



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 12 czerwca 2026 r.

Poz. 3377

UCHWAŁA NR XXIX/263/2026 RADY MIEJSKIEJ W KĘTACH

z dnia 27 maja 2026 roku

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla działki nr 3026/6 oraz działek nr 3005/1, 3007/1, 3010/1, 3003, 3004, 3026/7 i 3026/2 położonych przy ulicy Jagiellońskiej w Kętach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) 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 2025 r. poz. 1754 ze zm.) Rada Miejska w Kętach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa dwóch budynków wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi, utwardzeniem terenu, miejscami postojowymi, zbiornikami na wodę opadową oraz infrastrukturą towarzyszącą na działce nr 3026/6 oraz działkach nr 3005/1, 3007/1, 3010/1, 3003, 3004, 3026/7 i 3026/2 obręb 0009 Kęty Wschód, przy ulicy Jagiellońskiej w Kętach”.

2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Kęty.

§ 3. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kętach

mgr Iwona Piwowska-Zaręba

Załącznik do uchwały nr XXIX/263/2026
Rady Miejskiej w Kętach
z dnia 27 maja 2026 r.

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Kętach w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla działki nr 3026/6 oraz działek nr 3005/1, 3007/1, 3010/1, 3003, 3004, 3026/7 i 3026/2 położonych przy ulicy Jagiellońskiej w Kętach, wraz z jej projektem stanowi realizację kompetencji rady gminy do rozstrzygnięcia wniosku inwestora w formie uchwały, tj. w formie przewidzianej prawem dla decyzji organu kolegialnego, oraz spoczywającego na organie wykonawczym gminy obowiązku przedłożenia radzie gminy projektu uchwały rozstrzygającej o wniosku inwestora.

Przesądzać o tym przepisy art. 7 ust. 17 w związku z 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 2025 r. poz. 1754 ze zm. – dalej jako “specustawa mieszkaniowa” lub “specustawa”) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.).

Konieczność poddania pod głosowanie rady gminy projektu uchwały odmawiającej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku, gdy przedstawiony wcześniej radzie projekt uchwały o ustaleniu wnioskowanej lokalizacji nie zyskał akceptacji radnych, znajduje potwierdzenie w aktualnym orzecznictwie sądów administracyjnych. Przykładowo Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził, że “(...) brak podjęcia uchwały w sprawie udzielenia zgody na lokalizację przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej obligował Radę, na co słusznie wskazuje jej pełnomocnik w udzielonej odpowiedzi na skargę, do rozstrzygnięcia wniosku skarżącej spółki, poprzez podjęcie uchwały o odmowie udzielenia tej zgody (...)” (Wyrok WSA w Łodzi z dnia 5.09.2025 r., sygnatura III Sa/Łd 465/25, opublikowany w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Będący podstawą niniejszego rozstrzygnięcia stan faktyczny i prawny przedstawia się następująco:

W dniu 19.02.2026 r. Inwestor Pani Żaneta Górecka, reprezentowana przez pełnomocnika TABAK.ARCHITEKCI - Arkadiusz Tabak z siedzibą w Oświęcimiu, zgodnie z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej, kolejny raz wprowadziła zmiany we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jagiellońskiej w Kętach na działce nr 3026/6, co skutkowało ponowieniem procedury wymaganej z art. 7 ust. 1-15 specustawy. Wcześniejsze wnioski o lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla wymienionych działek, wobec ich modyfikowania przez inwestora, nie zostały przedłożone pod obrady Rady Miejskiej, o czym Rada Miejska w Kętach była na bieżąco informowana przez Burmistrza Gminy Kęty.

Przedmiotowy wniosek zawierał braki formalne i Burmistrz wezwał Inwestora pismem z dnia 20.02.2026 r. do ich usunięcia. Kompletny wniosek został złożony do Urzędu Gminy Kęty w dniu 5.03.2026 r.

W dniu 9.03.2026 r. wniosek został zamieszczony na podmiotowej stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kęty oraz na tablicy ogłoszeń Gminy. W ogłoszeniu Burmistrza, zgodnie z art. 7 ust. 11

specustawy, ustalono termin wnoszenia uwag do wniosku tj. 21 dni od dnia jego zamieszczenia na stronie podmiotowej BIP.

Następnie Burmistrz zawiadomił odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz wystąpił o uzgodnienia wniosku. Wskutek tych działań uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

We wskazanym w ogłoszeniu terminie wpłynęły 3 pisma przeciwko planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 specustawy wszystkie otrzymane opinie oraz uzgodnienia zostały przekazane inwestorowi.

Wykonując postanowienia art. 7 ust. 4 i 17 specustawy Burmistrz przedłożył Radzie Miejskiej w Kętach projekt z dnia 16 kwietnia 2026 r. uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla działki nr 3026/6 oraz działek nr 3005/1, 3007/1, 3010/1, 3003, 3004, 3026/7 i 3026/2 położonych przy ul. Jagiellońskiej w Kętach wraz z wydanymi opiniami, uzgodnieniami oraz uwagami. Ponieważ przedmiotowy wniosek dotyczył terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przedłożył również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

W dniu 27.04.2026 r. projekt uchwały został rozpatrzony przez Komisję Spraw Gospodarczych Rady Miejskiej w Kętach, która nie wydała pozytywnej opinii dla przedmiotowej inwestycji. Uczestniczący w obradach Komisji mieszkańcy wskazali na liczne wątpliwości dotyczące zasadności lokalizacji zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowym obszarze, w szczególności w kontekście istniejącego zagospodarowania terenu oraz niekorzystny wpływ inwestycji na warunki życia mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych, a także podnieśli zarzuty natury prawnej.

W dniu 29.04.2026 r. rozpatrzony negatywnie przez Komisję projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla działki nr 3026/6 oraz działek nr 3005/1, 3007/1, 3010/1, 3003, 3004, 3026/7 i 3026/2 położonych przy ul. Jagiellońskiej w Kętach stał się przedmiotem debaty XXVIII sesji Rady Miejskiej w Kętach. Uczestniczący w obradach sesji mieszkańcy podtrzymali swoje negatywne stanowisko. Projekt uchwały, poddany pod głosowanie w obecności 19 spośród 21 radnych, nie uzyskał wymaganej większości głosów i tym samym uchwała nie została podjęta.

Pismem z dnia 5.05.2026 r. Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kętach zwróciła się do Burmistrza Gminy Kęty o przedłożenie projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji przedmiotowej inwestycji na planowaną w dniu 27.05.2026 r. sesję Rady Miejskiej w Kętach.

Analizując stan prawny na gruncie przedstawionych okoliczności należy wskazać, że 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. Jak podkreślają sądy administracyjne ustawa ta nie pozbawiła gminy przysługującego jej władztwa planistycznego ani nie ograniczyła tego władztwa.

Przypomnieć należy, że do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 wspomnianej na wstępie ustawy o samorządzie gminnym). W szczególności zadania własne obejmują sprawy ładu przestrzennego i gospodarki nieruchomościami.

Gmina jest zatem 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.

Uchwały podejmowanie przez radę gminy na podstawie art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, tj. uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, należy zakwalifikować w świetle powyższego do jednej z form wykonywania przez gminę tego władztwa.

Rada gminy - jeśli są spełnione przesłanki wynikające z przepisów specustawy mieszkaniowej - podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji, a punktem wyjścia jest pełne poszanowanie zasady, że władztwo planistyczne na terenie gminy należy do jej mieszkańców i organu stanowiącego gminy. Poddanie propozycji inwestora ocenie całej społeczności lokalnej pozwala uzyskać w tym zakresie reprezentatywne stanowisko mieszkańców, które to stanowisko brać muszą pod uwagę radni, podejmując decyzję, w formie uchwały, o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Na podstawie ww. stanowisk rada gminy może podjąć uchwałę ustalającą 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 wyznacza stanowisko mieszkańców, niewiążące opinie wyspecjalizowanych organów lub uzgodnienia. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14.10.2020 r., sygnatura II OSK 3942/19, opublikowany w internetowej Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

W sytuacji, w której bezsprzecznie lokalizacja inwestycji stanowi przejaw poważnej kolizji interesów pomiędzy mieszkańcami i inwestorem, Rada Miejska w Kętach odmawia lokalizacji przedsięwzięcia opisanego we wniosku inwestora, uznając, że należy uwzględnić racje mieszkańców zgłaszających szereg negatywnych opinii i uwag do proponowanej lokalizacji.