

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 2019 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Poligonowej w Lublinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.) Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B o wysokości odpowiednio VII i VI kondygnacji nadziemnych, z przedszkolem 3-oddziałowym oraz gabinetami lekarskimi i kancelariami prawnymi w kondygnacji parteru budynku B, z piwnicami lokatorskimi i podziemnym parkingiem na dwóch poziomach pod budynkami A i B, z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenu rekreacji, wypoczynku i sportu dla mieszkańców oraz przebudowie części ciągu pieszego jako przedłużenie ul. Wędrowniej na działkach o nr ewid. 23/5, 21/4 i 24/8 (obręb 3 Czechów I, ark. 5) przy ul. Poligonowej w Lublinie.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Poligonowej w Lublinie

W dniu 14 maja 2019 r. (po uzupełnieniu w dniu 29 maja 2019 r. i 3 czerwca 2019 r.) Nowa Poligonowa Sp. z o.o. złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B o wysokości odpowiednio VII i VI kondygnacji nadziemnych, z przedszkolem 3-oddziałowym oraz gabinetami lekarskimi i kancelariami prawnymi w kondygnacji parteru budynku B, z piwnicami lokatorskimi i podziemnym parkingiem na dwóch poziomach pod budynkami A i B, z niezbędną infrastrukturą techniczną, a także inwestycji towarzyszącej polegającej na urządzeniu terenu rekreacji, wypoczynku i sportu dla mieszkańców oraz przebudowie części ciągu pieszego jako przedłużenie ul. Wędrowniej na działkach o nr ewid. 23/5, 21/4 i 24/8 (obręb 3 Czechów I, ark. 5) przy ul. Poligonowej w Lublinie.

Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, z późn. zm.) - zwanej dalej „ustawą”.

W związku z tym w dniu 3 czerwca 2019 r. opublikowano wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta. Zamieszczono również informację o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni.

Pismami z dnia 4 czerwca 2019 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 o wystąpieniu o uzgodnienie dotyczące niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania.

Najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął w dniu 25 czerwca 2019 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 25 czerwca 2019 r.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących przedmiotowy wniosek, wpłynęły następujące opinie :

1. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 13 czerwca 2019 r.,
2. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, data wpływu 25.06.2019 r.,
3. Opinia, Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 25.06.2019 r., znak: DNS-NZ.7016.1.93.2019.MW,
4. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 25.06.2019 r. (data stempla pocztowego 25.06.2019 r., data wpływu 27.06.2019 r.), znak: WZ.5562.44.2019.ES,
5. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie z dnia 24.06.2019 r. (data stempla pocztowego 25.06.2019 r., data wpływu 27.06.2019 r.), znak: WszWLub-WO.0732.25.2019,
6. Uchwała L/1192/2019 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 18.06.2019 r. (data wpływu 27.06.2019 r.) - uchwała wpłynęła po terminie.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie przedmiotowego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 24 czerwca 2019 r. (data pisma 19.06.2019 r.), znak: IU-UD.4332.148.2019 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu niniejszego wniosku.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

Nadto należy podnieść, iż na sesji w dniu 5 września 2019 r. Rada Miasta Lublin w głosowaniu, po uprzednim przeprowadzeniu dyskusji, odrzuciła projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji ww. inwestycji.

Rada Miasta Lublin analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek, na Komisjach Rady oraz podczas sesji Rady, brała pod uwagę stan zaspokojenia zasobów mieszkaniowych w tej części miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Lublin, a także inne uwarunkowania, stosownie do treści przepisu art. 7 ust. 4 ustawy.

Radni, przeciwko ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji wskazali następujące zastrzeżenia:

- teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - część V C w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ul. Zelwerowicza – uchwała Rady Miasta Lublin nr 661/XXVI/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2013 r., poz. 126 z dnia 16 stycznia 2013 r.) zgodnie z którym, teren inwestycji przeznaczony został pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, jednakże o mniejszej liczbie kondygnacji od tych planowanych, a ponadto o innym wskaźniku miejsc postojowych;
- określony we wniosku wskaźnik parkingowy 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie jest niewystarczający dla zapewnienia właściwej obsługi parkingowej;
- większa wysokość budynków, z określonej w planie ilości kondygnacji 4 do planowanych 6 i 7 nie powinna być dokonana bez analizy urbanistycznej;
- zmiana określonych w planie warunków realizacji inwestycji winna być procedowana w trybie zmiany planu, w trybie planistycznym;
- oświadczenie inwestora, że zwiększy ilość miejsc parkingowych, nie stanowi podstawy prawnej na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Ponadto Rada Miasta Lublin uwzględniła negatywne głosy społeczeństwa. W terminie na składanie uwag do wniosku wpłynęły m.in. uwagi:

- wielu z mieszkańców podjęło decyzję o zakupie mieszkań w tej okolicy z uwagi na obowiązujący na tym terenie miejscowy plan;
- obecnie osiedle boryka się z brakiem miejsc parkingowych, mimo tego, że jest to „nowopowstałe osiedle”.

W tym miejscu należy zauważyć, że stosownie do przepisu art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak w literaturze przedmiotu podkreśla się, że biorąc pod uwagę przepisy samej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz mając na uwadze kierunki wykładni celowościowej i funkcjonalnej należy wziąć pod uwagę, iż przepisy te nie mogą być interpretowane i stosowane w takim kierunku, który w efekcie finalnym prowadzić ma do powstawania inwestycji mieszkaniowych o niskim stanie technicznym, niedostatecznym wyposażeniu lub nadmiernym zagęszczeniu ludności, a także powstawania zespołów zabudowy bez odpowiedniej obsługi komunikacyjnej, w tym bez dostępu do transportu publicznego, oraz bez dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych obejmujących tereny rekreacyjne (tak: komentarz do art. 1 Specustawy mieszkaniowej, red. Jakubowski 2019, wyd. 1/A. Jakubowski, publ. Legalis).

Wprawdzie specustawa mieszkaniowa dopuściła realizację inwestycji mieszkaniowych niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinno to jednak odbywać się z poszanowaniem zasady władztwa planistycznego gminy.

W niniejszej sprawie ustalenie przedmiotowej lokalizacji doprowadziłoby do znaczących utrudnień komunikacyjnych ze względu na niewystarczającą obsługę parkingową. Zwiększona liczba kondygnacji budynków będących przedmiotem ewentualnej inwestycji spowodowałaby poważny

dyskomfort mieszkańców związany z zamieszkiwaniem na takim osiedlu, a polegający na zbyt dużym zaludnieniu tego terenu przy jednoczesnym braku wystarczającej ilości miejsc parkingowych

Celem ustawy jest ograniczenie barier administracyjnoprawnych w zakresie budowy mieszkań oraz likwidacja deficytów jakościowych mieszkań, w kontekście ich niskiego stanu technicznego, niedostatecznego wyposażenia w instalacje oraz w związku z ich przeludnieniem, a także likwidacja deficytów jakości samych zespołów zabudowy, w kontekście braku odpowiednio dostosowanej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do transportu publicznego, brak dostępu do niezbędnych usług, w tym usług społecznych, i terenów rekreacyjnych. Należy jednak podkreślić, że realizacja tych celów nie może odbywać się w sposób, który nie doprowadzi do należytego zabezpieczenia potrzeb mieszkańców na tym terenie.

Z tych względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Szczegółowy przebieg dyskusji odzwierciedla protokół z obrad IX sesji Rady Miasta Lublin w dniu 5 września 2019 r.