



LUBLIN
1918 — 2018
*Inspiruje
nas walność*

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Włodowska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 468 2200, fax: 81 468 2201

AB-LA-I.6730.148.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 31.07.2018 r.

INSPEKTOR
K. Piątek
Katarzyna Piątek
Lublin, 7 lipca 2018 r.

DECYZJA nr 451 / 18 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 27 marca 2017 r.

Wnioskodawcy: **MG INVEST Sp. z o. o.**
20-704 Lublin, ul. Wojciechowska 9a

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. i (obręb: -- , arkusz:
- położonych w Lublinie przv ul. Jemiołowej
- pas drogowy – działki nr i (ul. Jemiołowa – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji liniami koloru niebieskiego;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 35,0%, przy udziale powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
- szerokość elewacji frontowej każdego z budynków wzdłuż ul. Jemiołowej – do 36,2 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do każdego z budynków) do 12,5 m w poziomie okapu / attyki;
- geometria dachu – przykrycia płaskie o nachyleniu połaci dachu do 15°, przy maksymalnej wysokości każdego z budynków do 12,5 m,
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijną kompozycję zabudowy, aranżację form zieleni i małej architektury;
- na dachach płaskich dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m od połaci dachu, obudowanych osłonami o wysokości do 2,0 m;
- obudowę urządzeń infrastruktury technicznej należy wycofać min. 3,0 m w stosunku do lica elewacji budynku;
- wysokość ścian oporowych – do 1,5 m od poziomu przyległej nawierzchni gruntowej do korony muru;

j) zmiana rzeźby terenu:

- zakazuje się zmiany rzeźby terenu inwestycji, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na przedmiotową działkę i działki sąsiednie np. powodowałyby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie się mas ziemnych itp.;
- poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych;
- w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- w pasie 5,0 m od elewacji budynku (od linii wyznaczających powierzchnię zabudowy) nie określa się ograniczeń dotyczących zmiany ukształtowania terenu. Dopuszcza się umieszczenie poza tym obszarem, niezbędnych dla funkcjonowania budynku pochylni, zejść i zjazdów ze skarp;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) 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.
- 5.3. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz. U. 2015.909 j.t.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Jemiołowej (drogi kategorii gminnej) na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.: 1,2 mp / 1 lokal mieszkalny, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. 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.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Objekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,

- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po ogłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.357.2018 z dnia 20 czerwca 2018 r.- bez uwag.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wszczął postępowanie administracyjne w sprawie i zawiadomił strony postępowania.

Po rozpatrzeniu sprawy tut. Wydział odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji decyzją nr 129/18 z dnia 20 lutego 2018 r., z uwagi na to, iż gabaryty wnioskowanych przez inwestora budynków mieszkalnych znacznie odbiegają od gabarytów budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym. Wnioskowana inwestycja nie spełnia więc wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak kontynuacji cech i wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu.

W wyniku odwołania wniesionego przez inwestora, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie decyzją z dnia 20 kwietnia 2018 r. znak: SKO.41/1469/LI/2018 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do rozpatrzenia przez organ I instancji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ ponownie wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

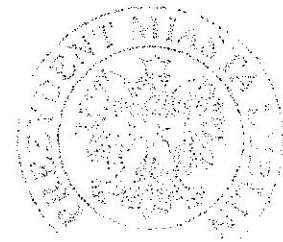
Otrzymują :

1. MG INVEST Sp. z o. o.
20-704 Lublin, ul. Wojciechowska 9a
2. MG INVEST Sp. z o. o. Sp. Komandytowa
- 3.
- 4.
5. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania UM Lublin

NIE PODLEGA OPŁACIE SKARSOWEJ
art 2 ust. 1 pkt 2
W ZWIĄZKU WISIĄCĄ Z OPŁACIE SKARSOWEJ



INSPEKTOR

M. M.
mgr inż. Andrzej Ochalski

MG INVEST SP. z o.o. SP. K.
20-704 Lublin, ul. Wojciechowska 9A
tel. 81 524 58 95, tel./fax 81 524 08 30
NIP: 742 329 64 21, Regon: 361505105
KRS 0000557099

of. p. 9.07.2018



Dokumentacja techniczna nr 1611/18
 z dnia 15.05.2018 r.
 znak: AB-LA-I.6730.148.2017

Złoty

Załącznik 1 AB-LA-I.6730.148.2017		SKALA 1:1000
Oznaczenia:		
	granica terenu inwestycji	
	nieprzekraczalna linia zabudowy	

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na dz. nr i położonych przy ul. Jemiołowej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr i położone przy ul. Jemiołowej i w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowy teren o łącznej powierzchni 4442 m² jest obecnie niezabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany kolorem zielonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 79 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 237 m (79 x 3 = 237 m) od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Oznaczony obszar analizowany linią ciągłą uwzględnia całe działki, które są w zasięgu 237 m (zasięg 237 m oznaczono linią przerywaną).

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi.

2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., położony był w obszarze oznaczonym symbolem III B 15 UK przeznaczonym pod tereny usług kultury.

3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
2. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr – droga wewnętrzna;
- działki nr i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działka nr – droga wewnętrzna;

- działki nr [] – ul. Ciepielewskiego (droga gminna);
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr [] zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr [] i [] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie bliźniaczym;
- działki nr [] i [] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie bliźniaczym;
- działki nr [] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie bliźniaczym;
- działki nr [] i [] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie szeregowym;
- działka nr [] zabudowana budynkami parterowymi: mieszkalnym jednorodzinny oraz gospodarczymi;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr [] droga wewnętrzna;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działki nr [] i [] – ul. Araszkiewicza (droga gminna);
- działki nr [] i [] wydzielone pod przedłużenie i poszerzenie ul. Araszkiewicza;
- działki nr [] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działki nr [] i [] – ul. Araszkiewicza (droga gminna);
- działki nr [] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny z parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działki nr [] i [] – drogi wewnętrzne;
- działki nr [] i [] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działki nr [] wolne od zabudowy;
- działki nr [] i [] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr [] – ul. Zapolskiej (droga gminna);
- działki nr [] i [] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działki nr [] i [] zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr [] zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinny;
- działki nr [] i [] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działka nr [] zabudowana stacją trafo;

od strony wschodniej:

- działki nr [] i [] zabudowane dwoma IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinny;
- działki nr [] i [] zabudowane dwoma III – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinny;
- działki nr [] i [] – ul. Zbożowa (droga wojewódzka);
- działki nr [] i [] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny usytuowanymi wzdłuż ul. Zbożowej;
- działka nr [] – ul. Serwaczyńskiego (droga gminna);
- działki nr [] i [] zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny usytuowanymi wzdłuż północnej strony ul. Araszkiewicza;
- działka nr [] – ul. Araszkiewicza (droga gminna);

- działki nr [redacted] i [redacted] zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi usytuowanymi wzdłuż południowej strony ul. Araszkiewicza z parterowymi budynkami garażowymi;
- działki nr [redacted] – droga wewnętrzna;
- działki nr [redacted] wolne od zabudowy;
- działki nr [redacted] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi usytuowanymi wzdłuż ul. Ciepielewskiego;
- działka nr [redacted] ul. Ciepielewskiego (droga gminna);
- działki nr [redacted] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi usytuowanymi wzdłuż ul. Ziółkowskiego;
- działka nr [redacted] – ul. Ziółkowskiego (droga gminna);
- działka nr [redacted] zabudowana II kond. budynkiem szkoły – Zespół Szkół Nr 12;
- działka nr [redacted] zabudowana kościołem, domem parafialnym oraz II kond. budynkiem przedszkola;
- działka nr [redacted] – ul. Świerkowa (droga gminna);
- działka nr [redacted] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodziennym usytuowanym przy ul. Zbożowej;

od strony południowej:

- działki nr [redacted] i [redacted] – ul. Jemiółowa (droga gminna);
- działka nr [redacted] – droga wewnętrzna;
- działki nr [redacted] zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi;
- działki nr [redacted] wolne od zabudowy;
- działki nr [redacted] – droga wewnętrzna;
- działka nr [redacted] zabudowana parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr [redacted] zabudowana stacją trafo;
- działki nr [redacted] i [redacted] zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi;
- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działka nr [redacted] zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr [redacted] zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodziennym;
- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działka nr [redacted] zabudowana III kond. budynkiem domu dziecka;
- działki nr [redacted] i [redacted] zabudowane I – II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi;
- działka nr [redacted] zabudowana II kond. budynkiem usługowym;
- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działki nr [redacted] – ul. Jemiółowa (droga gminna);
- działki nr [redacted] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr [redacted] i [redacted] zabudowane I – II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi;
- działki nr [redacted] – ul. Świerkowa (droga gminna);
- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działki nr [redacted] i [redacted] zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi usytuowanymi wzdłuż ul. Zbożowej;

od strony zachodniej:

- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działki nr [redacted] – ul. Skowronkowa (droga gminna);
- działki nr [redacted] i [redacted] wydzielone pod poszerzenie ul. Skowronkowej;
- działki nr [redacted] i [redacted] wolne od zabudowy;
- działka nr [redacted] zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym;

- działka nr [] zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr [] wolna od zabudowy;
- działki nr [] i [] zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr [] wolna od zabudowy;
- działki nr [] i [] zabudowane siedliskiem rolnym z budynkami parterowymi: mieszkalnym i gospodarczymi;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr [] zabudowana siedliskiem rolnym z budynkami parterowymi: mieszkalnym i gospodarczymi;
- działki nr [], [], i [] zabudowane I – II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu:

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. W obszarze analizowanym występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usytuowana przy ul. Jemiółowej – [] oraz przy ul. Zbożowej []
- proponowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej na działkach nr [], [], [] i nie godzi w zastany stan rzeczy.

2. Linia zabudowy:

- w obszarze analizowanym występują zróżnicowane linie zabudowy. Budynki mieszkalne położone na działkach nr [] i [] usytuowane są w odległości 5,0 m od ul. Jemiółowej i 6,0 m od ciągu pieszo – jezdnego, którą stanowi działka nr []
- nieprzekraczalnie linie zabudowy dla wnioskowanych obiektów wskazuje się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, tj. 5,0 m od ul. Jemiółowej i 6,0 m od ciągu pieszo – jezdnego (tj. działki nr [])

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

(istniejące wskaźniki procentowe dla zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w dołączonej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek znajdujących się w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,4% do 45,8%, a średnia wynosi 22,3%. Średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiółowej wynosi 20,1%.
- wskaźniki zabudowy działek zabudowanych analogicznie do planowanej inwestycji, tj. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wynoszą: 33,4% (działki nr [] i []), 26,9% (działki nr [] i []) i 44,2% (działka nr []). Średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do nieruchomości z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi 34,8%.
- dla wnioskowanej inwestycji dopuszcza się wskaźnik zabudowy do 35,0%.

4. Szerokość elewacji frontowej:

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyszczególniono w dołączonej tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 6,0 m do 60,0 m i średnio wynosi 11,8 m. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych usytuowanych przy ul. Jemiółowej to 13,2 m.
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Jemiółowej (mierzona od tej ulicy) wynosi: 38,0 m i 25,5 m (budynki mieszkalne na działkach nr [] i []) oraz 45,0 m (budynek mieszkalny na działkach nr []). Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Jemiółowej wynosi 36,2 m.
- przyjmuje się powyższą wartość dla wnioskowanych obiektów.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):

(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiołowej kształtuje się w przedziale od 5,3 m do 12,5 m i wynosi średnio 5,8 m.
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych dostępnych od ul. Jemiołowej (tj. budynków położonych na działkach nr i) wynosi 12,5 m. Taka wysokość mają również budynki mieszkalne wielorodzinne położone na działkach nr i przy ul. Zbożowej
- poziom górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych obiektów nie może przekraczać 12,5 m w poziomie okapu lub attyki.

6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych):

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- w obszarze przeprowadzonej analizy położone są budynki mieszkalne zadaszone najczęściej dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z występującymi również dachami płaskimi. Wysokość kalenicy budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiołowej zawiera się w przedziale od 5,3 m do 12,5 m, a średnia wynosi 9,6 m.
- mając na uwadze, iż budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. Jemiołowej posiadają dachy płaskie, wskazuje się analogiczne zadaszenia dla budynków objętych wnioskiem, przy maksymalnej wysokości budynków 12,5 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Jemiołowej (dz. nr i) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

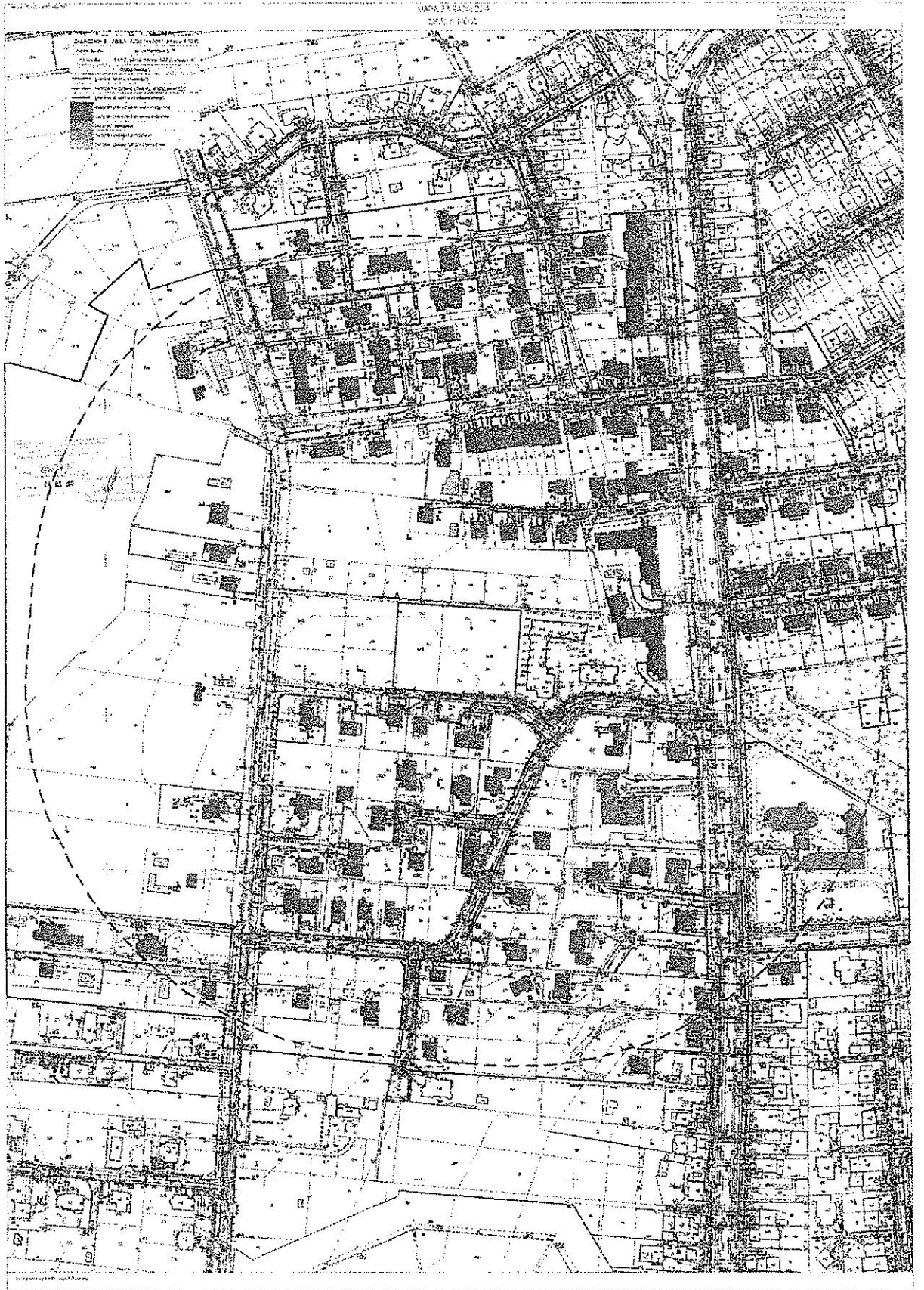
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska

upr. bud. nr 1347/Lb/91

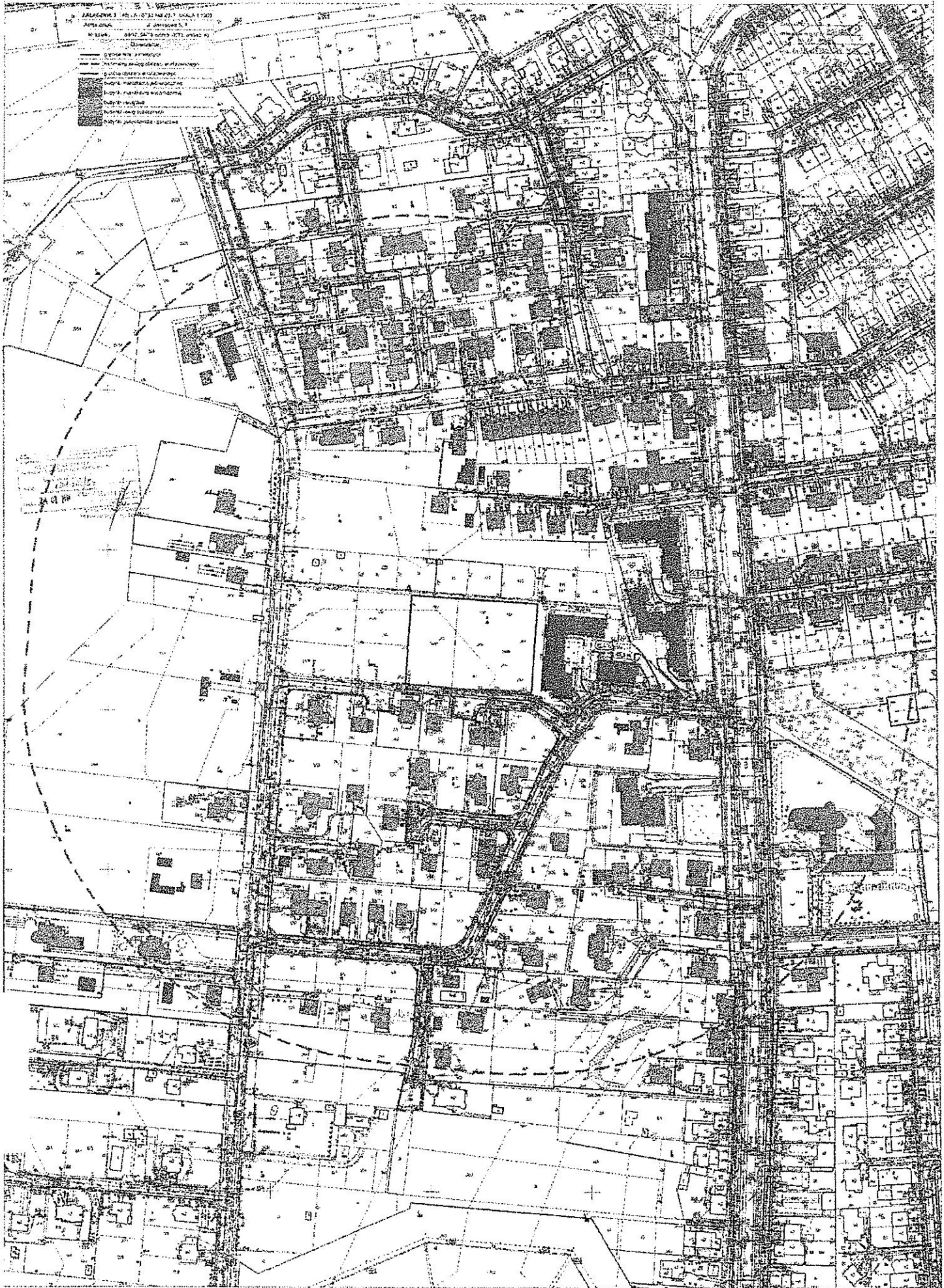
Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 451/18
z dnia 06.07.2018
znak: AB-1A.1.6120.148.2017



WIEŚ WISNOCZKA
SKALA 1:5000

PROJEKTOWAŁ
DR inż. J. K. K...

- Legenda:
- Linie granic działek
 - Linie granic nieruchomości
 - Linie granic terenów zabudowanych
 - Linie granic terenów zielonych
 - Linie granic terenów wodnych
 - Linie granic terenów leśnych
 - Linie granic terenów rolniczych
 - Linie granic terenów rekreacyjnych
 - Linie granic terenów sportowych
 - Linie granic terenów kulturowych
 - Linie granic terenów historycznych
 - Linie granic terenów przyrodniczych
 - Linie granic terenów ochrony przyrody
 - Linie granic terenów ochrony krajobrazu
 - Linie granic terenów ochrony dziedzictwa kulturowego
 - Linie granic terenów ochrony dziedzictwa przyrodniczego
 - Linie granic terenów ochrony dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego





LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Włodzka 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-I.6730.149.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 15.02.2018

INSPEKTOR

mgr inż. Andrzej Kucharski

Lublin, 10 lutego 2018 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 131 / 18

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 – j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 – j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 27 marca 2017 r.

Wnioskodawcy: MG INVEST Sp. z o. o. Sp. k.
20-704 Lublin, ul. Wojciechowska 9a

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr , położonych przy ul. Jemiołowej , w Lublinie

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi

- na działkach nr ewid. i obręb: , i, arkusz:
- położonych w Lublinie przy ul. Jemiołowej
- pas drogowy – działki nr ! , i (ul. Jemiołowa – droga gminna)
- na terenie oznaczonym linią ciągłą koloru czerwonego oraz literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr i położonych przy ul. Jemiołowej , Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. ustawy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jej 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, 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 sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy terenu wynika, iż podstawową formą zagospodarowania obszaru analizowanego jest zabudowa mieszkaniowa z uzupełniającą zabudową usługową (usługi publiczne: szkoła, kościół oraz usługi komercyjne). Występujące tu budynki mieszkalne to w większości budynki mieszkalne jednorodzinne w różnym układzie: wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym. Nieliczne budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane są przy ul. Zbożowej i Budynki o takiej funkcji realizowane są również przy ul. Jemiołowej, w sąsiedztwie zrealizowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dostępnych od ul. Zbożowej. Podstawową formą zagospodarowania działek obsługiwanych od ul. Jemiołowej jest jednak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ma ona specyficzny, ekstensywny charakter typu rezydencjonalnego. Taki rodzaj zabudowy występuje również na ulicach sąsiednich: Skowronkowej, Świerkowej i Ciepiewskiego. Teren objęty wnioskiem położony jest w głębi obszaru i obsługiwany jest od sięgacza ul. Jemiołowej. Wchodzi więc w obręb osiedla mieszkaniowego z „rozluźnioną” formą drobno – gabarytowej zabudowy jednorodzinnej na wydzielonych działkach. Przy ustalaniu parametrów dla nowej zabudowy nie można więc pominąć gabarytów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeważającej przy ul. Jemiołowej.

Z przeprowadzonej analizy cech zabudowy występującej w obszarze analizowanym wynika, iż wnioskowana inwestycja, polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie spełnia warunków w zakresie kontynuacji parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Natomiast ust. 2 wyżej powołanego § 5 stanowi, że dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek znajdujących się w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,4% do 45,8%, a średnia wynosi 22,3%. Średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiołowej wynosi 20,1%. Inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni zabudowy 2000 m², co przy powierzchni przedmiotowej nieruchomości wynoszącej 4442 m² daje wskaźnik zabudowy na poziomie 45,0%. Wnioskowany przez inwestora wskaźnik zabudowy przekracza więc ponad dwukrotnie średni wskaźnik zabudowy dla całego obszaru analizowanego (22,3%). Mając na uwadze, iż średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiołowej wynosi 20,1%, a zainwestowanie nieruchomości dostępnych podobnie jak teren inwestycji od ul. Jemiołowej ma specyficzny, ekstensywny charakter, brak jest podstaw do zastosowania § 5 ust. 2 rozporządzenia, tj. wyznaczenia innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) 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%. Ust. 2 wyżej powołanego § 6 stanowi, iż dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 6,0 m do 60,0 m i średnio wynosi 11,8 m. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych usytuowanych przy ul. Jemiolowej wynosi 13,2 m. Średnia ta powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 15,8 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmuje 50,0 m każdy. Mając na uwadze, iż przy ul. Jemiolowej nie występują budynki mieszkalne o takiej szerokości, a większość zabudowy przy tej ulicy stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne o dużo mniejszych gabarytach niż wnioskowane obiekty, brak jest podstaw do zastosowania § 6 ust. 2 rozporządzenia, tj. wyznaczenia innej szerokości elewacji frontowej.

Zgodnie z § 7 ust. 1 ww. 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. Ust. 3 wyżej powołanego § 7 stanowi, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Przy ul. Jemiolowej położone są budynki mieszkalne o różnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Wysokość ta zawiera się w przedziale od 5,3 m do 12,5 m i wynosi średnio 5,8 m. Inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 13,0 m, a więc o budynki wyższe od wszystkich budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiolowej.

Proponowana przez wnioskodawcę inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie znajduje uzasadnienia w sporządzonej analizie. Wnioskowane zamierzenie nie spełnia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, która uzależnia zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych parametrów, cech i wskaźników już zainwestowanego obszaru sąsiedniego.

Zgodnie z art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do którego odsyła art. 64 ust. 1 tej ustawy, inwestor składając wniosek o ustaleniu warunków zabudowy określa rodzaj inwestycji oraz gabaryty projektowanych obiektów budowlanych. Organ orzekający w sprawie nie jest bezwzględnie związany z wnioskiem w zakresie parametrów inwestycji. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2016 r. (II OSK 2433/14) zwrócił jednak uwagę, że wprawdzie organ ustalający warunki zabudowy nie jest związany w sposób bezwzględny wskazanymi przez inwestora poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany, lecz nie oznacza to podjęcie decyzji, w której ustali warunki zabudowy w sposób istotnie odbiegający od kształtu planowanego zamierzenia inwestycyjnego, czy wręcz odmiennie kreujący to zamierzenie. Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 20 października 2016 r. (II SA/Lu 162/16) orzekł, iż: „Pomiędzy decyzją o ustaleniu warunków zabudowy a wnioskiem inwestora nie może istnieć widoczna i oczywista sprzeczność. W sytuacji, gdy wyniki przeprowadzonej analizy cech zabudowy terenu w sposób istotny odbiegają od parametrów określonych we wniosku, organ traci możliwość ustalenia warunków zabudowy”.

Gabaryty wnioskowanych przez inwestora budynków mieszkalnych znacznie odbiegają od wyników przeprowadzonej analizy cech zabudowy terenu. Istnieje więc oczywista sprzeczność pomiędzy wynikami przeprowadzonej analizy a wnioskiem inwestora. Nie jest więc możliwe ustalenie warunków zabudowy dla planowej inwestycji bez istotnej ingerencji w jej kształt.

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że wnioskowana inwestycja nie spełnia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak kontynuacji cech i wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu, co wyklucza ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Zana 38c za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszej decyzji.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

Urząd Miasta Lublin
Wydział Architektury i Budownictwa
mgr inż. arch. Wiesław Borek
Zastępca Dyrektora

Otrzymują :

1. MG INVEST Sp. z o. o. Sp. k.
20-704 Lublin, ul. Wojciechowska 9a
- 2.
- 3.
- 4.
- 5) aa.

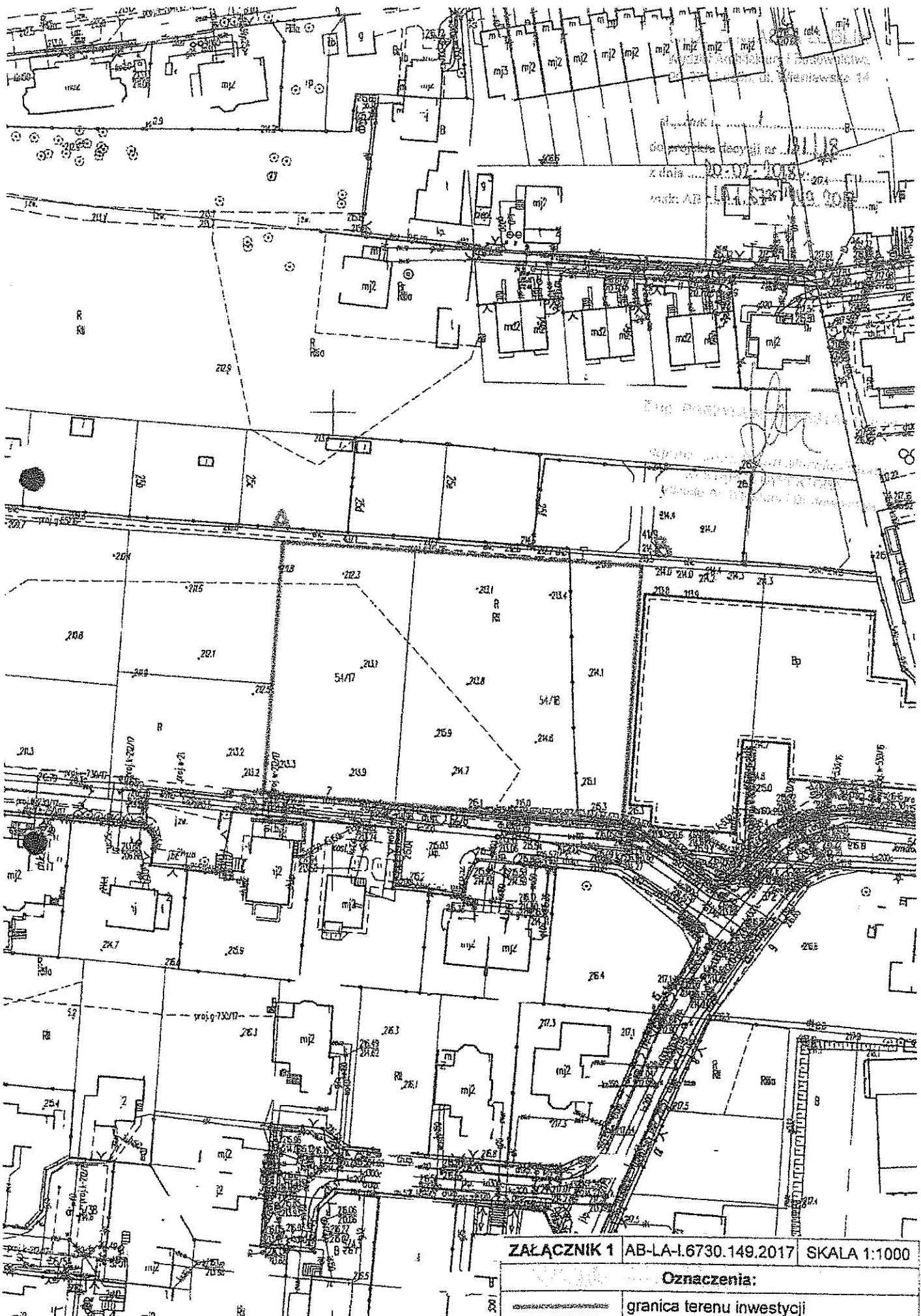
Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania UM Lublin

NIE PODLEGA OPŁACE SKARBOWEJ
art 2 ust. 1 pkt 2
W ZWIĄZKU WYSTĄPIŁO OPINIE SŁUCHOWEJ

INSPEKTOR
AMU
mgr inż. Anna Michaluk





do projektu decyzji nr ...
z dnia ...
mak. AD ...

ZAŁĄCZNIK 1 AB-LA-I.6730.149.2017		SKALA 1:1000
Oznaczenia:		
----- granica terenu inwestycji		

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na dz. nr i położonych przy ul. Jemiołowej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr i położone przy ul. Jemiołowej i w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowy teren o łącznej powierzchni 4442 m² jest obecnie niezabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany kolorem zielonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 79 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 237 m ($79 \times 3 = 237$ m) od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Oznaczony obszar analizowany linią ciągłą uwzględnia całe działki, które są w zasięgu 237 m (zasięg 237 m oznaczono linią przerywaną).

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi.

2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., położony był w obszarze oznaczonym symbolem IIIB 15 UK przeznaczonym pod tereny usług kultury.

3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
2. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr - droga wewnętrzna;
- działki nr i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;

- działka nr - droga wewnętrzna;
- działki nr i - ul. Ciepielewskiego (droga gminna);
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie bliźniaczym;
- działki nr zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie bliźniaczym;
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie bliźniaczym;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny w układzie szeregowym;
- działka nr zabudowana budynkami parterowymi: mieszkalnym jednorodzinny oraz gospodarczymi;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr - droga wewnętrzna;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działki nr i - ul. Araszkiewicza (droga gminna);
- działki nr i wydzielone pod przedłużenie i poszerzenie ul. Araszkiewicza;
- działki nr zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działki nr i - ul. Araszkiewicza (droga gminna);
- działki nr zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny z parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działki nr i - drogi wewnętrzne;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działki nr wolne od zabudowy;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr - ul. Zapolskiej (droga gminna);
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działki nr wolne od zabudowy;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinny;
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny;
- działka nr zabudowana stacją trafo;

od strony wschodniej:

- działki nr i na których obecnie realizowane są dwa IV kond. budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi w oparciu o pozwolenie na budowę znak: AB-BW-III.6740.1.73.2016, decyzja nr 1065/16 z dnia 7 września 2016 r.;
- działki nr i zabudowane dwoma III – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinny;
- działki nr i - ul. Zbożowa (droga wojewódzka);
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny usytuowanymi wzdłuż ul. Zbożowej;
- działka nr - ul. Serwaczyńskiego (droga gminna);
- działki nr i zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny usytuowanymi wzdłuż północnej strony ul. Araszkiewicza;

- działka nr – ul. Araszkiwicza (droga gminna);
- działki nr i zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi
jednorodzinnymi usytuowanymi wzdłuż południowej strony ul. Araszkiwicza z parterowymi
budynkami garażowymi;
- działki nr i – droga wewnętrzna;
- działki nr i wolne od zabudowy;
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami
mieszkalnymi jednorodzinnymi usytuowanymi wzdłuż ul. Ciepiewskiego;
- działka nr – ul. Ciepiewskiego (droga gminna);
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi usytuowanymi wzdłuż
ul. Ziółkowskiego;
- działka nr – ul. Ziółkowskiego (droga gminna);
- działka nr zabudowana zabudowana II kond. budynkiem szkoły – Zespół Szkół Nr 12;
- działka nr zabudowana kościołem, domem parafialnym oraz II kond. budynkiem
przedszkola;
- działka nr – ul. Świerkowa (droga gminna);
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym usytuowanym
przy ul. Zbożowej;

od strony południowej:

- działki nr i – ul. Jemiółowa (droga
gminna);
- działka nr – droga wewnętrzna;
- działki nr i i zabudowane
I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- działki nr i wolne od zabudowy;
- działki nr i – droga wewnętrzna;
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr zabudowana stacją trafo;
- działki nr i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- działki nr i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz
parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działki nr i i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem domu dziecka;
- działki nr i zabudowane I – II kond. budynkami
mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem usługowym;
- działki nr i i wolne od zabudowy;
- działki nr i i wolne od zabudowy;
- działki nr i – ul. Jemiółowa (droga gminna);
- działki nr i i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz
parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr i zabudowane I – II kond. budynkami
mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- działki nr i – ul. Świerkowa (droga gminna);
- działki nr i i wolne od zabudowy;
- działki nr i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi
jednorodzinnymi usytuowanymi wzdłuż ul. Zbożowej;

od strony zachodniej:

- działki nr i i wolne od zabudowy;
- działki nr i – ul. Skowronkowa (droga gminna);
- działki nr i i wydzielone pod poszerzenie
ul. Skowronkowiei;
- działki nr i i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym;

- działka nr : zabudowana trzema budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr wolna od zabudowy;
- działki nr , i zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr wolna od zabudowy;
- działki nr zabudowane siedliskiem rolnym z budynkami parterowymi: mieszkalnym i gospodarczymi;
- działka nr abudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr zabudowana siedliskiem rolnym z budynkami parterowymi: mieszkalnym i gospodarczymi;
- działki nr :abudowane I – II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu:

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. W obszarze analizowanym występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Zbożowej – i . Ponadto na działkach sąsiednich nr : i ! przy ul. Jemiołowej realizowane są obecnie dwa budynki mieszkalne wielorodzinne.

2. Linia zabudowy:

- w obszarze analizowanym występują zróżnicowane linie zabudowy. Budynki mieszkalne na działkach nr i realizowane są w odległości 5,0 m od ul. Jemiołowej i 6,0 m od ciągu pieszo – jezdnego, którą stanowi działka nr i .

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

(istniejące wskaźniki procentowe dla zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w dołączonej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek znajdujących się w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,4% do 45,8%, a średnia wynosi 22,3%. Średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiołowej wynosi 20,1%.
- inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni zabudowy 2000 m², co przy powierzchni przedmiotowej nieruchomości wynoszącej 4442 m² daje wskaźnik zabudowy na poziomie 45,0%. Wskaźnik zabudowy o takiej wielkości nie występuje przy ul. Jemiołowej i ponad dwukrotnie przekracza zarówno średni wskaźnik zabudowy dla całego obszaru analizowanego jak i średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiołowej.

4. Szerokość elewacji frontowej:

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyszczególniono w dołączonej tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 6,0 m do 60,0 m i a średnio wynosi 11,8 m. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych usytuowanych przy ul. Jemiołowej wynosi 13,2 m. Średnia ta powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 15,8 m.
- inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokości elewacji frontowej 50,0 m każdy. Wartość ta znacznie przekracza średnią szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym. Ponadto przy ul. Jemiołowej nie występują budynki mieszkalne o takiej szerokości.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiolowej kształtuje się w przedziale od 5,3 m do 12,5 m i wynosi średnio 5,8 m.
 - inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 13,0 m. Wysokość ta znacznie przekracza średnią wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiolowej.
6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych):
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- w obszarze przeprowadzonej analizy położone są budynki mieszkalne zadane najczęściej dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z występującymi również dachami płaskimi. Wysokość kalenicy budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiolowej zawiera się w przedziale od 5,3 m do 12,5 m, a średnia wynosi 9,6 m.
 - inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne przykryte dachami płaskimi lub kopertowymi o nachyleniu połaci dachu 15 – 30° o wysokości 13,0 m. Przy ul. Jemiolowej nie występują budynki o takiej wysokości.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Jemiolowej (dz. nr _____ i _____) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr _____ i _____ położonych przy ul. Jemiolowej _____ w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół nieruchomości, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy terenu wynika, iż podstawową formą zagospodarowania obszaru analizowanego jest zabudowa mieszkaniowa z uzupełniającą zabudową usługową (usługi publiczne: szkoła, kościół oraz usługi komercyjne). Występujące tu budynki mieszkalne to w większości budynki mieszkalne jednorodzinne w różnym układzie: wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym. Nieliczne budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane są przy ul. Zbożowej _____ i _____. Budynki o takiej funkcji realizowane są również przy ul. Jemiolowej, w sąsiedztwie zrealizowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dostępnych od ul. Zbożowej. Podstawową formą zagospodarowania działek obsługiwanych od ul. Jemiolowej jest jednak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ma ona specyficzny, ekstensywny charakter typu rezydencjonalnego. Taki rodzaj zabudowy występuje również na ulicach sąsiednich: Skowronkowej, Świerkowej i Ciepiewskiego. Teren objęty wnioskiem położony jest w głębi obszaru i obsługiwany jest od sięgacza ul. Jemiolowej. Wchodzi więc w obręb osiedla mieszkaniowego z „rozluźnioną” formą drobno – gabarytowej zabudowy jednorodzinnej na wydzielonych działkach. Przy ustalaniu parametrów dla nowej zabudowy nie można więc pominąć gabarytów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeważającej przy ul. Jemiolowej.

Z przeprowadzonej analizy cech zabudowy występującej w obszarze analizowanym wynika, iż wnioskowana inwestycja, polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie spełnia warunków w zakresie kontynuacji parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Natomiast ust. 2 wyżej powołanego § 5 stanowi, że dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek znajdujących się w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,4% do 45,8%, a średnia wynosi 22,3%. Średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiołowej wynosi 20,1%. Inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni zabudowy 2000 m², co przy powierzchni przedmiotowej nieruchomości wynoszącej 4442 m² daje wskaźnik zabudowy na poziomie 45,0%. Wnioskowany przez inwestora wskaźnik zabudowy przekracza więc ponad dwukrotnie średni wskaźnik zabudowy dla całego obszaru analizowanego (22,3%). Mając na uwadze, iż średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Jemiołowej wynosi 20,1%, a zainwestowanie nieruchomości dostępnych podobnie jak teren inwestycji od ul. Jemiołowej ma specyficzny, ekstensywny charakter, brak jest podstaw do zastosowania § 5 ust. 2 rozporządzenia, tj. wyznaczenia innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu.

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) 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%. Ust. 2 wyżej powołanego § 6 stanowi, iż dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 6,0 m do 60,0 m i średnio wynosi 11,8 m. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych usytuowanych przy ul. Jemiołowej wynosi 13,2 m. Średnia ta powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 15,8 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmuje 50,0 m każdy. Mając na uwadze, iż przy ul. Jemiołowej nie występują budynki mieszkalne o takiej szerokości, a większość zabudowy przy tej ulicy stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne o dużo mniejszych gabarytach niż wnioskowane obiekty, brak jest podstaw do zastosowania § 6 ust. 2 rozporządzenia, tj. wyznaczenia innej szerokości elewacji frontowej.

Zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Ust. 3 wyżej powołanego § 7 stanowi, że jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

Przy ul. Jemiołowej położone są budynki mieszkalne o różnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Wysokość ta zawiera się w przedziale od 5,3 m do 12,5 m i wynosi średnio 5,8 m. Inwestor wnioskuje o dwa budynki mieszkalne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 13,0 m, a więc o budynki wyższe od wszystkich budynków mieszkalnych położonych przy ul. Jemiołowej.

Proponowana przez wnioskodawcę inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie znajduje uzasadnienia w sporządzonej analizie. Wnioskowane zamierzenie nie spełnia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, która uzależnia zmianę zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych parametrów, cech i wskaźników już zainwestowania obszaru sąsiedniego.

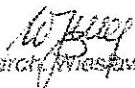
Zgodnie z art. 52 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do którego odsyła art. 64 ust. 1 tej ustawy, inwestor składając wniosek o ustaleniu warunków zabudowy określa rodzaj inwestycji oraz gabaryty projektowanych obiektów budowlanych. Organ orzekający w sprawie nie jest bezwzględnie związany z wnioskiem w zakresie parametrów inwestycji. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 10 czerwca 2016 r. (II OSK 2433/14) zwrócił

jednak uwagę, że wprawdzie organ ustalający warunki zabudowy nie jest związany w sposób bezwzględny wskazanymi przez inwestora poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany, lecz nie oznacza to podjęcie decyzji, w której ustali warunki zabudowy w sposób istotnie odbiegający od kształtu planowanego zamierzenia inwestycyjnego, czy wręcz odmiennie kreujący to zamierzenie. Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 20 października 2016 r. (II SA/Lu 162/16) orzekł, iż: „Pomiędzy decyzją o ustaleniu warunków zabudowy a wnioskiem inwestora nie może istnieć widoczna i oczywista sprzeczność. W sytuacji, gdy wyniki przeprowadzonej analizy cech zabudowy terenu w sposób istotny odbiegają od parametrów określonych we wniosku, organ traci możliwość ustalenia warunków zabudowy”.

Gabaryty wnioskowanych przez inwestora budynków mieszkalnych znacznie odbiegają od wyników przeprowadzonej analizy cech zabudowy terenu. Istnieje więc oczywista sprzeczność pomiędzy wynikami przeprowadzonej analizy a wnioskiem inwestora. Nie jest więc możliwe ustalenie warunków zabudowy dla planowej inwestycji bez istotnej ingerencji w jej kształt.

Z przeprowadzonej analizy obszaru wynika, że wnioskowana inwestycja nie spełnia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak kontynuacji cech i wskaźników kształtowania oraz zagospodarowania terenu, co wyklucza ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063


mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 131/18
z dnia 10.01.2018
znak: AB-1A-1-6130-149-10B

