

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LĘBORKU

z dnia 2026 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 62/5, 62/6, 62/7, 62/12,
62/13, 62/14 i 62/18 obręb 0010 w Lęborku**

Na podstawie art.7 ust.4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1754), w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688), art. 2 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 roku, poz. 527), art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 roku, poz. 662)

uchwała się, co następuje:

§ 1.

Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą 'Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. nr 62/5, 62/6, 62/7, 62/12, 62/13, 62/14 i 62/18 obręb 0010 w Lęborku'.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lęborka.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

§ 4.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Lęborku z dnia w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 62/5, 62/6, 62/7, 62/12, 62/13, 62/14 i 62/18 obręb 0010 w Lęborku

Stan istniejący:

Działki nr 62/5, 62/6, 62/7, 62/12, 62/13, 62/14 i 62/18 obręb 10 w Lęborku położone są na obszarze, który nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lęborka teren ten znajduje się w strefie C-1 o funkcji zabudowy produkcyjno-usługowej. Na obszarze objętym wnioskiem była w przeszłości realizowana funkcja przemysłowa, związana z działalnością spółdzielni mleczarskiej, co zostało potwierdzone stosownym zaświadczeniem likwidatora tej spółdzielni, przy czym obecnie funkcja przemysłowa nie jest już wykonywana. Teren jest w przeważającej części niezabudowany i obejmuje nawierzchnie gruntowe oraz częściowo utwardzone i gruntowe dojeżdżalnie i drogi wewnętrzne.

Działka nr 62/18 stanowi własność Gminy Miasto Lębork i została wydzielona w całości jako droga wewnętrzna przeznaczona do zapewnienia dostępu do drogi publicznej szeregowi działek sąsiednich. Pełni ona zatem kluczową funkcję w obsłudze komunikacyjnej tego fragmentu miasta, stanowiąc podstawowy dojazd do nieruchomości zlokalizowanych w głębi kwartału zabudowy.

Potrzeba i cel podjęcia uchwały:

Do Rady Miejskiej w Lęborku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Lęborka, wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 62/5, 62/6, 62/7, 62/12, 62/13, 62/14 i 62/18 obręb 10 w Lęborku, zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze pozbawionym obowiązującego planu miejscowego, wobec czego inwestycja mieszkaniowa może być realizowana na podstawie uchwały lokalizacyjnej, o ile spełnione są wymogi określone w specustawie.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 tej ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednocześnie art. 5 ust. 4 przewiduje, że wymóg niesprzeczności ze studium nie dotyczy między innymi terenów przemysłowych, na których funkcja ta nie jest obecnie realizowana, co powoduje, że w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi formalna przeszkoda do rozpatrzenia wniosku inwestora w trybie specustawy.

Burmistrz Miasta Lęborka przeprowadził wymaganą prawem procedurę poprzedzającą rozpatrzenie wniosku, uzyskując stanowiska właściwych organów oraz dokonując oceny spełnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonych w rozdziale 3 ustawy. Na tym etapie stwierdzono, że planowana inwestycja co do zasady spełnia wymagania wynikające z przepisów specustawy, w tym w zakresie parametrów zabudowy oraz dostępności infrastruktury technicznej. Jednocześnie w toku analizy uwarunkowań przestrzennych oraz po uzyskaniu stanowisk komórek organizacyjnych urzędu, w szczególności wydziału gospodarki nieruchomościami, pojawiły się istotne wątpliwości co do wpływu planowanej inwestycji na układ komunikacyjny tego obszaru.

Z wniosku użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wynika, że przed Sądem Rejonowym w Lęborku toczy się postępowanie o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz tych nieruchomości, z wykorzystaniem działki nr 62/18. W postępowaniu tym sporządzono opinie biegłego, w których przedstawiono wariantowe przebiegi drogi koniecznej w granicach działki nr 62/18 wraz z określeniem parametrów tej drogi, w szczególności jej szerokości oraz sposobu powiązania z drogą publiczną. Planowana inwestycja mieszkaniowa, obejmując również działkę nr 62/18, w sposób istotny ingeruje w dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości i ogranicza możliwość wykorzystania jej na cele komunikacyjne, co rodzi realne ryzyko kolizji pomiędzy przyjętą koncepcją zagospodarowania a rozwiązaniami, które mogą zostać ostatecznie przyjęte w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej.

Rada Miejska jest świadoma, że toczące się postępowanie o ustanowienie drogi koniecznej nie stanowi formalnoprawnej przeszkody do podjęcia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Uchwała lokalizacyjna ma charakter aktu władztwa planistycznego gminy i nie rozstrzyga o prawach rzeczowych

do nieruchomości ani o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, a zagadnienia tytułu prawnego inwestora oraz faktycznego dostępu do drogi publicznej podlegają weryfikacji na dalszych etapach procesu inwestycyjno-budowlanego. Ustawodawca przyznał jednak radzie gminy szeroki margines uznania przy podejmowaniu uchwały w tym przedmiocie, pozwalający uwzględnić także ryzyka związane z ładem przestrzennym, bezpieczeństwem ruchu oraz ochroną uzasadnionych interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich.

W ocenie Rady Miejskiej kontynuowanie dotychczasowej funkcji działki nr 62/18 jako drogi wewnętrznej obsługującej szereg nieruchomości wymaga zachowania odpowiednich rezerw terenowych pod układ komunikacyjny, w tym pod ewentualną drogę konieczną, a przedstawiona przez inwestora koncepcja zabudowy w istotny sposób ten potencjał ogranicza. Uwzględnienie wniosku oznaczałoby wysokie ryzyko pogorszenia warunków komunikacyjnych nieruchomości sąsiednich oraz powstania konfliktów na tle wykonywania służebności i bezpieczeństwa ruchu. Z tych względów Rada uznała, że zasadna jest odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przedstawionym kształcie.

Różnice między istniejącym a projektowanym stanem prawnym:

W stanie istniejącym teren objęty wnioskiem pozostaje obszarem bez obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którym funkcja przemysłowa w praktyce nie jest już realizowana, zaś działka nr 62/18 pełni funkcję drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp do drogi publicznej działkom sąsiednim.

Przyjęcie uchwały odmawiającej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powoduje, iż na wskazanych działkach nie będzie możliwa realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zgodnie z wnioskiem inwestora, przy jednoczesnym zachowaniu obecnej roli działki nr 62/18 jako terenu przeznaczonego przede wszystkim pod obsługę komunikacyjną otaczających nieruchomości. Odmowa nie wyklucza natomiast w przyszłości podjęcia innych rozstrzygnięć planistycznych dotyczących tego obszaru, po ostatecznym uregulowaniu układu komunikacyjnego i stosunków prawnych związanych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

Przewidywane skutki społeczne i gospodarcze:

Podjęcie uchwały skutkuje brakiem możliwości realizacji na przedmiotowych działkach wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z oczekiwaniami inwestora, co może oznaczać rezygnację z dodatkowej podaży lokali mieszkalnych w tej części miasta. Jednocześnie pozostaje to w zgodzie z potrzebą zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejących i potencjalnych terenów inwestycyjnych oraz ochrony ładu przestrzennego poprzez uniknięcie sytuacji, w której intensywna zabudowa mieszkaniowa zostałaby zlokalizowana na obszarze o nieuregulowanym i spornym układzie dojazdów.

Rozstrzygnięcie to sprzyja zachowaniu stabilności stosunków sąsiedzkich i bezpieczeństwa ruchu poprzez pozostawienie gminie realnej możliwości kształtowania docelowego układu drogowego w sposób uwzględniający zarówno potrzeby komunikacyjne nieruchomości położonych w rejonie ulicy Krzywoustego, jak i wyniki toczącego się postępowania o ustanowienie drogi koniecznej.

Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały oraz źródło finansowania:

Przygotowanie i realizacja niniejszej uchwały nie wymaga ponoszenia dodatkowych kosztów po stronie budżetu Miasta Łęborka. Uchwała nie rodzi bezpośrednio wydatków inwestycyjnych ani bieżących, nie powoduje również konieczności zabezpieczenia środków na odszkodowania lub wykup nieruchomości.