



40
LUBELSKI
LIPIEC '80

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 20.11.2020 r.



52

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

AB-LA-I.6730.1.288.2020

Lublin, 19 października 2020 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 519 / 20

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 5, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1 i 5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 12.08.2020 r.

Wnioskodawcy: WIDOK NA ZALEW Sp. z o. o.
20-518 Lublin, Krężnicka 14A

W sprawie: budowy budynku usługowego o funkcji gastronomicznej, na działce nr [REDACTED], położonej przy ul. Krężnickiej 1 w Lublinie

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku usługowego o funkcji gastronomicznej**

- na działce nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED], arkusz: [REDACTED])
- położonej w Lublinie przy ul. Krężnickiej [REDACTED]
- pas drogowy – działka nr [REDACTED] (ul. Krężnicka – droga powiatowa)

Teren inwestycji oznaczono linią ciągłą koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G – 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 budynku usługowego o funkcji gastronomicznej na działce nr [REDACTED] (obręb: [REDACTED], arkusz: [REDACTED]) położonej przy ul. Krężnickiej [REDACTED] w Lublinie.

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

Art. 61 ust. 1 upzp stwierdza, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku

53
braku planu miejscowego, został ustalony w akcie wykonawczym do upzp tj. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 154, poz. 1588). Zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ wyznaczył wokół nieruchomości, 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 upzp.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że wszystkie działki w obszarze analizowanym to niezabudowane grunty rolne. Brak jest zatem na działkach sąsiednich elementów, które mogłyby posłużyć do określenia warunków dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego w nawiązaniu do dotychczasowego sposobu zagospodarowania tego obszaru. Proponowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia zasady „dobrego sąsiedztwa”, którą wprowadza przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten uzależnia możliwość zmiany zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech już zainwestowanego terenu sąsiedniego.

Wobec braku jakichkolwiek form zabudowy w obszarze analizowanym nie ma możliwości określenia układu i parametrów takiej formy zainwestowania, o którą wnosi inwestor, w tym: obowiązującej linii zabudowy, średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w nawiązaniu do układu i gabarytów zainwestowania działek sąsiednich o podobnym charakterze.

Znajdująca się w dalszym otoczeniu terenu inwestycji (poza obszarem analizowanym) działka nr 100 obejmuje siedlisko rolnicze (z rozbudowanym na podstawie decyzji nr 386/13 z dnia 18 kwietnia 2013 r. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie zagrodowej, znak sprawy: AB-PB-I.6740.1.92.2013). Istniejąca tu zabudowa nie stanowi właściwego punktu odniesienia dla proponowanej inwestycji.

Istotnym uwarunkowaniem zagospodarowania terenu inwestycji jest dodatkowo fakt, że położony jest on w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie § 5 pkt. 8 rozporządzenia Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 Lutego 2006 r. na obszarze OCK zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zgodnie z § 5 ust. 5 zakaz o którym mowa powyżej, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach turystyki, w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych. Zgodnie z zapisami Studium tereny położone wewnątrz Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych należy traktować jako tereny wyłączone z zabudowy (bądź o znacznie ograniczonej możliwości zabudowywania). „Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych i takie funkcje powinny być tu wzmacniane” (Rozdział 1.2.3 Części II – Kierunki). W ramach ESOCH dopuszcza się realizację terenów i obiektów rekreacyjnych, przy zachowaniu podstawowego priorytetu dla funkcji przyrodniczych. Budowa budynku usługowego o powierzchni zabudowy 640 m² wraz z towarzyszącym parkingiem na ok. 60 miejsc postojowych koliduje z ustaleniami obowiązującego Studium, dotyczącymi ochrony przyrody przedmiotowego miejsca.

Wnioskowana inwestycja nie będzie również realizowana w ciągu istniejącej zabudowy. Uwzględniając powyższe oraz fakt, iż większość nieruchomości objętej wnioskiem usytuowana jest w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu zalewu (włącznie z miejscem lokalizacji projektowanego budynku usługowego), planowana inwestycja pozostaje w sprzeczności z § 5 ust. 1 pkt 8 powołanego rozporządzenia Wojewody Lubelskiego.

Mając na uwadze, że proponowana inwestycja nie spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1, odnoszących się do zasady dobrego sąsiedztwa, a także art. 61 ust. 1 pkt 5, tj. zgodności z przepisami odrębnymi, brak jest podstaw do ustalenia warunków zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora.

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. [REDAKTOWANE]

Otrzymują :

1. [REDAKTOWANE] - pełnomocnik
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie
3. Wydział Gospodarowania Mieniem w.m
4. Wydział Planowania w.m

7 lip. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2

GRANICE TERENU INWESTYCJI

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego o funkcji gastronomicznej, na dz. nr [REDAKTOWANE] położonej przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANE] (obręb: [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE] o powierzchni 5893 m², położona przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

Na działkę objętą wnioskiem zostały wydane następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

- decyzja odmowna nr 165/14 z 9 kwietnia 2014 r. dla realizacji budynku usługowego (rehabilitacja osób niepełnosprawnych, noclegi), budynku usługowego (kawiarnia) oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego, znak sprawy: AB-LA-I.6730.86.2014,
- decyzja odmowna nr 525/14 z 8 października 2014 r. dla realizacji budynku gastronomicznego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, znak sprawy: AB-LA-I.6730.372.2014,
- decyzja odmowna nr 762/17 z 27 grudnia 2017 r. dla budowy 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE], znak sprawy: AB-LA-I.6730.494.2017.

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 na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 30,5 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 91,5 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach turystyki, w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych.
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 VIII B 33 US przeznaczonym pod sport ogólnomiejski (projektowany ośrodek sportów żeglarskich – Jacht Klub Polski) oraz w obszarze oznaczonym symbolem VIII B 37 ZP przeznaczonym pod zieleń parkową towarzyszącą terenom rekreacji i sportów wodnych.
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.
Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 286/X/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 22 października 2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie Zemborzyc.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Obszar, na którym położona jest przedmiotowa działka wpisany jest na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako przestrzeń o potencjalne kulturowym: Zalew Zemborski.

Ochrona środowiskowa:

- Teren inwestycji położony jest w granicach Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego rozporządzeniem nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2006 r. Nr 65, poz. 1225). Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia, nakazy i zakazy zawarte w wyżej wymienionym rozporządzeniu.

- Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia na obszarze Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zgodnie z § 5 ust. 5 zakaz o którym mowa powyżej, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach turystyki, w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych.
- Niewielki fragment terenu inwestycji położony jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q = 0,2\%$).
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działki nr [REDACTED] – niezabudowane grunty rolne,

od strony wschodniej :

- działka nr [REDACTED] – nabrzeże Zalewu Zemborzyckiego ze ścieżką pieszo – rowerową,
- działka nr [REDACTED] – Zalew Zemborzycki,

od strony południowej :

- działki nr [REDACTED] – niezabudowane grunty rolne,
- działka nr [REDACTED] – nabrzeże Zalewu Zemborzyckiego ze ścieżką pieszo – rowerową,

od strony zachodniej :

- działka nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Krężnickiej – droga powiatowa,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane grunty rolne,
- działka nr [REDACTED] – teren kolejowy.

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 niezabudowanych gruntów rolnych.
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku usługowego o funkcji gastronomicznej, co nie znajduje analogii funkcjonalnej w aktualnym zainwestowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- na obszarze analizowanym brak jest zabudowy, która mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- w obszarze analizowanym znajdują się wyłącznie niezabudowane grunty rolne, brak jest zabudowy która mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia max. wskaźnika zabudowy.
- przedmiotem wniosku jest budowa budynku usługowego o powierzchni zabudowy 640 m² (wskaźnik zabudowy: 10,9%), co nie odnajduje analogii w obszarze analizowanym.

4. Szerokość elewacji frontowej

- w obszarze analizowanym brak jest zabudowy która mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia max. szerokości elewacji frontowej.
- Inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu wynoszącą 30 m, co nie odnajduje analogii w obszarze analizowanym.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

- w obszarze przeprowadzonej analizy brak jest zabudowy która mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia max. wysokości elewacji frontowej.

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

- w obszarze przeprowadzonej analizy brak jest zabudowy która mogłaby stanowić podstawę do wyznaczenia geometrii dachu i max. wysokości kalenicy.
- Przedmiotem wniosku jest budowa budynku usługowego o wysokości 5,0 m przekrytego dachem płaskim, co nie odnajduje analogii w obszarze analizowanym.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

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

VIII. Podsumowanie analizy

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego o funkcji gastronomicznej na działce nr ● (obręb: ●, arkusz: ●) położonej przy ul. Krężnickiej ● w Lublinie.

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

Art. 61 ust. 1 upzp stwierdza, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, został ustalony w akcie wykonawczym do upzp tj. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 154, poz. 1588). Zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ wyznaczył wokół nieruchomości, 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 upzp.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że wszystkie działki w obszarze analizowanym to niezabudowane grunty rolne. Brak jest zatem na działkach sąsiednich elementów, które mogłyby posłużyć do określenia warunków dla wnioskowanego zamierzenia budowlanego w nawiązaniu do dotychczasowego sposobu zagospodarowania tego obszaru. Proponowane zamierzenie inwestycyjne nie spełnia zasady „dobrego sąsiedztwa”, którą wprowadza przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten uzależnia możliwość zmiany zagospodarowania terenu od dostosowania się do określonych cech już zainwestowanego terenu sąsiedniego.

Wobec braku jakichkolwiek form zabudowy w obszarze analizowanym nie ma możliwości określenia układu i parametrów takiej formy zainwestowania, o którą wnosi inwestor, w tym obowiązującej linii zabudowy, średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w nawiązaniu do układu i gabarytów zainwestowania działek sąsiednich o podobnym charakterze.

Znajdująca się w dalszym otoczeniu terenu inwestycji (poza obszarem analizowanym) działka nr ● obejmuje siedlisko rolnicze (z rozbudowanym na podstawie decyzji nr 386/13 z dnia 18 kwietnia 2013 r. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie zagrodowej, znak sprawy: AB-PB-I.6740.1.92.2013). Istniejąca tu zabudowa nie stanowi właściwego punktu odniesienia dla proponowanej inwestycji.

Istotnym uwarunkowaniem zagospodarowania terenu inwestycji jest dodatkowo fakt, że położony jest on w granicach Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Zgodnie § 5 pkt. 8 rozporządzenia Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 Lutego 2006 r. na obszarze OCK zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej

59

lub rybackiej. Zgodnie z § 5 ust. 5 zakaz o którym mowa powyżej, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach turystyki, w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych. Zgodnie z zapisami Studium tereny położone wewnątrz Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych należy traktować jako tereny wyłączone z zabudowy (bądź o znacznie ograniczonej możliwości zabudowywania). „Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych i takie funkcje powinny być tu wzmacniane” (Rodział 1.2.3 Części II – Kierunki). W ramach ESOCH dopuszcza się realizację terenów i obiektów rekreacyjnych, przy zachowaniu podstawowego priorytetu dla funkcji przyrodniczych. Budowa budynku usługowego o powierzchni zabudowy 640 m² wraz z towarzyszącym parkingiem na ok. 60 miejsc postojowych koliduje z ustaleniami obowiązującego Studium, dotyczącymi ochrony przyrody przedmiotowego miejsca.

Wnioskowana inwestycja nie będzie również realizowana w ciągu istniejącej zabudowy. Uwzględniając powyższe oraz fakt, iż większość nieruchomości objętej wnioskiem usytuowana jest w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegu zalewu (włącznie z miejscem lokalizacji projektowanego budynku usługowego), planowana inwestycja pozostaje w sprzeczności z § 5 ust. 1 pkt 8 powołanego rozporządzenia Wojewody Lubelskiego.


Mając na uwadze, że proponowana inwestycja nie spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1, odnoszących się do zasady dobrego sąsiedztwa, a także art. 61 ust. 1 pkt 5, tj. zgodności z przepisami odrębnymi, brak jest podstaw do ustalenia warunków zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora.

Analizę sporządziła: mgr inż. [REDACTED]



Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 519120
z dnia 19.10.2020
znak: AB ZA-1.6130.1288.2020

z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik nr 3
do projektu decyzji nr 518/20
z dnia 19.10.2020
znak: AB 141623012492020

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Beata Mańcka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

ZAŁĄCZNIK NR 3	AB-LA-I-6730.1.288.2020	SKALA 1:1000
rodzaj inwestycji	budowa budynku usługowego o funkcji gastronomicznej	
adres inwestycji	ul. Krężnicka [REDACTED]	
nr działki	[REDACTED]	
oznaczenia		
ABC...—A	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
— — — — —	MINIMALNY OBSZAR ANALIZOWANY	
— — — — —	GRANICE OBSZARU ANALIZY	
— — — — —	BUFOR 100m OD LINII BRZEGOWEJ	