

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 t.j.) 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 t.j.) Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

§ 1

Odmawia się ustalenia firmie BIK Spółce Jawnej z siedzibą w Jaśle przy ul. Młynarskiej 4a lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterze z garażami podziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 6, 7 i 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej i ul. Kresowej 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. Gospodarczej w Lublinie

Na podstawie art. 7 ust. 1 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 t.j.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 25 maja 2020 r. (po uzupełnieniu w w dniach 27 maja 2020 r., 16 czerwca 2020 r., 18 czerwca 2020 r., 22 czerwca 2020 r. i 24 czerwca 2020 r.) firma BIK Spółka Jawna z siedzibą w Jaśle złożyła do Rady Miasta Lublin za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z nieuciążliwymi usługami w parterze, z garażami podziemnymi na działkach o nr ewid. 11/1 i 11/2 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi dojazdowej wraz z sieciami uzbrojenia terenu: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrycznej NN i ciepłowniczej na działkach o nr ewid. 6, 7 i 12 (obręb 37 Tatary, ark. 8) przy ul. Gospodarczej i ul. Kresowej 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 2020 r. poz. 219 t.j.) - zwanej dalej „ustawą”.

W związku z tym w dniu 29 czerwca 2020 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Lublin wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni.

Pismami z dnia 2 lipca 2020 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 29 lipca 2020 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 23 lipca 2020 r.

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

1. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 3 lipca 2020 r. (data wpływu 8 lipca 2020 r.), znak: WZ.5562.60.2020.ES,
2. Pismo PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Zakład Linii Kolejowych w Lublinie z dnia 9 lipca 2020 r. (data wpływu 14 lipca 2020 r.), znak: IZDKd-505-115/2020,
3. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego z dnia 9 lipca 2020 r., data wpływu 14 lipca 2020 r., znak: WszWLub-WO.0732.19.2020,
4. Pismo Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 16 lipca 2020 r. (data wpływu 17 lipca 2020 r.), znak: DOP-WGPL.485.403.2020,
5. Pismo Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Krakowie z dnia 14 lipca 2020 r. (data wpływu 20 lipca 2020 r.), znak: KNKr1.6143.214.202/2, UNP: 2020-0294400,
6. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie z dnia 20 lipca 2020 r.,
7. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Lublin z dnia 20 lipca 2020 r. (data wpływu 21 lipca 2020 r.), znak: BM-ZK-II.5532.2.2020,
8. Uchwała Nr CLXV/3181/2020 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 14 lipca 2020 r. (data wpływu 22 lipca 2020 r.),

9. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 20 lipca 2020 r. (data wpływu 23 lipca 2020 r.), znak; DNS-NZ.7016.1.108.2020,

10. Opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie z dnia 20 lipca 2020 r. (data stempla pocztowego 21 lipca 2020 r., data wpływu 24 lipca 2020 r.), znak: LU.RPP.430.15m.2020.KT.

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 29 lipca 2020 r. (data pisma 20 lipca 2020 r., data stempla pocztowego 24 lipca 2020 r.), znak: IU-UD.4332.306.2019 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku. Uzgodnienie wpłynęło po terminie.

W przewidzianym terminie do wniosku nie wpłynęły uwagi od mieszkańców.

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

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające z przedmiotowej ustawy, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny m.in. produkcyjne (art. 5 ust. 4 ustawy).

Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dotyczy terenu, na którym do roku 1998 działała wytwórnia prefabrykatów „Prefabet”, inwestycja nie posiada warunku wykazania nie sprzeczności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – uchwała Rady Miasta Lublin nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy, Prezydent Miasta Lublin przedkłada Radzie Miasta Lublin projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Gospodarczej wraz z opiniami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony został pod tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych (AG), tereny dróg publicznych – drogi (ulice) zbiorcze (KDZ-K/KDZ-P), tereny dróg publicznych – drogi (ulice) dojazdowe (KDD-G) i tereny urządzeń elektroenergetyki (IT-1).

Inwestycja jest częściowo zgodna z ustaleniami planu w zakresie: zachowania linii rozgraniczających teren z pasami drogowymi i terenem kolejowym, odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni, zaprojektowania drogi KDD zgodnie z ustaleniami planu, przeznaczenia części działki nr ewid. 11/1 pod stację transformatorową, spełnienia części warunków wynikających ze stref kształtowania polityki przestrzennej. Jednakże nie spełnia ona wymogów przede wszystkim w zakresie określonego w planie przeznaczenia terenu pod aktywność gospodarczą, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym (§ 34).

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 zieleni 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 i dokonane uzgodnienia.

Na sesji w dniu 3 września 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, że wprowadzenie budynków wielorodzinnych w tereny z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym może prowadzić do powstania konfliktów związanych z ewentualną uciążliwością obiektów istniejących i powstających zgodnie z miejscowym planem na terenach sąsiednich. Mieszkańcom nowo zrealizowanego osiedla może przeszkadzać działalność gospodarcza na sąsiednich terenach, co może skutkować wprowadzeniem ograniczeń dla prowadzonej tam zgodnie z prawem działalności. Ponadto w sąsiedztwie objętego wnioskiem terenu przebiegają linie kolejowe – działka nr ewid. 10/1 (obręb 37 Tatary, ark. 8). Z posiadanych danych PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. (pismo z dnia 9 lipca 2020 r., data wpływu 14 lipca 2020 r., znak: IZDKd-505-115/2020) wynika, że na tym odcinku natężenie ruchu pociągów wynosi łącznie ok. 67 pociągów w ciągu doby, z czego 8% stanowią pociągi towarowe (dane z 2019 r.). Stwierdzić należy, że oddziaływanie obszaru kolejowego dla przyszłej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może być potencjalnie negatywne. Należy mieć na uwadze fakt, że zagospodarowując teren w sąsiedztwie linii kolejowych przyszli mieszkańcy mogą odczuwać uciążliwości faktyczne np. hałas, drgania wewnątrz budynku, a także zanieczyszczenia terenu. Rada Miasta wyraża obawę, że przewidywane zabezpieczenia przed hałasem nie zapewnią wymaganego standardu akustycznego w projektowanych budynkach mieszkalnych, a także na terenach przyległych, które winny być również chronione (np. place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne dla dorosłych). Ponadto Radni poruszyli kwestię zaproponowania:

- zbyt małej liczby miejsc postojowych naziemnych, przy obecnie obserwowanej tendencji posiadania przez rodziny więcej niż jednego samochodu oraz nie nabywania przez niektórych właścicieli mieszkań miejsc postojowych w garażach podziemnych,
- zbyt małej powierzchni przeznaczonej na teren biologicznie czynny.

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 uchwałę brała pod uwagę również inne uwarunkowania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego oraz wzajemnych relacji pomiędzy funkcjonującymi w sąsiedztwie dwoma rodzajami zabudowy: aktywności gospodarczej i wielorodzinnej. Nowa zabudowa nie powinna godzić w zastany stan rzeczy.

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.

Z tych względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Szczegółowy przebieg dyskusji odzwierciedla protokół z obrad XXI sesji Rady Miasta Lublin w dniu 3 września 2020 r.