowana dominanta (9 kondygnacji), którą otaczają coraz niższe budynki od cztero- po jednokondygnacyjne. Maksymalizowanie wysokości projektowanego budynku wiąże się także z bardzo istotnym problemem miejsc parkingowych przewidzianych dla mieszkańców planowanego budynku oraz dla posiadaczy i klientów lokali usługowych. MPZP przewiduje wskaźnik 1,2 – 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie. Inwestor przewidział najniższy wskaźnik dopuszczony specustawą tj. 1 miejsc parkingowe na 1 mieszkanie i 6 miejsc postojowych dla projektowanych 7 lokali usługowych. Dodatkowo, co zostało wyżej wskazane, kilka z tych miejsc zostało zaplanowane na terenie należącym do podmiotu trzeciego (TBS sp. z o.o.), który także planuje inwestycję mieszkaniową na działkach sąsiednich i sam będzie potrzebował terenów parkingowych dla mieszkańców własnej inwestycji. Praktyka pokazuje, że tak niskie wskaźniki miejsc parkingowych dla mieszkań i lokali usługowych powodują, iż mieszkańcy i klienci parkują posiadane pojazdy poza terenem inwestycji na terenach podmiotów trzecich i na terenach do tego nie przeznaczonych. Z tego względu w ocenie Rady Miasta interes publiczny wymaga zaplanowania większej ilości miejsc parkingowych, przynajmniej dolną granicę przewidzianą w MPZP, tj. 1,2 miejsca parkingowego na

jedno mieszkanie i przynajmniej 1 miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni usługowej. W tym miejscu wymaga podkreślenia, że zarzut skargi, jakoby Rada Miasta arbitralnie nie wzięła pod uwagę okoliczności, iż na osiedlu PR-5, współczynnik miejsc postojowych jest niższy niż planowany przez Inwestora, należy również uznać za chybiony. Okoliczność, iż Rada Miasta analizowała planowaną inwestycję pod kątem skali i formy architektonicznej sąsiedniej zabudowy, nie oznacza, że nowa zabudowa ma być niedostosowana do współczesnych wymagań związanych z zapotrzebowaniem na zwiększoną ilość miejsc postojowych, zwłaszcza w odniesieniu do lokali usługowych.

Wskazując na kwestię zbyt małej liczby miejsc postojowych Rada Miasta oparła się również m.in. na opinii nr 1/2020 do protokołu 8/20 Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Podjmując uchwałę odmowną Rada Miasta Zamościa brała pod uwagę, także stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Miasta Zamościa.

Niezależnie od terenów przewidzianych w obowiązującym MPZP pod budownictwo wielorodzinne Rada Miasta podjęła szereg uchwał mających na celu umożliwienie rozwoju budownictwa wielorodzinnego w Zamościu. W tym celu Rada Miasta Zamościa podjęła następujące uchwały w trybie specustawy mieszkaniowej wyrażające zgodę na inwestycje mieszkaniowe przy ulicach:

- a) przy ulicy Lipskiej – na wniosek samego wnioskodawcy,
- b) przy ul. Fabrycznej,
- c) przy ul. Bohaterów Monte Cassino,
- d) przy Alejach Jana Pawła II,

na których inwestorzy mogą wybudować maksymalnie 1942 mieszkań.

Nadto Rada Miasta Zamość obecnej kadencji podjęła uchwałę o zmianie MPZP dla terenów przy ul. Królowej Jadwigi poprzez przeznaczenie na potrzeby budownictwa wielorodzinnego terenów dotychczas przeznaczonych na budownictwo jednorodzinne. Podjęta została także uchwała o przystąpieniu do zmiany MPZP dla terenów na Osiedlu Błonie Zatorze, gdzie na potrzeby budownictwa wielorodzinnego ma być przeznaczone kilkadziesiąt hektarów terenów stanowiących własność Miasta Zamość.

Ponadto Rada Miasta Zamościa wyraziła zgodę na wniesienie aportem gruntów do spółek budujących lokale mieszkalne – w ramach programu Mieszkanie Plus przy ul. Chłodnej budowanych jest 96 mieszkań, TBS przy ul. Chłodnej 34 mieszkania i do TBS przy ul. Wyszyńskiego – wg przedstawianych koncepcji możliwość zbudowania ponad 100 mieszkań.

W ocenie Rady Miasta Zamościa podjęte działania umożliwiają inwestorom na budowanie mieszkań w ramach budownictwa wielorodzinnego w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wskazane inwestycje mieszkaniowe w pełni zaspokoją zapotrzebowanie mieszkaniowe Miasta Zamość.

Wobec powyższego nie sposób zgodzić się z zarzutem skargi, jakoby Rada Miasta, przy podjęciu zaskarżonej uchwały nie wzięła pod uwagę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Miasta.

Wskazać przy tym należy, iż Inwestor zgodnie z zapisami MPZP może prowadzić inwestycję mieszkaniową, a obniżenie budynku o np. jedną kondygnację zmniejszy liczbę lokali mieszkalnych maksymalnie o kilka, ponadto przeznaczenie całej kondygnacji parteru pod lokale usługowe świadczy o tym, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nie jest priorytetem inwestora.

Odnosząc się do ogólnie sformułowanego zarzutu dot. uzasadnienia zaskarżonej uchwały należy zwrócić uwagę, iż oceniając uchwałę w przedmiocie odmowy uzgodnienia inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy, należy wziąć pod uwagę również szeroką procedurę konsultacyjną, jak i właściwie przeprowadzone postępowanie uzgodnieniowe - określone w art. 7 ust. 12-15 i ust. 17 specustawy mieszkaniowej (w tym opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej), które były wzajemnie uzupełniającymi się elementami procedury rozstrzygnięcia wniosku Inwestora, przeprowadzonej zgodnie z prawem.

Analizując zarzuty skargi złożonej w niniejszej sprawie warto zwrócić uwagę na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawartego w wyroku z dnia 14 października 2020 r., sygn. akt: II OSK 3942/19, zgodnie z którym „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”.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę o oddalenie skargi PRBUD DEVELOPMENT Sp. z o. o. na uchwałę nr XXXVIII/560/2021 Rady Miasta Zamość z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego w Zamościu.