



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Włeniewska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

PL-LD-I.6730.66.2022

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 07.04.2023r.

Lublin, dnia 13 marca 2023 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 112/23

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 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 29 kwietnia 2022 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie:

budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych połączonych garażem podziemnym, na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych**

- na działce nr ewid. [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO])
- położonej w Lublinie przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO]
- pas drogowy – działka nr [REDAKTOWANO] (ul. Dębowa – droga gminna)
- na terenie oznaczonym linią ciągłą koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F– 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 29 kwietnia 2022 r. wystąpiono o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Mając na względzie Uchwałę nr 953/XXX/2021 Rady Miasta Lublin 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, postanowieniem z dnia 1 czerwca 2022 r. zawieszono przedmiotowe postępowanie na czas 9 miesięcy. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2023 r. podjęto postępowanie w ww. 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.

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 25 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 75 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. W analizie posłużono się mapą z geoportalu oraz mapą załączonej do wniosku przez Inwestora. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2010 r. (sygn. akt I OSK 943/09) „Pojęcie sąsiedztwa z samej nazwy narzuca pewną bliskość, o której można powiedzieć w znaczeniu urbanistycznym, że istnieje wówczas w stosunku do zabudowy dotychczasowej w czytelnych i uporządkowanych relacjach, o jakich mowa w art. 2 pkt 1 ustawy, tworząc ład przestrzenny. Obszar analizowany powinien co do zasady mieścić się w tak rozumianym otoczeniu urbanistycznym, z tego względu nie może być on określany zbyt rozległe. Warunkiem określenia podobieństwa jest istnienie takiego otoczenia.” Nie sposób ustalać granic obszaru analizowanego w takim stopniu, aż znajdzie się w nim pożądana, z punktu widzenia zamiarów inwestora, zabudowa.

W obszarze analizowanym, na terenie inwestycji oraz w jego sąsiedztwie znajdują się niezabudowane grunty rolne. Na północ od wnioskowanej nieruchomości znajdują się tereny Gminy Niemce, na których zlokalizowane są również grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich - ekologiczne obszary chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elżówka. Już z powyższego opisu sąsiedztwa jasno wynika brak analogi zagospodarowania terenu. 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 tym przypadku nie ma mowy o jakiegokolwiek zabudowie – więc wprowadzenie tu budynków wielorodzinnych stanowi poważne naruszenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego a także jakichkolwiek zasad urbanistyki. 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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów odbudowanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jak już wskazano powyżej, w sąsiedztwie planowanej inwestycji nie ma żadnych budynków – w tym wielorodzinnych.

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.

Zgodnie z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin obszar inwestycji znajduje się na terenach zielonych, ekologicznego systemu obszarów chronionych. 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.

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.

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 wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt decyzji sporządził: mgr Marcin Wołoszek

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

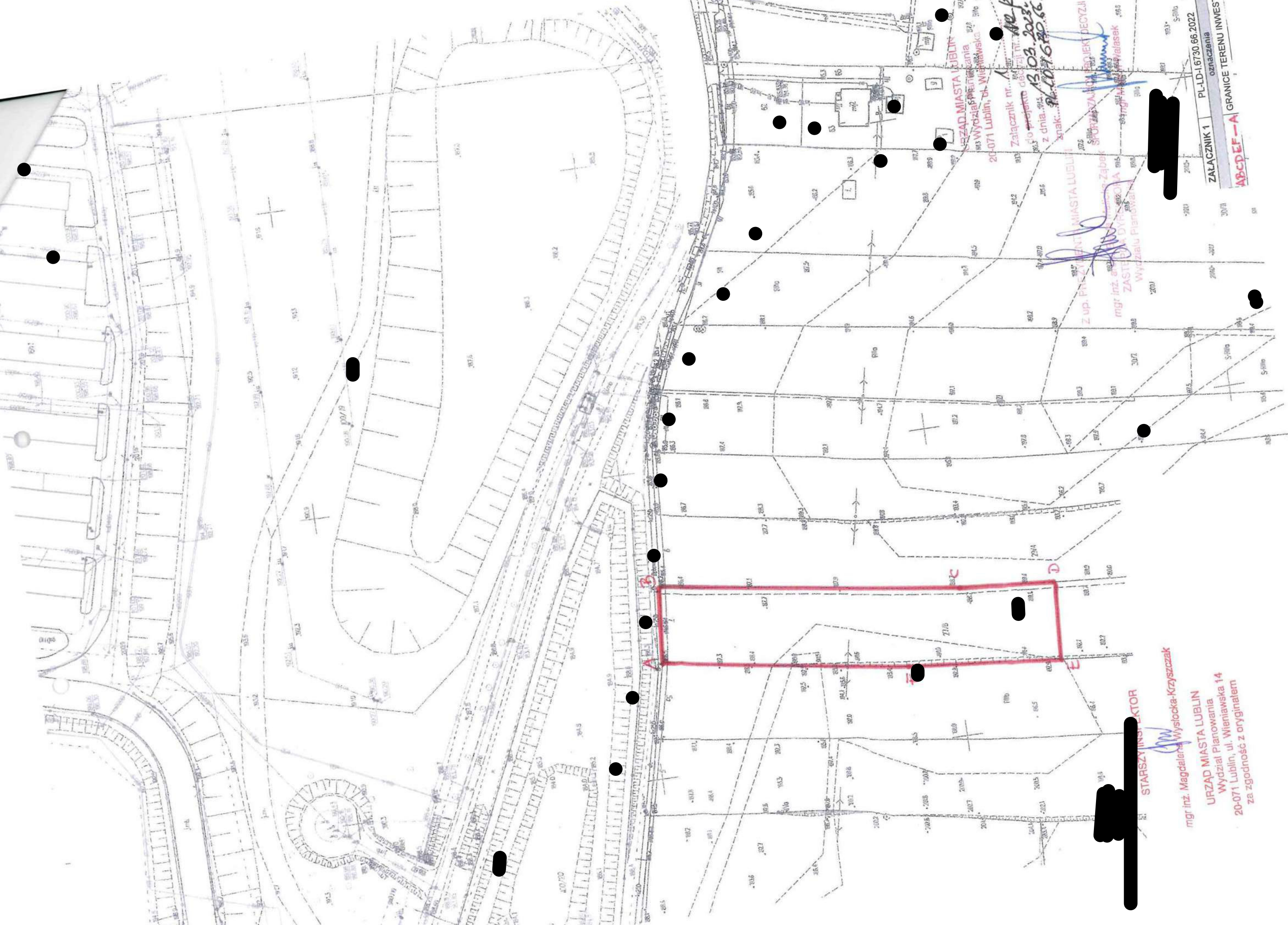
Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują:

1. Pani Karolina Płaneta
2. [redacted]
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie



STARSZY INŻYNIER

mgr inż. Magdalena Wysocka-Krzyszczak

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
za zgodność z oryginałem

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

Załącznik nr. 1
z dnia 13.03.2023
znak: PL-01-6-20-66

SPRZĄTAJĄCY PROJEKT DECYZJI
mgr inż. Anna Dyrczko-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

ZALĄCZNIK 1 PL-LD-16730.66.2022
oznaczenia
ABCDEF-A

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO] o powierzchni 3223 m² położona przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie, oznaczonej na załączniku nr 3 przerywaną linią koloru czerwonego i literami ABCDEF-A. Teren inwestycji jest niezabudowany.

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 25 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 75 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. W analizie posłużono się mapą z geoportalu oraz mapą załączonej do wniosku przez Inwestora.

Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2010 r. (sygn. akt. II OSK 943/09) „Pojęcie sąsiedztwa z samej nazwy narzuca pewną bliskość, o której można powiedzieć w znaczeniu urbanistycznym, że istnieje wówczas w stosunku do zabudowy dotychczasowej w czytelnych i uporządkowanych relacjach, o jakich mowa w art. 2 pkt 1 ustawy, tworząc ład przestrzenny. Obszar analizowany powinien co do zasady mieścić się w tak rozumianym otoczeniu urbanistycznym, z tego względu nie może być on określany zbyt rozległe. Warunkiem określenia podobieństwa jest istnienie takiego otoczenia.” Nie sposób ustalać granic obszaru analizowanego w takim stopniu, aż znajdzie się w nim pożądana, z punktu widzenia zamiarów inwestora, zabudowa.

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, 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:

- 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 na terenie inwestycji występują tereny o spadkach powyżej 15%

Uwarunkowania infrastrukturalne:

- Mając na względzie wydanie decyzji odmownej – odstąpiono od wezwania inwestora do przedłożenia umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a Inwestorem, z których wynika, że projektowane lub istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego przedsięwzięcia.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Dębowa – droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- teren Gminy Niemce, na którym zlokalizowane są grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszary chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka,

od strony wschodniej :

- działki nr [REDAKTOWANO] część działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,

od strony południowej :

- działka nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,

od strony zachodniej :

- działki [REDAKTOWANO] 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 zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.).

1. Funkcja terenu

- Inwestor wniósł o realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z układem dróg wewnętrznych na działce nr [REDAKTOWANO] – stanowiącej grunty rolne;
- w obszarze analizowanym, na terenie inwestycji oraz w jego sąsiedztwie znajdują się niezabudowane grunty rolne. Na północ od wnioskowanej nieruchomości znajdują się tereny Gminy Niemce, na których zlokalizowane są również grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszary chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej;
- zadaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażonym w 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 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 wielorodzinnych;
- 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.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Dębowej (dz. nr [REDAKTOWANO]).

VIII. Podsumowanie analizy

Wnioskiem z dnia 29 kwietnia 2022 r. wystąpiono o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Mając na względzie Uchwałę nr 953/XXX/2021 Rady Miasta Lublin 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, postanowieniem z dnia 1 czerwca 2022 r. zawieszono przedmiotowe postępowanie na czas 9 miesięcy.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2023 r. podjęto postępowania w przedmiotowej 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, tj.:

- 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.

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 25 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 75 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. W analizie posłużyła się mapą z geoportalu oraz mapą załączonej do wniosku przez Inwestora. Zgodnie z Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2010 r. (sygn. akt II OSK 943/09) „Pojęcie sąsiedztwa z samej nazwy narzuca pewną bliskość, o której można powiedzieć w znaczeniu urbanistycznym, że istnieje wówczas w stosunku do zabudowy dotychczasowej w czytelnych i uporządkowanych relacjach, o jakich mowa w art. 2 pkt 1 ustawy, tworząc ład przestrzenny. Obszar analizowany powinien co do zasady mieścić się w tak rozumianym otoczeniu urbanistycznym, z tego względu nie może być on określany zbyt rozległe. Warunkiem określenia podobieństwa jest istnienie takiego otoczenia.” Nie sposób ustalać granic obszaru analizowanego w takim stopniu, aż znajdzie się w nim pożądana, z punktu widzenia zamiarów inwestora, zabudowa.

W obszarze analizowanym, na terenie inwestycji oraz w jego sąsiedztwie znajdują się niezabudowane grunty rolne. Na północ od wnioskowanej nieruchomości znajdują się tereny Gminy Niemce, na których zlokalizowane są również grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszary chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka. Już z powyższego opisu sąsiedztwa jasno wynika brak analogi zagospodarowania terenu.

Zadaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyrażonym w 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 tym przypadku nie ma mowy o jakiegokolwiek zabudowie – więc wprowadzenie tu budynków wielorodzinnych stanowi poważne naruszenie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego a także jakichkolwiek zasad urbanistyki. 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 kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów odbudowanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Jak już wskazano powyżej, w sąsiedztwie planowanej inwestycji nie ma żadnych budynków – w tym wielorodzinnych.

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.

Zgodnie z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin obszar inwestycji znajduje się na terenach zielonych, ekologicznego systemu obszarów chronionych. 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.

Analizę sporządził: [REDACTED]

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. [REDACTED]
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 112/23
z dnia 13.03.2023 r.
znak: PL.LD.1.6730.66.2022