



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 486 2300, fax 81 486 2301

PL-LA-I.6730.266.2022

Lublin, dnia 20 czerwca 2022 r.

## **DECYZJA ODMOWNA nr 313 / 22**

### **Na podstawie:**

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1,3 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022.503 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 j.t. ze zm)

**Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 24 kwietnia 2022 r. (uzupełnionego w dniu 16 maja 2022 r.)**

### **Wnioskodawcy:**



### **W sprawie:**

budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowej (64 budynki mieszkalne jednorodzinne) na części działki nr [redacted] położonej przy ul. Dębowej w Lublinie

## **ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (64 budynki mieszkalne jednorodzinne)**

- na części działki nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted])
- położonej w Lublinie przy ul. Dębowej
- pas drogowy – działka nr 1 (ul. Dębowa – droga gminna)
- na terenie oznaczonym linią ciągłą koloru czerwonego oraz literami: A B C D' E' F E– 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 Planowania 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**

Wnioskiem z dnia 24 kwietnia 2022 r. (uzupełnionym w dniu 16 maja 2022 r.) Pan [redacted] wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (64 budynki mieszkalne), na części działki nr [redacted] położonej przy ul. Dębowej w Lublinie.

Teren inwestycji zgodnie z załącznikiem Wnioskodawcy załączonym do wniosku stanowi obszar o powierzchni 18288.41m<sup>2</sup>. Powierzchnia całej działki nr [redacted] wynosi 2,3 ha. Stosownie do § 2. 2 punkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - dla terenów nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zabudowy mieszkaniowej na obszarze powyżej 2 ha – wymagana jest tzw. decyzja środowiskowa. Jednak występując z wnioskiem na część działki (o pow. mniej niż 2 ha), wnioskowana inwestycja zgodnie z pismem z dnia 27 kwietnia 2022 r.



znak: OS-OD-I.6220.86.2022, nie została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w w/w rozporządzeniu.

Przedmiotowa działka powstała w wyniku podziału gruntów rolnych tj. działki nr 12 o powierzchni 3,2 ha na działkę nr 12/1 o pow. 0,3 ha oraz działkę nr 12/2 o pow. 2,9 ha, którą to później wtórnie podzielono (znów w wyniku podziału gruntów rolnych) na działkę nr 12/4 o pow. 0,6 ha oraz wnioskowaną działkę 12/3 o pow. 2,3 ha.

Tu uwagę zasługuje fakt, że działka nr 12 powstała w wyniku scalenia działek nr: 2 o pow. 1,6 ha, 3/1 o pow. 0,68 ha, 3/2 o pow. 0,69 ha, 4 o pow. 0,25 ha. Dla działek nr 2, nr 3/1, nr 3/2, nr 4 (pokrywających się w znacznej mierze z obecnym terenem inwestycji) decyzją nr 26/2019 dr z 13 września 2019 r. znak: AB-LA-I.6730.260.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie decyzją znak: SKO.41/3649/LI/2019 z dnia 31 stycznia 2020 r. uchyliło w/w decyzję oraz odmówiło ustalenia warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie. W uzasadnieniu SKO podkreśliło istotę ochrony ładu przestrzennego oraz zachowanie warunku koniecznego do ustalenia warunków zabudowy tj. aby podczas analizy funkcjonalnego zagospodarowania terenu - analogii doszukiwać się na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej, tj. ul. Dębowej. SKO mówi też o „uchwyceniu czy teren planowanej inwestycji znajduje się w pewnym układzie zabudowy i zagospodarowania terenu, który tworzy urbanistyczną całość. Za taką interpretację przemawiają bowiem względy ochrony własności oraz zasada wolności zagospodarowania terenu.” Powyższe wskazania stanowią istotny punkt odniesienia w niniejszej sprawie.

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 – 6 ww. ustawy:

- 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 (...) 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do wymogów art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem 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 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze, iż szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 100 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 300 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Zasięg terenu analizowanego obejmuje również nieruchomości zlokalizowane w sąsiedniej Gminie Niemce, które z uwagi na odmienny od wnioskowanego sposób zagospodarowania – nie może stanowić analogii dla wnioskowanej inwestycji. Mając na względzie uniknięcie dodatkowych kosztów poniesionych przez Inwestora, nie wezwano Wnioskodawcy o mapy terenów sąsiednich. Do analizy posłużono się mapą z geoportalu (kopia mapy w aktach sprawy).

W obszarze analizowanym – na terenie inwestycji oraz w jego sąsiedztwie znajdują się tereny ekstensywnej zabudowy zagrodowej z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi typu wolnostojącego, w tym budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany na działce nr 63 (dostępny od ul. Dębowej), budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr 7/1 oraz 7/4 (dostępne od ul. Dębowej) oraz zlokalizowane w dalszym sąsiedztwie na działkach nr 2/11 oraz 2/12 budynki mieszkalne jednorodzinne (dostępne od ul. Dębowej). W obszarze analizowanym nie ma żadnych



MB

innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z obsługą komunikacyjną od ul. Dębowej (z wyłączeniem zabudowy zagrodowej na działkach nr: 3 [redacted]). Ponadto każdy z wymienionych wyżej budynków funkcjonuje jako wolnostojący nie zaś jako część zespołu zabudowy szeregowej jak wnioskuje się w przedmiotowej sprawie. Brak jest tu intensywnej oraz zwartej zabudowy, zorganizowanych osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych czy też zespołów zabudowy. Wprowadzenie całego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej doprowadziłoby do niczym nieuzasadnionego dogęszczania zabudowy oraz w konsekwencji do parcelacji gruntów, co jest sprzeczne z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Jak już wspomniano na wstępie działki sąsiednie nr [redacted] oraz pozostała część działki [redacted] (nieobjęta wnioskiem) pozostają w posiadaniu Wnioskodawcy, co w przyszłości mogłoby skutkować dalszą nieuzasadnioną ekspansją zabudowy. Uprzednie próby realizacji na przedmiotowym terenie zabudowy wielorodzinnej (która napotkała się na liczne protesty sąsiadów) w korelacji z decyzjami podziałowymi - sprawiły że wnioskowany dziś teren inwestycji sąsiaduje przede wszystkim z działkami samego Inwestora. Zabiegi te w konsekwencji ograniczyły krąg stron postępowania.

Na północ od wnioskowanej nieruchomości znajdują się tereny Gminy Niemce, na których zlokalizowane są grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszary chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka w otoczeniu nielicznej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej.

W dalszym sąsiedztwie - na południe od wnioskowanej działki znajdujemy tereny, objęte uchwałą Rady Miasta Lublin nr 1641/LIII/2002 o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Część I, obejmująca dwa rejon miasta: obszar zachodni – zawarty między al. Kraśnicką, al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni – zawarty między al. Spółdzielczości Pracy, al. Władysława Andersa, rzeką Bystrycą na odcinku od ul. Melgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin- Łuków, linią kolejową Lublin-Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do al. Spółdzielczości Pracy. Odnajdujemy tam intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego oraz szeregowego, która wraz z terenem przyległym stanowi odrębną jednostkę urbanistyczną, która zakłada czytelny podział funkcjonalny połączony przemyślanym i zaprojektowanym układem komunikacyjnym i nie może stanowić analogii dla wnioskowanej inwestycji, pomimo iż mieści się w obszarze analizowanym. Wnioskowany teren objęty jest odrębną uchwałą Rady Miasta Lublin nr 953/XXX/2021 z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar północno-wschodni w rejonie ulic: Dębowej i Goździkowej, co wyraźnie wskazuje na wyodrębnienie sąsiednich względem siebie oraz odmiennych obszarów planistycznych. Doszukiwanie się analogii wnioskowanej inwestycji w terenie, dla którego obowiązują ustalenia mpzp jest bezzasadne. Istotą ładu przestrzennego nie jest bowiem mechaniczne powielanie funkcji nawet z odległych działek ujętych w obszarze analizy na rzecz pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin obszar inwestycji znajduje się na terenach zielonych, ekologicznego systemu obszarów chronionych, a jedynie południowa część działki znajduje się na obszarze o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kierunek zagospodarowania tego terenu będzie miał odzwierciedlenie podczas uchwalania mpzp, który musi być spójny ze studium. I choć ustalenia studium nie są wiążące w przedmiotowym postępowaniu, mając na względzie utrzymane charakteru urbanistycznego wnioskowanego terenu należy dążyć do spójności działań planistycznych.

Zadaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym art. 61 jest ochrona ładu przestrzennego, która ma na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. W celu wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu organ musi ustalić jako warunek konieczny, że co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej (zatem w przedmiotowej sprawie od ul. Dębowej), jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształcenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów odbudowanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jak już wskazano powyżej, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji nie ma żadnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu szeregowego, które mogłyby stanowić analogię funkcjonalną dla wnioskowanej inwestycji. Żadna z działek obsługiwanych od ul. Dębowej nie jest zabudowana w sposób pozwalający ustalić warunki dla planowanej realizacji.

Planowana inwestycja nie odnajduje analogii funkcjonalnej, jest sprzeczna z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i narusza art. 61 pkt 1 w/w ustawy, co stanowi podstawę wydania decyzji odmownej. Brak możliwości spełnienia nadrzędnej i koniecznej przesłanki o kontynuacji funkcji czyni bezprzedmiotowym analizowanie i odnoszenie się do warunków ustanowionych przez



ustawodawcę takich jak linia zabudowy, szerokość i wysokość elewacji frontowej, wielkość powierzchni zabudowy oraz geometria dachu. Odstąpiono od analizy w/w parametrów.

Ponadto stosownie do art. 61 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe w przypadku gdy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Ust. 5 mówi zaś, że powyższy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Zgodnie z pismem znak: KT/4004/349/2022 z dnia 10 maja 2022 r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie, wnioskowana inwestycja nie ma możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej. W ocenie MPWiK „w rejonie wskazanej działki brak jest miejskiej sieci wodociągowej. Dostawa wody do planowanego zespołu budynków mieszkalnych wymagałaby zaprojektowania i zrealizowania ok. 500 m sieci wodociągowej w ul. Dębowej z włączeniem do istniejącego wodociągu w al. Spółdzielczości Pracy oraz ok. 500 m sieci w planowanych drogach dojazdowych wynikających z planu zagospodarowania działki. Budowa sieci nie jest ujęta w aktualnych planach inwestycyjnych MPWiK.” Stosownie do treści wniosku – Inwestor wnioskuję o przyłącze do sieci wodociągowej, co zgodnie z treścią powyższego pisma jest niemożliwe i nie spełnia warunku przepisu 61. pkt 3 w/w ustawy, co tym samym dodatkowo przyczynia się do wydania decyzji odmownej.

**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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnieść żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0116

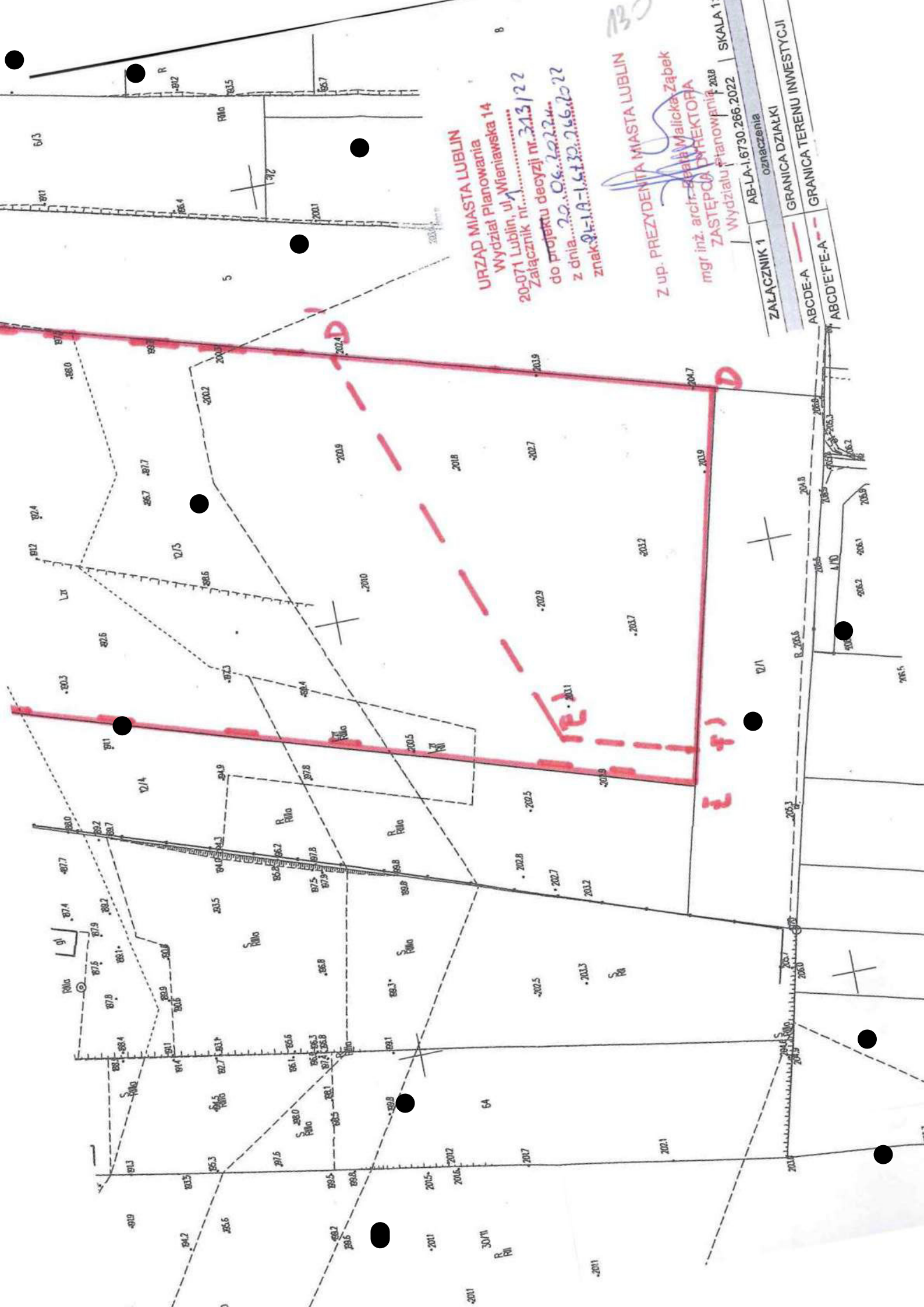
Z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

**Otrzymują :**

1. [REDACTED]
2. Właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. a/a





11.11.11

MIASTA ŁÓDŹ

Wydział Planowania i Wzrostu  
Wydział Planowania i Wzrostu

071 Lublin, ul. Wieniawskiego 127

Załącznik nr 315/2007 do decyzji nr 315/2007

~~do projektu~~

22.05.2022

$$\mathcal{D}_1 = \mathcal{H}_1 \cup \mathcal{H}_2$$

17

MASTA LUBL

PREZYDENTIA MIO

up. P. 111

~~Beata Mailbox~~

**mgr inż. Andrzej PACHOLCZAK**

ZAS14 Stanowisko | Wydziału | 2022

AR-LA-1.6730.266.402

AB	oznaczenia
CZNIK 1	

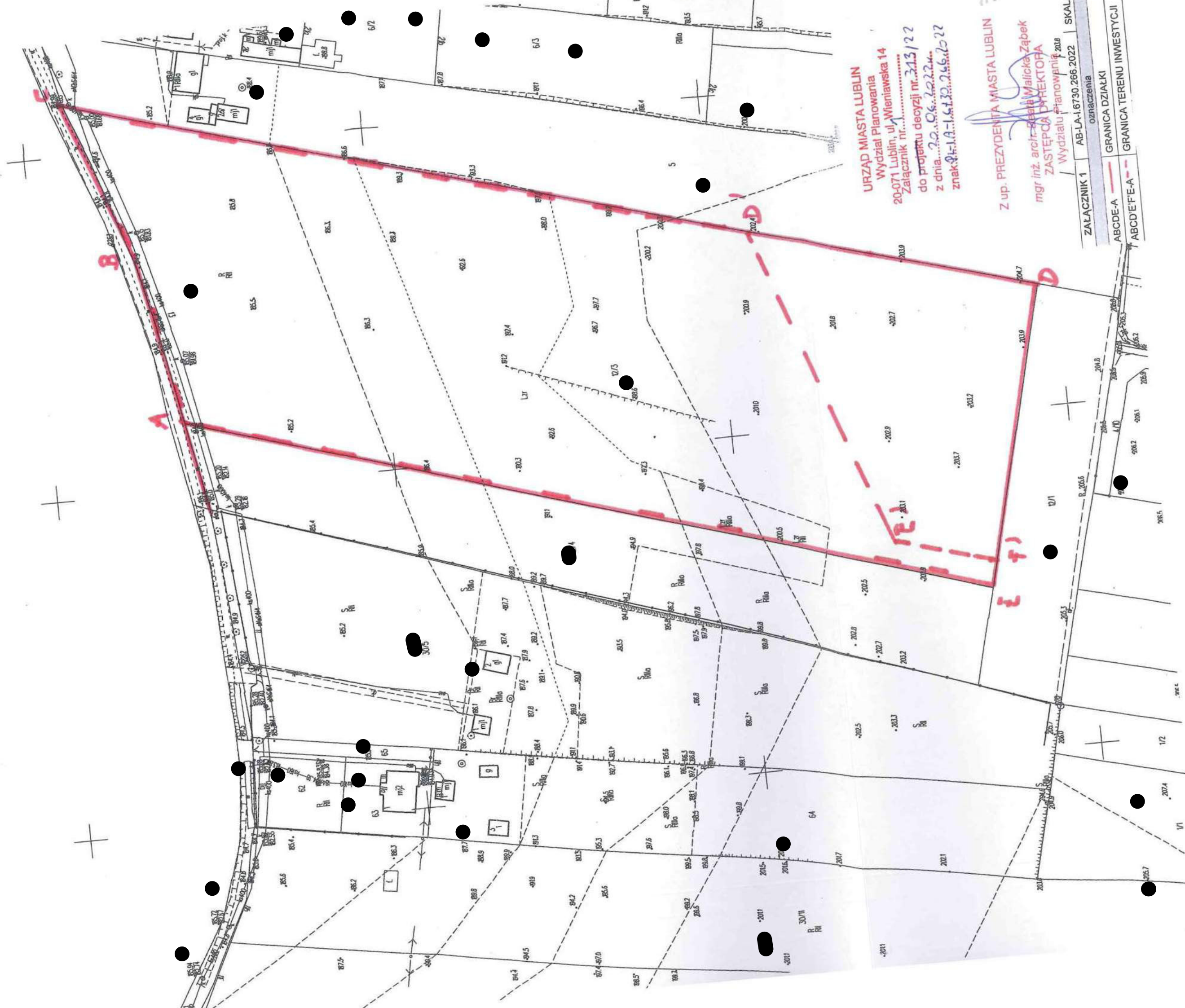
GRANICA DZIAŁKI

—  
E-A  
GIV  
ORGANICA TERENU INV

GRAIN  
E-E-A

5





URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Planowania  
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14  
Załącznik nr. 1  
do projektu decyzji nr. 313/22  
z dnia 22.06.2022 r.  
znak: 1.A-1.6.1.32.246.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
mgr inż. arch. Sławomir Malicki-Zabek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

ZALĄCZNIK 1		oznaczenia
ABCD-E-A	GRANICA DZIAŁKI	
ABCD-E-F-A	GRANICA TERENU INWESTYCJI	



**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (64 budynki mieszkalne jednorodzinne) na części działki nr [REDAKTED] położonej przy ul. Dębowej w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr [REDAKTED] (obręb [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED]) położonej przy ul. Dębowej w Lublinie, oznaczonej na załączniku nr 3 przerywaną linią koloru czerwonego i literami ABCD'E'FE-A. Teren inwestycji zgodnie z załącznikiem Inwestora załączonym do wniosku stanowi obszar o powierzchni 18288.41m<sup>2</sup>. Powierzchnia całej działki nr [REDAKTED] wynosi 2,3 ha. Stosownie do § 2. 2 punkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - dla terenów nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zabudowy mieszkaniowej na obszarze powyżej 2 ha – wymagana jest tzw. decyzja środowiskowa. Jednak występując z wnioskiem na część działki (o pow. mniej niż 2 ha), wnioskowana inwestycja zgodnie z pismem z dnia 27 kwietnia 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.86.2022, nie została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w w/w rozporządzeniu.

Przedmiotowa działka powstała w wyniku podziału gruntów rolnych tj. działki nr [REDAKTED] o powierzchni 3,2 ha na działkę nr [REDAKTED] o pow. 0,3 ha oraz działkę nr [REDAKTED] o pow. 2,9 ha, którą to później wtórnie podzielono (znów w wyniku podziału gruntów rolnych) na działkę nr [REDAKTED] o pow. 0,6 ha oraz wnioskowaną działkę [REDAKTED] o pow. 2,3 ha.

Tu na uwagę zasługuje fakt, że działka nr [REDAKTED] powstała w wyniku scalenia działek nr [REDAKTED] o pow. 1,6 ha, [REDAKTED] o pow. 0,68 ha, [REDAKTED] o pow. 0,69 ha, [REDAKTED] o pow. 0,25 ha. Dla działek nr [REDAKTED] nr [REDAKTED], nr [REDAKTED], nr [REDAKTED] decyzją nr 526/19 z dnia 13 września 2019 r. znak: AB-LA-I.6730.260.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie Decyzją znak: SKO.41/3649/LI/2019 z dnia 31 stycznia 2020 r. uchyliło w/w decyzję oraz odmówiło ustalenia warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie. W uzasadnieniu SKO podkreśliło istotę ochrony ładu przestrzennego oraz zachowanie warunku koniecznego do ustalenia warunków zabudowy tj. aby analogii zagospodarowania terenu doszukiwać się na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej, tj. ul. Dębowej. SKO mówi też o „uchwyceniu czy teren planowanej inwestycji znajduje się w pewnym układzie zabudowy i zagospodarowania terenu, który tworzy urbanistyczną całość. Za taką interpretację przemawiają bowiem względy ochrony własności oraz zasada wolności zagospodarowania terenu.” Powyższe wskazania stanowią istotny punkt odniesienia w niniejszej sprawie.

### II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyznaczony obszar analizowany 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 terenu objętego wnioskiem wynosi 100 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 300 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Zasięg terenu analizowanego obejmuje również nieruchomości zlokalizowane w sąsiedniej Gminie Niemce, które z uwagi na odmienny od wnioskowanego sposób zagospodarowania – nie może stanowić analogii dla wnioskowanej inwestycji. Mając na względzie uniknięcie dodatkowych kosztów poniesionych przez Inwestora, nie wezwano Wnioskodawcy o mapy terenów sąsiednich. Do analizy posłużyła mapa z geoportalu (kopia mapy w aktach sprawy).

### III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - uchwała 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. teren inwestycji znajduje się w terenach zieleni, ekologicznym systemie obszarów chronionych, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz w terenie o spadkach powyżej 15%. Fragment mapy studium w skali 1:1000 wraz ze wskazaniem terenu inwestycji umieszczono w aktach sprawy.



2. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 953/XXX/2021 z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar północno wschodni w rejonie ulic: Dębowej i Goździkowej

#### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

##### Ochrona konserwatorska:

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

##### Ochrona środowiskowa:

- Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z oświadczeniem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 27 kwietnia 2022 r., znak: OŚ-OD.I.6220.86.2022
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zgodnie z ustaleniami studium, środkowa część terenu inwestycji obejmuje tereny o spadkach powyżej 15%

##### Uwarunkowania infrastrukturalne:

- Zgodnie z pismem znak: KT/4004/349/2022 z dnia 10 maja 2022 r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie, wnioskowana inwestycja nie ma możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej. W ocenie MPWiK „w rejonie wskazanej działki brak jest miejskiej sieci wodociągowej. Dostawa wody do planowanego zespołu budynków mieszkalnych wymagałaby zaprojektowania i zrealizowania ok. 500 m sieci wodociągowej w ul. Dębowej z włączeniem do istniejącego wodociągu w al. Spółdzielczości Pracy oraz ok. 500 m sieci w planowanych drogach dojazdowych wynikających z planu zagospodarowania działki. Budowa sieci nie jest ujęta w aktualnych planach inwestycyjnych MPWiK.” Ponadto jak wynika z pisma działka ma możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej.  
Stosownie do treści wniosku – Inwestor wnioskuje o przyłącze do sieci wodociągowej, co zgodnie z treścią powyższego pisma jest niemożliwe i stanowi przesłankę do wydania decyzji odmownej.
- Zgodnie z pismem z dnia 06 maja 2022 r., znak: 22-C1/WZD/00035 PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin, istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu.

#### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### od strony północnej :

- działka nr [REDAKOWANA] – ul. Dębowa – droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- teren Gminy Niemce, na którym zlokalizowane są grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszaru chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka w otoczeniu nielicznej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej.

##### od strony wschodniej :

- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi (w siedlisku rolnym),
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana – dwoma parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz dwoma budynkami gospodarczymi (w siedlisku rolnym),
- działki nr [REDAKOWANA] – niezabudowane grunty rolne,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz zespołem zabudowy gospodarczej (w siedlisku rolnym),
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKOWANA] – niezabudowana,
- działki nr [REDAKOWANA] – zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnym typu bliźniaczego,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKOWANA] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDAKOWANA]



- 184
- [redacted] – niezabudowane grunty rolne,
  - działki nr [redacted] ulica Goździkowa;
  - działki nr [redacted] zabudowane dwoma II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
  - działka nr [redacted] – niezabudowana,
  - działka nr [redacted] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
  - działka nr [redacted] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi,
  - działka nr [redacted] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema budynkami gospodarczymi,
  - działki nr [redacted] – niezabudowane,
  - działki nr [redacted] – zabudowane II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
  - działka nr [redacted] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym garażem,
  - działka nr [redacted] – niezabudowana,
  - działka nr [redacted] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz zespołem zabudowy gospodarczej w siedlisku rolnym,
  - działki nr [redacted] – niezabudowane,
  - działki nr [redacted] – zabudowane I/II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,

**od strony południowej :**

- działka nr [redacted] – niezabudowana (własność wnioskodawcy),
- działki nr [redacted]

[redacted] – niezabudowane grunty,

- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Część I, obejmująca dwa rejony miasta: obszar zachodni – zawarty między al. Kraśnicką, al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni – zawarty między al. Spółdzielczości Pracy, al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin-Łuków, linią kolejową Lublin-Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do al. Spółdzielczości Pracy. Analizując powyższy teren wyróżniamy w przewadze grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszaną oraz w nieznacznym stopniu pod zabudowę wielorodzinną, usługową oraz tereny sportu i rekreacji. Wśród nich działki nr [redacted]

[redacted] – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi typu szeregowego; działki nr [redacted] – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi; działka nr [redacted] – zabudowa budynkami mieszkalnymi w trakcie realizacji. Opisane wyżej tereny, objęte uchwałą Rady Miasta Lublin nr 1641/LIII/2002 stanowią odrębną jednostkę urbanistyczną, która zakłada czytelny podział funkcjonalny połączony przemyślanym i zaprojektowanym układem komunikacyjnym i nie może stanowić analogi dla wnioskowanej inwestycji, pomimo iż mieści się w obszarze analizowanym.

**od strony zachodniej :**

- działka nr [redacted] – niezabudowana (własność wnioskodawcy),

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr [redacted] – zabudowana pozostałością po zabudowie zagrodowej (parterowy budynek mieszkalny i gospodarczy),
- działka nr [redacted] – niezabudowana,
- działka nr [redacted] – wewnętrzna droga dojazdowa,
- działka nr [redacted] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [redacted] – niezabudowane grunty rolne.

## 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



126 zabudowy" (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

#### 1. Funkcja terenu

- Inwestor wniósł o realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego (64 budynki mieszkalne jednorodzinne) wraz z układem dróg wewnętrznych na części działki nr [REDAKTED] położonej w terenach rozproszonej, ekstensywnej zabudowy;
- w obszarze analizowanym – na terenie inwestycji oraz w jego sąsiedztwie znajdują się tereny ekstensywnej zabudowy zagrodowej z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi typu wolnostojącego, w tym budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany na działce nr [REDAKTED] (dostępny od ul. Dębowej), budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr: [REDAKTED] oraz [REDAKTED] (dostępne od ul. Dębowej) oraz zlokalizowane w dalszym sąsiedztwie na działkach nr [REDAKTED] oraz [REDAKTED] budynki mieszkalne jednorodzinne (dostępne od ul. Dębowej). W obszarze analizowanym nie ma żadnych innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z obsługą komunikacyjną od ul. Dębowej (z wyłączeniem zabudowy zagrodowej na działkach nr [REDAKTED]). Ponadto każdy z wymienionych wyżej budynków funkcjonuje jako wolnostojący nie zaś jako część zespołu zabudowy szeregowej jak wnioskuje się w przedmiotowej sprawie;
- W dalszym sąsiedztwie tj. na południe od wnioskowanej działki znajdujemy tereny, objęte uchwałą Rady Miasta Lublin nr 1641/LIII/2002 o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Część I, obejmująca dwa rejon miasta: obszar zachodni – zawarty między al. Kraśnicką, al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni – zawarty między al. Spółdzielczości Pracy, al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin-Łuków, linią kolejową Lublin-Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do al. Spółdzielczości Pracy. Odnajdujemy tam intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną typu wolnostojącego oraz szeregowego, która wraz z terenem przyległym stanowi odrębną jednostkę urbanistyczną, która zakłada czytelny podział funkcjonalny połączony przemyślanym i zaprojektowanym układem komunikacyjnym i nie może stanowić analogii dla wnioskowanej inwestycji, pomimo iż mieści się w obszarze analizowanym;
- Na północ od wnioskowanej nieruchomości znajdują się tereny Gminy Niemce, na których zlokalizowane są grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszaru chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka w otoczeniu nielicznej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej;
- Zadaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym art. 61 jest ochrona ładu przestrzennego, która ma na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. W celu wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu organ musi ustalić jako warunek konieczny, że co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej (zatem w przedmiotowej sprawie od ul. Dębowej), jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształcenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów odbudowanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jak już wskazano powyżej, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji nie ma żadnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu szeregowego, które mogłyby stanowić analogię funkcjonalną dla wnioskowanej inwestycji. Żadna z działek obsługiwanych od ul. Dębowej nie jest zabudowana w sposób pozwalający ustalić warunki dla planowanej realizacji;
- Planowana inwestycja nie odnajduje więc analogii funkcjonalnej, jest sprzeczna z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i narusza art. 61 pkt 1 w/w ustawy, co stanowi podstawę wydania decyzji odmownej. Brak możliwości spełnienia nadrzędnej i koniecznej przesłanki o kontynuacji funkcji czyni bezprzedmiotowym analizowanie i odnoszenie się do warunków ustanowionych przez ustawodawcę takich jak linia zabudowy, szerokość i wysokość elewacji frontowej, wielkość powierzchni zabudowy oraz geometria dachu. Odstąpiono od analizy w/w parametrów.

#### VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Dębowej (dz. nr [REDAKTED]). Nie posiada jednak dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem kanalizacji sanitarnej. Nie posiada również możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej (patrz punkt IV uwarunkowania infrastrukturalne).



## VIII. Podsumowanie analizy

Wnioskiem z dnia 24 kwietnia 2022 r. (uzupełnionym w dniu 16 maja 2022 r.) Pan [REDAKTOWANE], wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (64 budynki mieszkalne), na części działki nr [REDAKTOWANE], położonej przy ul. Dębowej w Lublinie.

Teren inwestycji zgodnie z załącznikiem Wnioskodawcy załączonym do wniosku stanowi obszar o powierzchni 18288.41m<sup>2</sup>. Powierzchnia całej działki nr [REDAKTOWANE] wynosi 2,3 ha. Stosownie do § 2. 2 punkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - dla terenów nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku zabudowy mieszkaniowej na obszarze powyżej 2 ha – wymagana jest tzw. decyzja środowiskowa. Jednak występując z wnioskiem na część działki (o pow. mniej niż 2 ha), wnioskowana inwestycja zgodnie z pismem z dnia 27 kwietnia 2022 r. znak: OŚ-OD-I.6220.86.2022, nie została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w w/w rozporządzeniu.

Przedmiotowa działka powstała w wyniku podziału gruntów rolnych tj. działki nr [REDAKTOWANE] o powierzchni 3,2 ha na działkę nr [REDAKTOWANE] o pow. 0,3 ha oraz działkę nr [REDAKTOWANE] o pow. 2,9 ha, którą to później wtórnie podzielono (znów w wyniku podziału gruntów rolnych) na działkę nr [REDAKTOWANE] o pow. 0,6 ha oraz wnioskowaną działkę [REDAKTOWANE] o pow. 2,3 ha.

Tu na uwagę zasługuje fakt, że działka nr [REDAKTOWANE] powstała w wyniku scalenia działek nr [REDAKTOWANE] o pow. 1,6 ha, [REDAKTOWANE] o pow. 0,68 ha, [REDAKTOWANE] o pow. 0,69 ha, [REDAKTOWANE] o pow. 0,25 ha. Dla działek nr [REDAKTOWANE], nr [REDAKTOWANE], nr [REDAKTOWANE] (pokrywających się w znacznej mierze z obecnym terenem inwestycji) decyzją nr 526/19 z dnia 13 września 2019 r. znak: AB-LA-I.6730.260.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie decyzją znak: SKO.41/3649/LI/2019 z dnia 31 stycznia 2020 r. uchyliło w/w decyzję oraz odmówiło ustalenia warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie. W uzasadnieniu SKO podkreśliło istotę ochrony ładu przestrzennego oraz zachowanie warunku koniecznego do ustalenia warunków zabudowy tj. aby podczas analizy funkcjonalnego zagospodarowania terenu - analogii doszukiwać się na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej, tj. ul. Dębowej. SKO mówi też o „uchwyceniu czy teren planowanej inwestycji znajduje się w pewnym układzie zabudowy i zagospodarowania terenu, który tworzy urbanistyczną całość. Za taką interpretację przemawiają bowiem względy ochrony własności oraz zasada wolności zagospodarowania terenu.” Powyższe wskazania stanowią istotny punkt odniesienia w niniejszej sprawie.

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 – 6 ww. ustawy:

- 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 (...) 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 na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do wymogów art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem 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 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze, iż szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 100 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach



300 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Zasięg terenu analizowanego obejmuje również nieruchomości zlokalizowane w sąsiedniej Gminie Niemce, które z uwagi na odmienny od wnioskowanego sposób zagospodarowania – nie może stanowić analogii dla wnioskowanej inwestycji. Mając na względzie uniknięcie dodatkowych kosztów poniesionych przez Inwestora, nie wezwano Wnioskodawcy o mapy terenów sąsiednich. Do analizy posilkowano się mapą z geoportalu (kopia mapy w aktach sprawy).

W obszarze analizowanym – na terenie inwestycji oraz w jego sąsiedztwie znajdują się tereny ekstensywnej zabudowy zagrodowej z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi typu wolnostojącego, w tym budynek mieszkalny jednorodzinny zlokalizowany na działce nr [REDAKTOWANO] (dostępny od ul. Dębowej), budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr: [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] (dostępne od ul. Dębowej) oraz zlokalizowane w dalszym sąsiedztwie na działkach nr: [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] budynki mieszkalne jednorodzinne (dostępne od ul. Dębowej). W obszarze analizowanym nie ma żadnych innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z obsługą komunikacyjną od ul. Dębowej (z wyłączeniem zabudowy zagrodowej na działkach nr [REDAKTOWANO]). Ponadto każdy z wymienionych wyżej budynków funkcjonuje jako wolnostojący nie zaś jako część zespołu zabudowy szeregowej jak wnioskuje się w przedmiotowej sprawie. Brak jest tu intensywnej oraz zwartej zabudowy, zorganizowanych osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych czy też zespołów zabudowy. Wprowadzenie całego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej doprowadziłoby do niczym nieuzasadnionego dogęszczania zabudowy oraz w konsekwencji do parcelacji gruntów, co jest sprzeczne z istniejącym zagospodarowaniem terenu. Jak już wspomniano na wstępie działki sąsiednie nr [REDAKTOWANO] oraz pozostała część działki [REDAKTOWANO] (nieobjęta wnioskiem) pozostają w posiadaniu Wnioskodawcy, co w przyszłości mogłoby skutkować dalszą nieuzasadnioną ekspansją zabudowy. Upřednie próby realizacji na przedmiotowym terenie zabudowy wielorodzinnej (która napotkała się na liczne protesty sąsiadów) w korelacji z decyzjami podziałowymi - sprawiły że wnioskowany dziś teren inwestycji sąsiaduje przede wszystkim z działkami samego Inwestora. Zabiegi te w konsekwencji ograniczyły krąg stron postępowania.

Na północ od wnioskowanej nieruchomości znajdują się tereny Gminy Niemce, na których zlokalizowane są grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszaru chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka w otoczeniu nielicznej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej.

W dalszym sąsiedztwie - na południe od wnioskowanej działki znajdujemy tereny, objęte uchwałą Rady Miasta Lublin nr 1641/LIII/2002 o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Część I, obejmująca dwa rejony miasta: obszar zachodni – zawarty między al. Kraśnicką, al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni – zawarty między al. Spółdzielczości Pracy, al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin-Łuków, linią kolejową Lublin-Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do al. Spółdzielczości Pracy. Odnajdujemy tam intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinna typu wolnostojącego oraz szeregowego, która wraz z terenem przyległym stanowi odrębną jednostkę urbanistyczną, która zakłada czytelny podział funkcjonalny połączony przemysłowym i zaprojektowanym układem komunikacyjnym i nie może stanowić analogii dla wnioskowanej inwestycji, pomimo iż mieści się w obszarze analizowanym. Wnioskowany teren objęty jest odrębną uchwałą Rady Miasta Lublin nr 953/XXX/2021 z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar północno wschodni w rejonie ulic: Dębowej i Goździkowej, co wyraźnie wskazuje na wyodrębnienie sąsiednich względem siebie oraz odmiennych obszarów planistycznych. Doszukiwanie się analogii wnioskowanej inwestycji w terenie, dla którego obowiązują ustalenia mpzp jest bezzasadne. Istotą ładu przestrzennego nie jest bowiem mechaniczne powielanie funkcji nawet z odległych działek ujętych w obszarze analizy na rzecz pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin obszar inwestycji znajduje się na terenach zielonych, ekologicznego systemu obszarów chronionych, a jedynie południowa część działki znajduje się obszarze o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kierunek zagospodarowania tego terenu będzie miał odzwierciedlenie podczas uchwalania mpzp, który musi być spójny ze studium. I choć ustalenia studium nie są wiążące w przedmiotowym postępowaniu, mając na względzie utrzymanie charakteru urbanistycznego wnioskowanego terenu należy dążyć do spójności działań planistycznych.

Zadaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym art. 61 jest ochrona ładu przestrzennego, która ma na celu powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. W celu wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu organ musi ustalić jako warunek konieczny, że co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej (zatem w przedmiotowej sprawie od ul. Dębowej), jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy



133  
w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształcenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów odbudowanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jak już wskazano powyżej, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji nie ma żadnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu szeregowego, które mogłyby stanowić analogię funkcjonalną dla wnioskowanej inwestycji. Żadna z działek obsługiwanych od ul. Dębowej nie jest zabudowana w sposób pozwalający ustalić warunki dla planowanej realizacji.

Planowana inwestycja nie odnajduje analogii funkcjonalnej, jest sprzeczna z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i narusza art. 61 pkt 1 w/w ustawy, co stanowi podstawę wydania decyzji odmownej. Brak możliwości spełnienia nadrzędnej i koniecznej przesłanki o kontynuacji funkcji czyni bezprzedmiotowym analizowanie i odnoszenie się do warunków ustanowionych przez ustawodawcę takich jak linia zabudowy, szerokość i wysokość elewacji frontowej, wielkość powierzchni zabudowy oraz geometria dachu. Odstąpiono od analizy w/w parametrów.

Ponadto stosownie do art. 61 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest możliwe w przypadku gdy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Ust. 5 mówi zaś, że powyższy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem. Zgodnie z pismem znak: KT/4004/349/2022 z dnia 10 maja 2022 r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie, wnioskowana inwestycja nie ma możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej. W ocenie MPWiK „w rejonie wskazanej działki brak jest miejskiej sieci wodociągowej. Dostawa wody do planowanego zespołu budynków mieszkalnych wymagałaby zaprojektowania i zrealizowania ok. 500 m sieci wodociągowej w ul. Dębowej z włączeniem do istniejącego wodociągu w al. Spółdzielczości Pracy oraz ok. 500 m sieci w planowanych drogach dojazdowych wynikających z planu zagospodarowania działki. Budowa sieci nie jest ujęta w aktualnych planach inwestycyjnych MPWiK.” Stosownie do treści wniosku – Inwestor wnioskuje o przyłącze do sieci wodociągowej, co zgodnie z treścią powyższego pisma jest niemożliwe i nie spełnia warunku przepisu 61. pkt 3 w/w ustawy, co tym samym dodatkowo przyczynia się do wydania decyzji odmownej.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0116

  
mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

  
mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Planowania  
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr. 2.....  
do projektu decyzji nr. 313/22  
z dnia 20.06.2022  
znak: PL-LA1.6432.266.2022



