

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 2019 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
przy ul. Sławinkowskiej 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 zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 7/2, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130D, 130E i 128B oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektryczną NN na działkach o nr ewid. 7/2 i 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej i sieci kanalizacji deszczowej na działkach o nr ewid. 5/1 i 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Skowronkowej 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. Sławinkowskiej w Lublinie

W dniu 17 czerwca 2019 r. (po uzupełnieniu w dniu 08 lipca 2019 r., 11 lipca 2019 r. i 16 lipca 2019 r.) Movimento Sp. z o.o. Sp. K. złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 7/2, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130D, 130E i 128B oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i elektryczną NN na działkach o nr ewid. 7/2 i 7/7 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej i sieci kanalizacji deszczowej na działkach o nr ewid. 5/1 i 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Skowronkowej 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 23 lipca 2019 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni.

Pismami z dnia 24 lipca 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 wystąpiono o uzgodnienie 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 16 sierpnia 2019 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 14 sierpnia 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 29 lipca 2019 r.
2. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie z dnia 6 sierpnia 2019 r.
3. Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Lublinie z dnia 5 sierpnia (data wpływu 8 sierpnia 2019 r.), znak: LU.RPP.430.62.2019.IF.
4. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 2 sierpnia 2019 r., data wpływu 7 sierpnia 2019 r., znak: WszWLub-WO.0732.34.2019.
5. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 12 sierpnia 2019 r. (data wpływu 13 sierpnia 2019 r.), znak: DNS-NZ.7016.1.123.2019GT,
6. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 9 sierpnia 2019 r. (data stempla pocztowego 12 sierpnia 2019 r., data wpływu 14.08.2019 r.), znak: WZ.5562.67.2019.ES.
7. Uchwała Nr LXIII/1457/2019 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 6 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia opinii do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji (data wpływu 19.08.2019 r.), uchwała wpłynęła po terminie.
8. Pismo Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 22 sierpnia 2019 r., znak: WZ.5562.67.2.2019 podtrzymujące wcześniejsze stanowisko.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 2 sierpnia 2019 r. (data pisma 31 lipca 2019 r.), znak: IU-UD.4332.197.2019 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego 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 wymienionej 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:

- wprowadzenie zbyt intensywnej zabudowy w tereny zabudowy jednorodzinnej;
- nadmierne zbliżenie projektowanych według koncepcji budynków do istniejących na sąsiednich działkach zabudowy jednorodzinnej;
- brak kontynuacji cech istniejącej w sąsiedztwie zabudowy w zakresie wysokości elewacji budynków.

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

- na terenie bezpośrednio przyległym do terenu planowanej inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- inwestycja polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych spowoduje wzmożony ruch w okolicy, zakłóci dotychczasowy spokój, ciszę i prywatność.

W tym miejscu należy zauważyć, że stosownie do przepisu art. 5 ust. 3 ustawy, 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 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, jednak powinno się to odbywać z poszanowaniem zasady władztwa planistycznego gminy.

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, w tym terenów rekreacyjnych.

Z powyższego wynika, że realizacja inwestycji mieszkaniowych w trybie ustawy prowadząca do nadmiernej intensywności wykorzystania terenu prowadziłaby do wypaczenia celu ustawy.

Ponadto, należy wskazać, że realizacja celów ustawy 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.