Projekt

z dnia 27 lutego 2020 r.
DRUK NR 662-1

Uchwała Nr .....
x

z dnia ..... 2020 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, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r., poz. 219, z późn. zm.) Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Odmawia się ustalenia Movimento Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Lublinie przy ul. Chodźki 27, lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach o nr ewid. 7/2, 7/10, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130C, 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

DYREKTOR WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa
mgr inż. Ewa Boguta

Prezydent Miasta Lublin
Krzysztof Żuk

Zbigniew Dubiel
radca prawny

UZASADNIENIE

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

W dniu 6 listopada 2019 r. (po uzupełnieniu w dniu 12, 15, 19 i 20 listopada 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, 7/10, 7/11, 7/12 i 8/43 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Sławinkowskiej 130A, 130C, 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 ze zm.) - zwanej dalej „ustawą".

W związku z tym w dniu 21 listopada 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 22 listopada 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 13 grudnia 2019 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 13 grudnia 2019 r.

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

1. Opinia Marszałka Województwa Lubelskiego z dnia 28 listopada 2019 r., (data wpływu 2 grudnia 2019 r., znak: SR-IV.7637.5.9.2019.PTK,,
2. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 3 grudnia 2019 r.,
3. Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Lublinie z dnia 2 grudnia 2019 r. (data wpływu 4 grudnia 2019 r.), znak: LU.RPP.430.86.2019.MB,
4. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 2 grudnia 2019 r. (data wpływu 5 grudnia 2019 r.), znak: WZ.5562.102.2019.ES,
5. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie z dnia 4 grudnia 2019 r.,
6. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 4 grudnia 2019 r., data wpływu 9 grudnia 2019 r., znak: WszWLub-WO.0732.34.2019,
7. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 12 grudnia 2019 r., znak: DNS-NZ.7016.1.170.2019.MJ.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 12 grudnia 2019 r. (data pisma 10 grudnia 2019 r.), znak: IU-UD.4332.306.2019 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku.

W dniu 12 grudnia 2019 r. wpłynęły również uwagi od mieszkańców.

Wnioskodawca po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii, w dniu 18 grudnia 2019 r. zmodyfikował wniosek o podjęcie uchwały. Modyfikacja wniosku obejmowała:

- dołączenie pisma Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie z dnia

17 kwietnia 2019 r., znak: KT/4004/300/2019;
- rozszerzenie koncepcji urbanistyczno-architektoniczną o część opisową uwzględniającą warunki ochrony przeciwpożarowej (punkt 6);
- korektę rysunku oznaczonego numerem 20 w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W związku z tym w dniu 20 grudnia 2019 r. zamieszczono zmodyfikowany 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 23 grudnia 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 20 stycznia 2020 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 13 stycznia 2020 r.

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

1. Informacja Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 2 stycznia 2020 r., (data wpływu 8 stycznia 2020 r.), znak: DNS-NZ.7016.1.170.2019.MJ o podtrzymaniu swojego stanowiska,
2. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 3 stycznia 2019 r., (data wpływu 9 stycznia 2020 r., znak: WszWLub-WO.0732.34.2019, o pozytywnym zaopiniowaniu wniosku i braku dodatkowych uwag,
3. Pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie RZGW w Lublinie z dnia 10 stycznia 2020 r. (data stempla pocztowego 10.01.2020 r., data wpływu 14 stycznia 2020 r.), znak: LU.RPP.430.1.2020.IF, o braku wpływu na zmianę uprzednio zajętego stanowiska,
4. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 13 stycznia 2020 r. (data stempla pocztowego 13 stycznia 2020 r.,data wpływu 15 stycznia 2020 r.), znak: WZ.5562.111.2019.ES.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 13 stycznia 2020 r. (data pisma 9 stycznia 2020 r.), znak: IU-UD.4332.306.2019 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku.

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

W terminie na składanie uwag do wniosku wpłynęły uwagi mieszkańców, a ich treść poddana została szczegółowej analizie.

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, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
W obowiązującym studium (uchwała nr 283/VIII/2019 r. Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin) wskazane nieruchomości oznaczone są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium jako dokument ogólny, sporządzony został w celu określenia polityki przestrzennej miasta. Zgodnie z jego dyspozycją dopuszcza się wzbogacanie, uzupełnianie, wymianę wskazanych funkcji poszczególnych terenów, o funkcje komplementarne. Zatem funkcję wyznaczoną w rysunku Studium (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) należy traktować jako wiodącą z możliwością

jej wzbogacenia. W studium zabrania się wprowadzania nowych bądź wzmacniania istniejących funkcji kolizyjnych z podstawowym przeznaczeniem terenów np. funkcje uciążliwe w terenach mieszkaniowych, funkcje mieszkaniowe w terenach produkcyjnych/ przemysłowych/ składowych (tekst Studium, str, 366). Przy ocenie niesprzeczności ze studium wzięto również pod uwagę stanowiska Wydziału Planowania Urzędu Miasta Lublin. Wydział Planowania UM Lublin w piśmie dnia 5 grudnia 2019 r. zajął następujące stanowisko, cyt. „Studium w miejscu przedmiotowych działek przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jeśli analiza stanu zainwestowania w obszarze bezpośredniego sąsiedztwa planowanej inwestycji wykazuje przewagę zabudowy jednorodzinnej (a wskazane przez Państwa w piśmie parametry planowanej inwestycji – wysokość zabudowy do 10 m, pow. zabudowy, pow. terenu biologicznie czynnego, pow. terenu inwestycji – wskazują na kontynuację cech zabudowy i zagospodarowania terenu występującego w sąsiedztwie), to nie zachodzi sprzeczność z wiodącą funkcją wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. Lublina. Zgodnie z zapisem studium należy: funkcje wyznaczone w rysunku studium należy traktować jako wiodące – z możliwością ich wzbogacenia".
Następnie w piśmie z dnia 18 lutego 2020 r. stwierdził, że cyt." Wprowadzanie nowej zabudowy wielorodzinnej wewnątrz terenów zabudowy jednorodzinnej jest niezgodne z zasadą komplementarności i strefowania – co do zasady, natomiast w każdym, konkretnym przypadku powinno mieć miejsce przeprowadzenie analizy planowanej inwestycji pod względem urbanistycznym. Tylko taka analiza pozwoli ocenić sytuację w skali realizacyjnej konkretnej inwestycji. Fakt ten znalazł miejsce w zapisach obowiązującego Studium cyt.: "Biorąc pod uwagę, że Studium nie jest planem miejscowym, lecz zapisem polityki przestrzennej miasta, rysunek Studium należy traktować jako zasady, a nie lokalizacje, czy ścisłe granice. Podanych na rysunku Studium elementów, czy też granic nie należy traktować jako ścisłej ich delimitacji, a jako obraz zasad podziału i zagospodarowania obszarów miasta (obraz polityki przestrzennej miasta). Doprecyzowanie lokalizacji oraz przeznaczenia terenów wskazanego i niewskazanego na rysunku studium nastąpi w drodze planów miejscowych zgodnie z zasadami określonymi w Studium i zgodnie z uwarunkowaniami stanu istniejącego (stan faktyczny i stan prawny), w czasie ich sporządzania."
W tym wypadku wspomniane doprecyzowanie lokalizacji oraz przeznaczenia terenów ma miejsce nie w drodze planu miejscowego, a w drodze uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr ewid. 7/2, 7/10, 7/11, 7/12 i 8/43 przy ul. Sławinkowskiej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu. Planowana w tym, konkretnym wypadku, zabudowa mieści się w skali i charakterze zabudowy jednorodzinnej, nie odbiega gabarytami od zabudowy istniejącej na tym terenie, a charakter i forma planowanej zabudowy nie tylko nie degraduje, a raczej podnosi walory przestrzenne otoczenia. Zabudowa w formie niedużych budynków mieszkalnych, tzw. stadtvilla, pozwoli na lepsze wykorzystanie przestrzeni, infrastruktury, a jednocześnie nie pogorszy stanu środowiska i zieleni. Nie zachodzi tu sytuacja naruszenia zasad opisanych w Studium, nie zachodzi więc sprzeczność z tym dokumentem". Powyższe uwagi stanowią też odpowiedź na zastrzeżenia wniesione przez mieszkańców.
W świetle powyżej przytoczonych okoliczności inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – uchwałą Rady Miasta Lublin nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r.

Zgodnie z rozdziałem 6 ustawy, ustawodawca przewidział ułatwienia związane z zakładaniem i przeprowadzeniem ciągów, przewodów, urządzeń i innych obiektów niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej. Zgodnie bowiem z art. 35 ust. 1 dopuścił ograniczenie w decyzji o pozwoleniu na budowę sposobu korzystania z nieruchomości objętej uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust.1 ustawy z dnia 21sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub

użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. W przedmiotowej sprawie inwestor wnioskując o podjęcie uchwały o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i 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 na nieruchomości nie będącej własnością inwestora, a także w przypadku braku zgody właściciela tych działek spełnia wymogi ustawy.

Odnosząc się do przepisu art. 7 ust. 4 ustawy dotyczącego potrzeb i możliwości rozwoju Gminy wynikających z ustaleń Studium należy stwierdzić co następuje.

W obowiązującym studium, Część II – Kierunki, rozdział 1. Bilans prognozowanych zmian w zagospodarowaniu terenów podano cyt.: „(…) Lublin jest wskazany w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Biuro Planowania Przestrzennego, Lublin 2015) jako ośrodek metropolitalny, gdzie procesy urbanizacyjne będą szczególnie intensywne, co związane będzie z depopulacją niektórych obszarów wiejskich województwa i wzrostem liczby ludności w obszarze metropolitalnym – prognozowany w Studium wzrost liczby o 12% do 381.600 osób (w okresie najbliższych 30 lat).

Podobnie potrzeba przyrostu terenów mieszkaniowych nie jest związana wyłącznie z prognozami demograficznymi, ale wynika też z konieczności poprawy warunków zamieszkania, w tym powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 mieszkańca (w Lublinie w 2009 r. wielkość ta wynosiła 24,3 m2, natomiast w krajach Europy Zachodniej: Niemczech – 42,9 m2/os., Danii – 51,4 m2 /os., Luksemburgu 66,3 m2 /os.). Oprócz potrzeb wynikających z konieczności stałego polepszania warunków bytowych obserwuje się w Lublinie wzrost liczby mieszkań budowanych na wynajem.

Porównując projektowane w Studium zmiany w strukturze przestrzennej miasta oprócz znacznego przyrostu tkanki osadniczej: mieszkaniowej (wzrost powierzchni terenów zabudowy śródmiejskiej, wielorodzinnej, jednorodzinnej, przy jednoczesnym spadku powierzchni terenów zabudowy zagrodowej), aktywności gospodarczej oraz usługowej, zaznacza się wzrost powierzchni terenów usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa, zieleni o charakterze publicznym oraz zieleni nadrzecznej i łąkowej (ważnych z punktu widzenia ochrony Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych). W odniesieniu do lasów prognozuje się nieznaczny wzrost (wzmocnienie istniejących siedlisk leśnych poprzez dolesienia). Zmiany te są zgodne z założonym, nadrzędnym celem Studium jakim jest podniesienie jakości przestrzeni i warunków życia w mieście."

Rada Miasta Lublin analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek, na Komisjach Rady oraz podczas sesji Rady, brała pod uwagę stan zaspokojenia zasobów mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Lublin, a także inne uwarunkowania, stosownie do treści przepisu art. 7 ust. 4 ustawy oraz uzyskane w toku postępowania opinie, dokonane uzgodnienia i zgłoszone uwagi.

Na sesji w dniu 27 lutego 2020 r. Rada Miasta Lublin w głosowaniu, po uprzednim przeprowadzeniu dyskusji, odrzuciła projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji.

Radni przeciwko ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji wskazali następujące zastrzeżenia:

- wprowadzenie budynków wielorodzinnych w tereny zabudowy jednorodzinnej prowadzi do odmiennego, znacznie bardziej intensywnego sposobu wykorzystania terenu (więcej mieszkań, wzmożony ruch), co zaburza ład przestrzenny; podjęcie pozytywnej uchwały podważy zaufanie do władzy publicznej i bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami z uwagi na podejmowane w odniesieniu do działek sąsiednich decyzje o zakupie i realizacji inwestycji w postaci budynków jednorodzinnych na podstawie dokumentu planistycznego (studium), które określa przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz wydawanych w tym rejonie decyzji o warunkach zabudowy;
- podjęcie uchwały pozytywnej otworzy inwestorowi możliwość wystąpienia o ograniczenie

w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich nr 5/1 i 5/2 (obręb 8 Dzbenin, ark. 3) przy ul. Skowronkowej, w związku z prowadzeniem po tym terenie sieci kanalizacji deszczowej. Zdaniem Radnych wniosek nie wystarczająco analizuje sposób odprowadzenia wód opadowych, aby jak najmniej ingerował w działki sąsiednie.

Analizując potrzeby i możliwości rozwoju miasta Lublin wynikające z wyżej cytowanych i pozostałych ustaleń studium oraz widoczny na lubelskim rynku mieszkaniowym stały popyt na mieszkania należy stwierdzić, że stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta nie jest wystarczający. Jednakże Rada Miasta podejmując niniejszą uchwałą brała pod uwagę również inne uwarunkowania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego oraz wzajemnych relacji pomiędzy funkcjonującymi w sąsiedztwie dwoma rodzajami zabudowy: jedno- i wielorodzinnej.

W tym miejscu należy przywołać stanowiska sądów administracyjnych zawarte w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 6 września 2019 r., sygn. Akt. II SA/Lu 403/19, LEX Nr 2736752 oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 5 września 2019 r., sygn. Akt II SA/Sz 643/19, LEX Nr 2725407, które wskazują na uznaniowy charakter uchwały podejmowanej na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy. Przesłanki podjęcia uchwały określone w przepisie mają bowiem bardzo ogólny charakter, zaś prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliguje rady gminy do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W wyżej opisanym wyroku WSA w Szczecinie stwierdza się ponadto, że cyt. „Wracając do uchwały lokalizacyjnej, jeśli przyjmujemy uznaniowy charakter tego aktu, to stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium należy widzieć w kategorii granic zewnętrznych uznania administracyjnego i wyprowadzić z tego tylko taki wniosek, że w sytuacji, w której wskazane okoliczności, wynikające ze studium, nie uzasadniają podjęcia pozytywnej uchwały lokalizacyjnej, to rada gminy będzie zmuszona podjąć uchwałę negatywną".

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 XVI sesji Rady Miasta Lublin w dniu 27 lutego 2020 r.

DYREKTOR WYDZIAŁU
Architektury i Budownictwa
mgr inż. Ewa Boguta

Prezydent Miasta Lublin
dr Krzysztof Żuk