

Lublin, dnia 8 lipca 2020 r.

SKO.41/1860/LI/2020

DECYZJA

Urząd Miasta Lublin
Biuro Obsługi Mieszkańców
ul. Floriańska 44
LUBLIN
WZGLĘDNO
Dnia 13. 07. 2020
217050/07/2020/P/Hewle/Re

AB

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 lipca 2020 roku przez Skład Orzekający:

Maciej Gapski	– przewodnicząca, sprawozdawca
Krzysztof Adamski	– członek
Jacek Rudny	– członek

odwołania – od decyzji nr 210/20 wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin z dnia 21 kwietnia 2020 roku, znak: AB-LA-I.6730.1.307.2019 w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegające na budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ewid. (obręb: – arkusz: – położonej w Lublinie przy ul. Jasnej pas drogowy - działka nr – ul. Jasna - droga gminna)

na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 256, dalej jako: k.p.a.) oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 w zw. z art. 59 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2020 roku, poz. 293, dalej jako: u.p.z.p.)

orzeka:

utrzymać zaskarżoną decyzję w mocy.

UZASADNIENIE

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 lipca 2019 roku, decyzją nr 210/20 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin z dnia 16 kwietnia 2020 roku, znak: AB-LA-I.6730.1.307.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym,

zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce nr ewid. (obręb: , arkusz:) położonej w Lublinie przy ul. Jasnej.

Organ pierwszej instancji oznaczył linie rozgraniczające teren inwestycji (działkę) linią koloru czerwonego i literami: ABCDE-A na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Ustalając rodzaj, funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano, że jest to śródmiejska zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami i usługowa - budowa budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym (o powierzchni użytkowej mniejszej niż 5000 m²), zagospodarowaniem terenu, zjazdem i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

Następnie określono nieprzekraczalną linię zabudowy (oznaczoną kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji), a także wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na max. 90% z udziałem powierzchni biologicznie czynnej – na poziomie minimum 5%. Szerokość elewacji frontowej budynku od ul. Jasnej wyznaczono do pełnej rozpiętości terenu inwestycji. Natomiast wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od poziomu chodnika w pobliżu punktu D na granicy nieruchomości, o rzędnej 197,48 m n.p.m., w zaokrągleniu 197,5 m n.p.m.) - od strony zachodniej nieruchomości max. do rzędnej 222,0 m – wysokość 24,5 m, od strony wschodniej nieruchomości do rzędnej 213,7 m n.p.m. - wysokość 16,2 m. (do wysokości gzymsu istniejących kamienic). Organ wskazał, że projektowaną zabudowę należy kształtować „schodkowo” od wyższych parametrów tj. rzędnej 222,0 m n.p.m. do 213,7 m n.p.m., zaś pomiędzy częściami budynku o różnych wysokościach należy przyjąć w miarę możliwości wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej. W zakresie geometrii dachu organ przyjął, że inwestycja ma posiadać dach płaski o nachyleniu do 15°, przy max. wysokości budynku od strony zachodniej nieruchomości do rzędnej 222,0 m n.p.m. - wysokość 24,5 m, od strony wschodniej do rzędnej 215,0 m n.p.m. - wysokość 17,5 m. Zabudowę wzdłuż ulicy należy kształtować „schodkowo”, pomiędzy częściami budynku o wysokościach maksymalnych i minimalnych należy przyjąć, w miarę możliwości, wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej. Maksymalną wysokość budynku należy zróżnicować według odniesień dla wysokości podawanych w metrach pisanych w punkcie 3 litera d decyzji. Organ dodatkowo nakazał, aby przy kształtowaniu bryły i elewacji budynku uwzględnić położenie inwestycji na zamknięciu ul. Krótkiej. W decyzji dopuszczono lokalizowanie urządzeń

infrastruktury technicznej o wysokości do 2,5 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z decyzją uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności handlowo-usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości, zaś istniejący na działce budynek usługowy przewidzieć do rozbiórki. Organ podkreślił, że projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska sprowadziły się w decyzji do wskazania, że przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, zaś w trakcie prac inwestor został zobowiązany do uwzględniania wszelkich wymogów ochrony środowiska. W przypadku zaś kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej organ wyjaśnił, że teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską, dlatego wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac. Ponadto ustalono, że teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dlatego też odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. W decyzji podkreślono, że pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Organ I instancji ustalił także, iż teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej przyjęto, że obsługa komunikacyjna terenu inwestycji będzie przebiegała od ul. Jasnej na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Organ wskazał, że na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi

202

W uzasadnieniu zaskarżonej decyzji organ wyjaśnił, że z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla objętych przedmiotowym wnioskiem działek, zmiana zagospodarowania terenu wymagała ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji - art. 59 ust.1 u.p.z.p.

Odwołanie od powyższej decyzji z pośrednictwem operatora pocztowego w dniu 18 maja 2020 r. wniósł _____ który zarzucił decyzji naruszenie przepisów postępowania mający istotny wpływ na wynik sprawy oraz przepisów prawa materialnego.

4

- art. 6, 7, 8 § 1, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a. poprzez naruszenie obowiązku wszechstronnego i wyczerpującego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, zasady praworządności, pogłębiania zaufania do obywateli i swobodnej oceny dowodów;
- art. 107 § 3 k.p.a. poprzez naruszenie wymogów w zakresie formalnego i prawnego uzasadnienia zaskarżanej decyzji.

Ponadto odwołujący zarzucił naruszenie:

- art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w związku z § 4, 5 i 6 Rozporządzenia poprzez ustalenie warunków zabudowy z naruszeniem zasad dobrego sąsiedztwa, a w szczególności poprzez ustalenie szczegółowych parametrów nowej zabudowy niezgodnie z ww. przepisami rozporządzenia, jak również przyjęcie ustaleń czyniących zaskarżoną decyzję niewykonalną;
- art. 61 ust 1 pkt 2 u.p.z.p. oraz art 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 60 ust 1 u.p.z.p. poprzez ustalenie warunków zabudowy pomimo braku jednoznacznych ustaleń w zakresie dostępu terenu inwestycji do drogi publicznej, jak również w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji;
- art. 61 ust 1 pkt 3 u.p.z.p. poprzez ustalenie warunków zabudowy pomimo braku na terenie planowanej inwestycji istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu, umożliwiającego wykonanie planowanego zamierzenia budowlanego.

Na podstawie przedstawionych zarzutów wniesiono o wydanie decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu podniesiono, że ustalone przez organ parametry planowanej zabudowy nie stanowią kontynuacji cech zabudowy występującej na nieruchomościach sąsiednich. Ponadto zdaniem odwołującego zostały one ustalone dowolnie, bez należytego uzasadnienia na gruncie istniejących uwarunkowań występujących w ramach obszaru analizowanego.

Strona wskazała również na naruszenie przepisów w zakresie dostępu do drogi publicznej oraz uzgodnienia z zarządcą drogi obsługi komunikacyjnej nowej inwestycji. wyjaśnił, że teren objętej postępowaniem inwestycji przylega bezpośrednio do dróg publicznych tj. ul. Wieniawskiej, ul. Karskiego oraz ul. Jasnej. Zaskarżona decyzja nie wyjaśnia problemu organizacji zjazdu z drogi publicznej na teren planowanej inwestycji. Brak zatem możliwości dokonania właściwej kontroli prawidłowości postępowania administracyjnego prowadzonego przez organ I instancji w tym zakresie. Brak opinii zarządcy drogi na przewidywane natężenie ruchu nie pozwala na analizę potencjalnego zaburzenia obsługi komunikacyjnego terenu inwestycji, zwłaszcza w świetle faktu, iż w jej

bezpośrednim sąsiedztwie planowana jest inna inwestycji o charakterze nieodległym przedmiotowo od określonej przez wnioskodawcę. Odwołujący podkreślił, że konieczność doprecyzowania problematyki komunikacji takiego przedsięwzięcia gospodarczego potwierdza bogate orzecznictwo sądowoadministracyjne.

Odwołujący podniósł dodatkowo, że zaskarżona decyzja nie zawiera jakichkolwiek ustaleń i uzgodnień z zarządcami mediów dających podstawy do wypracowania tezy o możliwości powstania na terenie inwestycji odpowiedniej infrastruktury technicznej.

W zakończeniu zarzucono rozstrzygnięciu powierzchowność, która implikuje konieczność stwierdzenia, że organ I instancji nie zbadał wszechstronnie sprawy, czym naruszył wskazane powyżej przepisy postępowania.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie stwierdza, co następuje:

W niniejszej sprawie bezspornym jest brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położony jest teren inwestycji objęty przedmiotowym wnioskiem, co zobowiązuje organ do rozstrzygnięcia wniosku w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym, zgodnie z art. 59 ust. 1 u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 w/w ustawy, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

W myśl art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przytoczony powyżej art. 61 ust. 1 pkt 1 statuuje zasadę dobrego sąsiedztwa. Organ administracji, przystępując do ustalania, czy możliwe jest określenie dla danego zamierzenia warunków zabudowy, dokonuje analizy i ustala, czy zabudowa na terenie sąsiadującym z terenem, na którym inwestor zamierza zrealizować nową zabudowę, jest taka, że sposób wykonania tej zabudowy pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Kolegium podziela dominującą w orzecznictwie szeroką interpretację pojęcia "działki sąsiedniej", zgodnie z którą w zakresie kontynuacji funkcji mieści taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy. Szersza interpretacja pojęcia "działki sąsiedniej" koresponduje z celem, któremu służy regulacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Skoro celem ustawy jest kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła ona harmonijną całość, to trudno przyjąć, aby ustawodawcy chodziło wyłącznie o ład przestrzenny tylko pomiędzy graniczącymi ze sobą działkami (zob. wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 58/07, publ.: orzeczenia.nsa.gov.pl, wyrok NSA z dnia 22 października 2009 r., sygn. akt II OSK 1642/08, publ.: orzeczenia.nsa.gov.pl).

Jednocześnie w sytuacji, gdy istnieje co najmniej jeden podobny obiekt, organ ma obowiązek rozważyć pozostałe przesłanki, określone w ustawie oraz aktach wykonawczych do ustawy, determinujące możliwość wydania warunków zabudowy (zob. wyrok NSA z dnia 20 sierpnia 2013 r., II OSK 838/12, LEX nr 1559916).

W celu zatem ustalenia, czy zachodzą warunki do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, organ administracji, stosownie do § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588, dalej jako: Rozporządzenie), wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 u.p.z.p. (dalej przywołana również jako analiza urbanistyczna). Granicę obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

W niniejszej sprawie obszar analizy został wyznaczony dookoła terenu inwestycji w odległości 99 m (3x33 m), co pozwoliło na odnalezienie analogii funkcjonalnej do planowanej zabudowy. Teren inwestycji w zakresie nieobjętym ustaleniami miejscowego planu jest objęty ochroną konserwatorską. Obszar ten nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi. Teren inwestycji położony jest w części zespołu śródmiejskiej zabudowy o zróżnicowanych, przenikających się funkcjach zarówno mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej, usługowej o charakterze komercyjnym oraz publicznym. Na obszarze tym występują ponadto obiekty kultu religijnego. Planowana inwestycja znajduje więc analogię funkcjonalną w objętym analizą urbanistyczną terenie, gdyż wpisuje się w dominującą na tym terenie funkcję mieszkalną oraz usługową o zróżnicowanym charakterze.

Przechodząc do warunków zabudowy terenu, Kolegium wyjaśnia, że obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się w oparciu o treść § 4 Rozporządzenia. Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia linię tę na działce objętej wnioskiem wyznacza się, co do zasady, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Jednocześnie, stosownie do § 4 ust. 4 w/w Rozporządzenia, dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej. W niniejszym przypadku, linię tę ustalono w nawiązaniu do zabudowy występującej przy ul. Jasnej na linii budynków usytuowanych na działce nr 1 i 2, jak również jako kontynuację linii ustalonej dla działki o nr 3. Analiza urbanistyczna (w tym załączniki graficzne do decyzji) pozwala na ustalenie w taki sposób linii zabudowy, dlatego też należy uznać ją za prawidłową, zgodną z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Także i w tym wypadku ustawodawca dopuszcza wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej (§ 5 ust. 2 Rozporządzenia).

W przedmiotowej sprawie wielkość powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi średnio 64,8 % (wielkości wahają się od 12,2% do 100% – obliczenia wskaźników zabudowy - k. 69-70 akt). W analizowanym obszarze występują dość licznie działki zabudowane powyżej 80%, a granicząca od północy z terenem inwestycji działka nr 86 zabudowana jest w 100%. Charakterystyczne dla zabudowy śródmiejskiej jest duża intensywność zabudowy przy jednoczesnym niewielkim zakresie występowania powierzchni biologicznie czynnych. Dlatego też należy stanąć na stanowisku, że śródmiejski ład

przestrzenny dopuszcza wysoką intensywność zabudowy. Tym samym przyjęty w zaskarżonej decyzji wskaźnik intensywności zabudowy (90% powierzchni działki) oraz powierzchni biologicznie czynnej (5% powierzchni działki) należy uznać za dopuszczalny i prawidłowy.

W myśl § 6 ust. 1 Rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Zgodnie zaś z § 6 ust. 2 Rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej. W przedmiotowej sprawie szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym wynosi średnio 29,7 m (wahając się od 10,0 m do 84,0 m; k. 69-70 akt). Uwzględniając wskazaną powyżej 20% tolerancję, szerokość elewacji frontowej nie powinna przekroczyć 35,6 m. Jak wskazano powyżej możliwe i prawnie dopuszczalne jest wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej. Z analizy urbanistycznej przeprowadzonej w sprawie (k. 68), jak i z charakterystyki zabudowy śródmiejskiej wynika, że ograniczenie szerokości elewacji frontowej budynków uzależnione jest od szerokości działek. Zwarta zabudowa obejmuje zasadniczo cały pas frontowy działek. Generalnie taki rodzaj zabudowy (pierzewowej) występuje w terenie analizy urbanistycznej. Stąd też określenie szerokości elewacji frontowej do pełnej rozpiętości działki jest uzasadnione.

Stosownie do § 7 ust. 1-4 Rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość tą mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli zaś wskazana wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Stosownie do § 7 ust. 4 dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. W przedmiotowej sprawie wysokość górnej krawędzi istniejących w wyznaczony do analizy obszarze budynków mieści się w granicach 3,1 m do 48,0 m, a średnio wynosi 15,5 m w poziomie gzymsu/okapu (k. 175-178). Organ odstąpił od wyznaczenia powyższego wskaźnika na poziomie średniej mając na uwadze występującą w najbliższym sąsiedztwie wysokość budynków. Należy mieć ponadto na względzie wskazania Miejskiego Konserwatora Zabytków zawarte w postanowieniu o odmowie uzgodnienia treści projektu decyzji z dnia 16 września 2019 r. nr MKZ-IN-I.4120.722.2019, który stały się podstawą do zmodyfikowania pierwotnego wniosku inwestora o wydanie warunków zabudowy (k. 103-104). Miejski Konserwator Zabytków wskazał, że zabudowa działki nr powinna nawiązywać (od

234

wschodu) do rzędnych bezwzględnych kamienic przy ul. Jasnej i (212 m n.p.m.), a rzędna bezwzględna od strony ul. Wieniawskiej może być wyznaczona do wysokości 222 m n.p.m. Mając na uwadze wytyczne MKZ oraz analizę urbanistyczną zasadnie określono, że zabudowa powinna być kształtowana „schodkowo” od wyższych parametrów występujących od strony ul. Wieniawskiej - do rzędnej 222 m n.p.m., do niższych parametrów zgodnie z zabudową zlokalizowaną przy ul. Jasnej i – do rzędnej 213,7 m n.p.m.

Powyższe ustalenia mają bezpośredni wpływ na wyznaczenie parametrów geometrii dachu, tj. kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych planowanego budynku ustalone w oparciu o § 8 Rozporządzenia. Zgodnie, z którym powyższe cechy ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. Z uwagi na różnorodność występujących w terenie inwestycji przekrycia budynków: jedno lub wielopołaciowych, mansardowych i płaskich o nachyleniu od 5° do 45°, a także wskazane przez MKZ zalecenia dotyczące konieczności odwołania się do zabudowy bezpośrednio graniczącej z planową inwestycją, wysokość kalenicy powinna być kształtowano od rzędnej 222 m n.p.m. od strony ul. Wieniawskiego do rzędnej 215 m n.p.m. od strony zabudowy przy ul. Jasnej i i Rozwiązanie takie, „schodkowo” kształtujące przekrycie projektowanej inwestycji należy uznać za uzasadnione i prawidłowe.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej ul. Jasnej, z którą bezpośrednio graniczy. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji wskazując, że działka nr ma możliwość obsługi komunikacyjnej od ul. Jasnej (k. 141). Przy czym ostateczną sposób obsługi komunikacyjnej będzie odbywać się na warunkach uzgodnionych z Zarządcą Drogi przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Teren inwestycji posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (k. 3 akt, mapa – załącznik nr 3 do decyzji – k. 180).

W kwestii dotyczącej zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, uwzględniając fakt, że dla terenu położonego w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji (po stronie północnej) obowiązuje uchwała Nr 223A/I/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - Część II, który to plan określił wskaźniki dotyczące liczby miejsc parkingowych na poziomie: 1 mp / 2 lokale mieszkalne i 1 mp / 50 m² powierzchni użytkowej usług - analogiczne wskaźniki przyjęto dla projektowanej inwestycji. Rozwiązanie powyższe uznać należy za poprawne, jednocześnie zaznaczając, że kwestia dotycząca ilości miejsc parkingowych w stosunku do ilości lokali mieszkalnej lub też

powierzchni użytkowej usług nie została ściśle uregulowana w przepisach dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego. Powiązanie ilości miejsc postojowych z ilością lokali mieszkalnych oraz powierzchnią użytkową jest rozwiązaniem stosowanym w tego typu decyzjach i może być uznane za zgodne z prawem. Należy mieć przy tym na względzie, że na etapie decyzji planistyczne nie wszystkie szczegóły zabudowy muszą być ustalone w sposób ścisły.

Tut. Kolegium podnosi dodatkowo, że wszystkie pozostałe warunki zabudowy określone w zaskarżonej decyzji dotyczące ustaleń odnoszących się do ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także ochrony interesów osób trzecich należy uznać za ustalone prawidłowo, w sposób odpowiadających położeniu planowanej inwestycji oraz zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

Odnosząc się do zarzutów odwołującego dotyczących naruszenia przepisów postępowania administracyjnego oraz prawa materialnego należy wskazać, że są bezzasadne. W prowadzonym postępowaniu nie naruszono zasad dotyczących postępowania dowodowego. Decyzję poprzedziła rzetelna analiza urbanistyczna, która została przedstawiona w przewidzianej prawem formie zarówno tekstowej, jak i graficznej. W sprawie uzyskano pozytywne opinie zarządcy drogi oraz konserwatora zabytków. W zakresie opinii konserwatora tut. Kolegium zauważa, że wstępnie Miejski Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 16 września 2019 r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji w przedmiotowej sprawie, a następnie po dokonaniu modyfikacji wniosku przez inwestora milcząco uzgodnił zmieniony projekt decyzji. W niniejszej sprawie zapewnione również czynny udział wszystkich stron postępowania.

Nie można zasadnie uznać, że decyzja narusza zasadę dobrego sąsiedztwa wynikającą z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. oraz wydanego na podstawie tej ustawy powołanego powyżej Rozporządzenia. Niezasadność tego zarzutu wykazano powyżej szczegółowo analizując wszystkie parametry odnoszące się do warunków zabudowy planowanej inwestycji.

Kolegium zauważa równocześnie, że uzasadnienie zaskarżonej decyzji powinno być bardziej szczegółowe i rozbudowane zarówno w zakresie prawnym jak i faktycznym, jednakże organ odwoławczy miał możliwość prawidłowego rozpatrzenia niniejszej sprawy. Dlatego też pomimo pewnych mankamentów w powyższym zakresie, a dysponując szczegółową analizą urbanistyczną i kompletnym materiałem dowodowym możliwe było sanowanie występujących braków.

Zupełnie bezpodstawne są zarzuty przedstawione w odwołaniu dotyczące braku w decyzji jednoznacznych ustaleń dotyczących dostępu do drogi publicznej oraz obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Teren planowanej inwestycji – dz. nr posiada bezpośredni, rzeczywisty i faktyczny dostęp do drogi publicznej tj. ul. Jasnej (drogi gminnej). W zakresie obsługi komunikacyjnej projekt decyzji został uzgodniony z zarządcą drogi – Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Na etapie warunków zabudowy powyższe uzgodnienie jest wystarczające dla uznania poprawności podjętego w tym zakresie rozstrzygnięcia. Mając powyższe na względzie należy dodatkowo wyjaśnić, że decyzji o warunkach zabudowy, wbrew zarzutom odwołującego nie poprzedza analiza przewidywanego natężenia ruchu oraz potencjalnego zaburzenia obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji.

Chybiony jest również zarzut dotyczący braku na terenie planowanej inwestycji istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu, umożliwiającego wykonanie planowanego zamierzenia budowlanego. Teren planowanej inwestycji, tj. dz. nr posiada pełne uzbrojenie. W ul. Jasnej znajdują się sieci: wodociągowa, gazowa, elektryczna, telekomunikacyjna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Wynika to z załącznika graficznego Nr 1 do decyzji (mapy), który uwidacznia istniejące sieci. W zaskarżonej decyzji w pkt 7.4. stwierdzono, że zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników. Takie stwierdzenie w tym zakresie jest wystarczające. Oznacza to, że jeżeli zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane poprzez przystąpienie do następnego etapu procesu inwestycyjnego, tj. wydania pozwolenia na budowę, to dopiero wówczas projektowane będą przyłącza poszczególnych mediów i podpisywane umowy na ich dostarczanie. Art. 61 ust. 5 u.p.z.p., stanowi, że warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p., uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Należy stwierdzić, że przepis ten ma zastosowanie wówczas, gdy inwestycja ma być realizowana na terenie, który nie posiada uzbrojenia (w jego pobliżu brak jest sieci infrastruktury technicznej). Nie dotyczy to zatem planowanej inwestycji na działce nr przy ul. Jasnej.

Podsumowując, przedmiotowa decyzja odpowiada prawu, zaś wskazane w niej parametry nowej zabudowy znajdują pełne odzwierciedlenie w sąsiedztwie działek objętych wnioskiem.

Na marginesie jedynie tut. Kolegium zauważa, że w stosunku do działki nr znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji wydano na wniosek spółki EDACH Sp. z o.o. Sp.k., a także pozytywne decyzje ustalające warunki zabudowy (odpowiednio: decyzja z dnia 4 lutego 2020 r. nr 60/20, znak: AB-LA-I.6730.1.198.2019; decyzja z dnia 4 lutego 2020 r. nr 62/20, znak: AB-LA-I.6730.1.335.2019). Decyzje organu I instancji, które w swojej treści są zbliżone do przedmiotowego rozstrzygnięcia zostały następnie utrzymane w mocy decyzjami tut. Kolegium z dnia 6 maja 2020 r. nr SKO.41/1230/LI/2020 oraz nr SKO.41/1231/LI/2020. Kolegium nie odstępować więc w tym zakresie od przyjętej praktyki orzeczniczej dotyczącej tego obszaru miasta.




W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest **ostateczna**.

Na powyższą decyzję z powodu jej niezgodności z prawem służy stronie skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia decyzji. Ewentualna skargę składa się za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie (20 – 601 Lublin, ul. Tomasza Zana 38c). Skargę należy składać w dwóch egzemplarzach. Od skargi w niniejszej sprawie pobiera się wpis w wysokości 500,00 zł.

Strona ma możliwości ubiegania się na swój wniosek o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie radcy prawnego lub adwokata. Wniosek o przyznanie pomocy należy składać bezpośrednio do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie.

Skład Orzekający:

1. 
2. 
3. 

Otrzymują:

- 1.