

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Lublin**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Spółdzielczości Pracy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) 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 2020 r., poz. 219 i 471) Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje :

§ 1

Odmawia się firmie Parexbud Dom Plus sp. z o. o. sp. k. ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze budynku na działkach o nr ewid. 2/2 i 3/16 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10) przy Alei Spółdzielczości Pracy 49A i 47B 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 przy Alei Spółdzielczości Pracy 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 i 471) 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 18 sierpnia 2020 r. (po uzupełnieniu w dniach 28 sierpnia 2020 r. i 11 września 2020 r.) Parexbud Dom Plus 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem dwupoziomowym i usługami w parterze budynku na działkach o nr ewid. 2/2 i 3/16 (obręb 42 Wiktoryn, ark. 10) przy Alei Spółdzielczości Pracy 49A i 47B 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, zwanej dalej „specustawą”.

W związku z tym w dniu 16 września 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 tj. 21 dni, od dnia zamieszczenia.

Pismami z dnia 21 września 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 19 października 2020 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął dnia 12 października 2020 r.

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

1. Opinia Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego UM Lublin z dnia 28 września 2020 r., znak BM-ZK-II.5532.2.2020 – opinia pozytywna,
2. Opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Lublinie z dnia 28 września 2020 r. (data wpływu 1 października 2020 r.), znak WszW Lub-WO.0732.30.2020 – opinia pozytywna,
3. Opinia Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 2 października 2020 r. (data wpływu 7 październik 2020 r.), znak WZ.5562.91.2020.SM – opinia pozytywna,
4. Uchwała Nr CXCII/3604/2020 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 7 października 2020 r. (data wpływu 15 października 2020 r.) - uchwała pozytywna,
5. Opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z dnia 12 października 2020 r. (data wpływu 15 października 2020 r.), znak DNS-NZ.7016.1.161.2020 - opinia pozytywna z uwagą,
6. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Lublinie, z dnia 24 września 2020 r. (data wpływu 19 października 2020 r.) - opinia pozytywna w zakresie zgodności planowanej inwestycji z art. 5 ust. 3 ustawy, wraz z informacją, że teren inwestycji objęty jest zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar północno-wschodni dla obszaru D - rejon Alei Spółdzielczości Pracy (Uchwała Nr 77/III/2019 Rady Miasta Lublin).

W wyniku wystąpienia o uzgodnienie niniejszego wniosku do właściwego zarządcy drogi, w dniu 9 października 2020 r. (data pisma 5 października 2020 r., data stempla pocztowego

7 października 2020 r.), znak IU-UD.4332.241.2020 wpłynęło pismo Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnieniu przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym terminie wpłynęły uwagi do wniosku od mieszkańców i Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie. Złożone uwagi dotyczą:

- zaburzenia ładu przestrzennego okolicy,
- podniesienia poziomu hałasu,
- zaprojektowania zbyt wysokiego budynku, który znacząco odbiega od wysokości budynków na działkach sąsiednich, a ponadto będzie dominował nad okolicą,
- zbyt bliskiego usytuowania projektowanego budynku od budynków istniejących na działkach sąsiednich,
- zmniejszenia dla budynków istniejących dostępu do naturalnego światła słonecznego i braku w dokumentacji analizy nasłonecznienia,
- niezgodności planowanej inwestycji z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- wskazania terenów zielonych - placu zabaw na terenie działki o nr ewid. 25/9 przy ul. Mariańskiej w Lublinie, będącej we własności Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie i osób fizycznych ,
- wskazania prywatnego przedszkola jako zapewniającego wychowanie przedszkolne dzieciom mieszkańców planowanej inwestycji,
- wskazania w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, że teren planowanej inwestycji był wykorzystywany w przeszłości jako teren produkcyjny oraz stwierdzenia, że podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, znajdujących się w obszarze oddziaływania w liczbie powyżej 10 osób poinformowano obwieszczeniem, a informacja taka nie pojawiła się na nieruchomościach przy ul. Mariańskiej 1-5 w Lublinie.

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

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony dostęp do:

- drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1 specustawy) ; zgodnie z pismem Zarządu Dróg i Mostów z dnia 10 czerwca 2020 r., znak IU-UD.4332.165.2019 cyt. „planowana inwestycja przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii wojewódzkiej nr 835 – Alei Spółdzielczości Pracy” oraz „istnieje możliwość włączenia do drogi publicznej ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji”;

- istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2);

- do istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3)

oraz, że znajduje się w odległości:

- nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego Olimp 01 i 02 przy Alei Spółdzielczości Pracy (art. 17 ust. 2 pkt 1);

- nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej – Szkoły nr 4 im. Adama Mickiewicza przy ul. Hiacyntowej w Lublinie, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt. 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Lublin z dnia 22 maja 2020 r., znak OW-OP-V.4421.16.2020 (art. 17 ust. 3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (423 osoby) oraz wskaźnika wynoszącego 4m<sup>2</sup> i w odległości nie większej niż 1500 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał w odległości ok. 600 m od planowanej inwestycji tereny (o powierzchni 3 370 m<sup>2</sup>, przy wymaganej 1692 m<sup>2</sup>) wypoczynku, rekreacji i sportu

- przy Szkole Podstawowej nr 4 im. Adama Mickiewicza w Lublinie. Na terenie tym znajdują

się: boisko do koszykówki (1500 m<sup>2</sup>), kort tenisowy (420 m<sup>2</sup>), boisko do piłki nożnej (960 m<sup>2</sup>) oraz plac zabaw (490 m<sup>2</sup>). Planowana inwestycja przewiduje również na nieruchomości inwestycyjnej teren rekreacji i wypoczynku w formie placu zabaw (rys. A-PZT w koncepcji). Teren ten, zgodnie z art. 17 ust. 5 specustawy spełnia wymóg lokalizowania inwestycji z zapewnieniem dostępu do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Jednakże powierzchnia ta nie jest wystarczająca, dlatego też inwestor wskazał tereny sportu i rekreacji przy szkole podstawowej o wymaganej ustawą powierzchni, o których mowa wyżej.

Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 423 osoby ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 11 820,44 m<sup>2</sup> (str. 8 wniosku) i wskaźnika 28 m<sup>2</sup>, co dało wynik 422,159 ≈ 423 osób.

Zgodnie z art. 7 ust. 8 pkt 5 specustawy dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 18 czerwca 2020 r. znak OŚ-OD-I.6220.157.2019 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, przeniesiona z Przedsiębiorstwa Wielobranżowego Parexbud sp. z o. o. ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin, na rzecz Parexbud Dom Plus sp. z o. o. sp. k. ul. Nałęczowska 24, 20-701 Lublin decyzją z dnia 24 lipca 2020 r., znak: OŚ-OD-I.6220.105.2020, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

W myśl art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium. Zlokalizowana jest na terenie określonym 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) jako tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej.

Teren planowanej inwestycji obecnie objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren przeznaczony został pod tereny aktywności gospodarczej (oznaczone symbolem AG) oraz objęty jest następującymi strefami polityki przestrzennej: Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji – SRiK1 (§ 79) i Strefa Miejska – Y2 (§ 82).

Inwestycja w części jest zgodna z ustaleniami planu.

Dla tego terenu miejscowy plan przewiduje zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie (§ 82 ust. 1 pkt. 6 i § 13) i 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (§ 82 ust. 1 pkt 7 i § 13) w granicach działki. Inwestor zarówno we wniosku jak i w koncepcji urbanistyczno - architektonicznej uwzględnił zawarte w planie zapisy, a w przypadku miejsc postojowych dla mieszkań określił wskaźnik na poziomie 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie. Ponadto plan ustala wymóg wprowadzenia - dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc - zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na parking oraz wprowadzenia zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe. W przedłożonej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej zaprojektowano 34 miejsca postojowe naziemne o powierzchni wynoszącej 820,20 m<sup>2</sup>. Zgodnie z wyżej przytoczonymi zapisami planu minimalna liczba drzew wynosi 17 sztuk, natomiast wymagana powierzchnia zieleni towarzyszącej wynosi 164,04 m<sup>2</sup>. Wymóg ten został spełniony poprzez zlokalizowanie 26 drzew na terenie inwestycji (rys. A-PZT) oraz poprzez wskazanie (zestawienie powierzchni, str. 5 koncepcji) powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej 1 783, 60 m<sup>2</sup>.

Inwestycja nie spełnia wymogów planu w następującym zakresie.

1. Teren inwestycji przeznaczony jest w planie 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). Tymczasem planowane jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz

z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

2. Plan wymaga przeznaczenia co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zielen i tereny biologicznie czynne dla terenów mieszkaniowych (§ 82 ust. 1 pkt 8). Sumaryczna powierzchnia działek o nr ewid. 2/2 i 3/16 wynosi 6207,40 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia zabudowy wynosi 2366,30 m<sup>2</sup>. Zatem powierzchnia na zielen i tereny biologicznie czynne wynieść powinna 1920,55 m<sup>2</sup> [(6207,40 m<sup>2</sup> - 2366,30 m<sup>2</sup>) x 0,50 = 1920,55 m<sup>2</sup>]. W koncepcji (str. 5) wskazano powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 1783,60 m<sup>2</sup>, czyli mniej niż przewiduje to plan miejscowy. Do powierzchni tej wliczono ponadto 50 % powierzchni z płyty garażu, tarasu, dachu i placu zabaw.

3. Odległość linii zabudowy od drogi oznaczonej w miejscowym planie symbolem KDGP (ulice główne ruchu przyspieszonego) wynosi - dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (§ 20 ust. 1 pkt 1a). Natomiast przy planowanej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały, odległość ta wyniesie ok. 30,72 m.

Zgodnie z § 20 ust. 2 dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku, będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach odrębnych. Inwestor w punkcie 2.11 wniosku wskazał cyt. „, W związku z działalnością planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się powstawania jakichkolwiek ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych.” Powyższe wyjaśnienie nie zawiera jednak szczegółowych wskazań i konkretnych rozwiązań projektowych wykazujących zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi.

4. Plan zawiera ograniczenia w zakresie powstawania nieuzasadnionych dominant (§ 79 ust. 3 pkt 5). Projektowany jest natomiast budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 29,44 m (9 kondygnacji nadziemnych). Okoliczna zabudowa to budynki o funkcji usługowej, mieszkalne jednorodzinne i budynki mieszkalne wielorodzinne o liczbie kondygnacji od 4 do 5, przy których planowany budynek stanowi dominantę architektoniczną.

Należy dodać, że dnia 31 stycznia 2019 r. Rada Miasta Lublin na wniosek osób fizycznych i prawnych przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar północno-wschodni, uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego pod Nr 124, poz. 2670 z dnia 24 października 2002 r.) - w obszarach m. in. Obszar D - rejon alei Spółdzielczości Pracy (uchwała Nr 77/III/2019 Rady Miasta Lublin). Opracowanie zmiany planu wymaga przeprowadzenia procedury formalno-prawnej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W chwili obecnej projekt planu jest na etapie uzgodnień.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miasta Lublin podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Odnosząc się do potrzeb i możliwości rozwoju Gminy wynikających z ustaleń studium należy stwierdzić, że 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 m<sup>2</sup>, natomiast w krajach Europy Zachodniej: Niemczech – 42,9 m<sup>2</sup>/os., Danii – 51,4 m<sup>2</sup> /os., Luksemburgu 66,3 m<sup>2</sup> /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.”

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.

Na sesji w dniu 19 listopada 2020 r. Rada Miasta Lublin w głosowaniu, po uprzednim przeprowadzeniu dyskusji, odrzuciła projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Zasadne zatem stało się podjęcie uchwały odmawiającej lokalizacji przedmiotowej inwestycji.

Podejmując uchwałę odmowną Rada Miasta Lublin brała pod uwagę nie tylko stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, ale również inne uwarunkowania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego oraz wzajemnych relacji pomiędzy funkcjonującą w sąsiedztwie zabudową o znacznie mniejszych od projektowanego budynku gabarytach.

Podczas obrad sesji i komisji Rady Miasta Lublin radni zwrócili uwagę, że wpłynęło dużo uwag mieszkańców przeciwko przedmiotowej inwestycji. Stwierdzono, że proponowana zabudowa swoją wysokością nie nawiązuje do otoczenia, bowiem opisana we wniosku zabudowa usługowa po obu stronach Alei Spółdzielczości Pracy (np. budynek firmy Strabag, biurowiec Point 75) jest wyraźnie niższa od projektowanego budynku. Szczególnie po wschodniej stronie Alei Spółdzielczości Pracy przeważa niska zabudowa jednorodzinna i usługowa, a występująca tam zabudowa wielorodzinna posiada wysokość 4-5 kondygnacji.

Art. 6 ust. 1 specustawy stanowi, że przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana. Tymczasem złożony wniosek nie uwzględnia charakteru zabudowy okolicy o znacznie mniejszych wysokościach, planowana inwestycja w sposób istotny odbiega od istniejącego w okolicy ładu przestrzennego, a proponowany budynek stanowi dominantę architektoniczną pozostającą w znaczącym rozdźwięku z już istniejącą zabudową.

Ponadto radni podkreślili, że podjęta została uchwała o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca teren planowanej inwestycji. Zgodnie z informacją zastępcy dyrektora Wydziału Planowania Urzędu Miasta Lublin taki plan jest w opracowaniu oraz obecnie jest w fazie uzgodnień. Jeżeli pozwoli na to sytuacja epidemiczna planuje się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu na początku przyszłego roku (2021). W związku z powyższym zasadne jest, by inwestor złożył swoje uwagi do projektu planu i zaczekał na wynik prac miejskich planistów.

Rada Miasta Lublin miała również na uwadze stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zawarte w wyroku z dnia 14 października 2020 r. sygn. akt II OSK 3942/19. NSA orzekł, że uchwała rady gminy podejmowana na podstawie art. 7 ust. specustawy mieszkaniowej ma charakter

uznaniowy. O uznaniowym charakterze tej uchwały świadczy treść tego przepisu i założenia specustawy mieszkaniowej, jak też samodzielność gminy i przysługujące jej władztwo planistyczne. Prawidłowy pod względem formalnym wniosek nie obliguje jeszcze rady gminy do podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W ww. wyroku NSA przytoczył uzasadnienie do projektu specustawy mieszkaniowej, w którym wyraźnie zaznaczono : "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. Realizacja tej inwestycji będzie możliwa tam, gdzie gmina przewidziała tereny pod budownictwo mieszkaniowe w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...). Na podstawie ww. stanowisk rada gminy może podjąć uchwałę, na podstawie której ustali 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."

Stosownie do treści art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miasta Lublin, analizując i rozpatrując przedmiotowy wniosek na posiedzeniach komisji Rady oraz podczas sesji Rady, brała pod uwagę niedostateczny stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy Lublin wynikające z ustaleń studium, a także inne uwarunkowania oraz uzyskane w toku postępowania opinie, dokonane uzgodnienia i wniesione uwagi.

Z przytoczonych wyżej względów podjęcie uchwały jest uzasadnione.