



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

PL-LD-I.6730.134.2022

Lublin, dnia 3 lutego 2023 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 55/23

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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: 10.10.2022 r.

Wnioskodawcy:



W sprawie:

budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na działce nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED] – [REDACTED] arkusz: [REDACTED] położonej w pobliżu ul. Skowronkowej w Lublinie

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej**

- na działce nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED] – [REDACTED] arkusz: [REDACTED]
- położonej przy ul. Skowronkowej w Lublinie
- pas drogowy – ul. Skowronkowa (dz. nr [REDACTED] – [REDACTED] – droga gminna) poprzez wewnętrzny dojazd obejmujący działkę nr [REDACTED], którego współwłaścicielem jest podmiot, do którego należy teren inwestycji

Teren inwestycji oznaczono linią ciągłą koloru czerwonego i literami: ABCDEFG–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

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na działce nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED] – [REDACTED] arkusz: [REDACTED] położonej w pobliżu ul. Skowronkowej w Lublinie.

Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.), z dniem 1 grudnia 2003 r. stracił swoją moc Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r., ze zm. zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17, poz. 101 z 1993 r.), zatem podstawę prawną dla rozpatrywanego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 4 tej ustawy, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, jak w sprawie niniejszej, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

93
Stosownie do dyspozycji art. 59 ust. 1 ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na realizacji obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (...), wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wydanie (pozytywnej) decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art 61 ust. 1 jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 świetle przeprowadzonej analizy, planowana inwestycja nie spełnia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wymaga, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, co uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego został ustalony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588). Stosownie do wymogów § 3 tego rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek, obszar dla przeprowadzenia analizy funkcji i cech istniejącej zabudowy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany został wyznaczony 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 działki objętej wnioskiem wynosi 58,0 m (wzdłuż ul. Skowronkowej), obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości minimum 174,0 m od jego granic, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy, obejmującym również teren sąsiedniej Gminy Jastków. Teren Gminy Jastków zawierający się w obszarze analizowanym porasta w całości Las Dębówka. Zgodnie z przepisem § 4 rozporządzenia 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” - obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. (...) Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. W obszarze analizowanym na działkach, przy ul. Skowronkowej istniejąca zabudowa skoncentrowana jest w pasie przyulicznym w odległości od 8,0 m do 152,0 m. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości ponad 155,0 m od pasa drogowego. Nie ma zatem możliwości przedłużenia linii istniejącej zabudowy w obrębie wnioskowanego terenu, w celu jego wykorzystania zgodnie z propozycją inwestora.

Nadmienić należy, że cały obszar terenu inwestycji położony jest w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych. Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych. Według założeń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin (pkt 1.2.3.) „Ekologiczny System Obszarów Chronionych jest uproszczonym modelem funkcjonowania środowiska i przyrody w skali miasta, który ma zapewnić planistyczną ochronę obszarów decydujących w najwyższym stopniu o warunkach zamieszkiwania w Lublinie.

Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna oraz niezakłócone powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną, międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej, ochronę ekosystemów wodnych, rzecznych, łąkowych i innych. Jednym z kluczowych elementów ESOCH są doliny rzeczne i suche doliny – bez ich prawidłowego, przyrodniczego funkcjonowania następuje degradacja pozostałych elementów ESOCH, a co za tym idzie – spadek jakości przestrzeni i warunków zdrowotnych zamieszkiwania.”

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że uprzednio dla działki nr [REDAKTOWANO] (z której podziału powstała działka nr [REDAKTOWANO] - teren inwestycji), ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/17 z dnia 29 sierpnia 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.228.2017 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych (na wydzielonych działkach), budynku usługowego (na wydzielonej działce) wraz z urządzeniami budowlanymi, terenami zieleni ogólnodostępnej, terenami sportowo-rekreacyjnymi. Sposób zabudowy nieruchomości ograniczono nawiązując do usytuowania najdalej wysuniętego budynku względem pasa drogowego ul. Skowronkowej, tj. na działce nr [REDAKTOWANO]

Dodać również wypada, że dla nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] położonej w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji, odmówiono ustalenia warunków zabudowy decyzją nr 108/17 z dnia 8 marca 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.545.2016 dla budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych. Planowana inwestycja, podobnie jak przedmiotowa, wykraczała poza aktualną strefę zabudowy wzdłuż ul. Skowronkowej. Dla nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] oraz części działki nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/20 z dnia 9 października 2020 r. znak: AB-LA-II.6730.1.121.2020 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Skowronkowej [REDAKTOWANO]. Dla nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] oraz części działki nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy decyzją nr 207/20 z dnia 21 kwietnia 2020 r. znak: AB-LA-I.6730.1.91.2020 dla budynku gospodarczego przy ul. Skowronkowej [REDAKTOWANO]. W obu przypadkach, wydając decyzję pozytywną, ograniczono możliwość zabudowy tychże nieruchomości na zboczu tzw. „suchej doliny” w nawiązaniu do skrajnego budynku przy ul. Skowronkowej, tj. na działce nr [REDAKTOWANO]

Jak wskazuje powyższe, decyzje organu I instancji są konsekwentne i wydawane z należytą troską o ochronę terenu suchej doliny, której nieprzemysłna zabudowa mogłaby spowodować nieodwracalne negatywne skutki dla środowiska naturalnego.

Charakterystyczną cechą istniejącego w obszarze analizy ekstensywnego zainwestowania, jest skupiony wzdłuż ul. Skowronkowej oraz al. Warszawskiej i dostosowany do specyficznego urzeźbienia nawierzchni terenowej układ zabudowy, która zajmuje najwyższe partie obszaru, z ominięciem biegnącej centralnie od północy na południe szerokiej, naturalnej tzw. „suchej doliny”, gdzie na dno spływają wody opadowe oraz zimne masy powietrza. Szczególnym zatem uwarunkowaniem dla zagospodarowania wnioskowanego terenu inwestycji jest jego naturalne ukształtowanie. Zmiana sposobu zagospodarowania takiego terenu dla potrzeb zabudowy, zniekształcająca jego walory krajobrazowe oraz środowiskowe nie znalazła analogii w sposobie dotychczasowego zainwestowania obszaru analizowanego. Istniejąca zabudowa zgodnie z dobrą tradycją utrwaloną w urbanistyce została rozmieszczona wyłącznie w wyższych partiach zbocza, pozostawiając całkowicie niezabudowaną dolną część „suchej doliny”. Usytuowanie w takim miejscu obiektów budowlanych, a szczególnie zwartych, grupowych form zabudowy, o które wnosi inwestor sprawia, że zostaje zablokowany czy zaburzony naturalny ich odpływ, co prowadzi do pogorszenia warunków użytkowania działek sąsiednich.

W Studium określono dla ESOCH zakazy, nakazy, dopuszczenia i zalecenia dotyczące zagospodarowania tych terenów (pkt 2.1.1.), w tym: „Zasady zagospodarowania terenów położonych w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych winny być bezwzględnie podporządkowane przede wszystkim ochronie wartości przyrodniczych (...)” oraz „zakazy:

- lokalizacji zabudowy kubaturowej w sposób niweczący przyrodnicze funkcje systemu;
- przekształcania rzeźby terenu w tym tworzenia nasypów ziemnych oraz zasypywania dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów; (...)”

Przez cały obszar działki nr [REDAKTOWANO] z północy na południe, przebiega sucha dolina. Różnica poziomów pomiędzy wysoczyzną w części wschodniej działki (202 m n.p.m.), a dnem doliny (194 m n.p.m.) wynosi około 8,0 m.

Przypomnieć przy tym wypada, że w obowiązującym na podstawie uchwały nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina”, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w całości w obszarze suchej doliny, w obrębie ekologicznego systemu obszarów chronionych, na terenie o spadkach powyżej 15% oraz w strefie przestrzeni otwartych – rolniczych, wypoczynkowych, nieużytkach, zieleni nieurządzonej, co oznacza zakaz wprowadzania na rozpatrywanym obszarze jakichkolwiek niekomplementarnych form zabudowy. Chociaż ustalenia ww. Studium nie mają decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie to postanowienia tego dokumentu zostały przytoczone jako

ak
opis stanu faktycznego i uzasadniają brak możliwości wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy w sposób inny niż na działkach sąsiednich.

Proponowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje analogii w zagospodarowaniu obszaru analizowanego, zarówno pod względem intensywności jaki i formy zainwestowania oraz jego układu, nie spełnia przy tym wymogów zachowania ładu przestrzennego określonych w art. 1 ust. 2 i art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie może zostać zaakceptowane.

Zauważyć przy tym należy, że inwestor planuje realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym, czyli najbardziej intensywną z form tego budownictwa. Planowana inwestycja stanowi wprawdzie kontynuację funkcji istniejącej w zainwestowaniu analizowanego sąsiedztwa, natomiast w sposób szlampowy i agresywny prowadzi do nieuzasadnionego powielenia schematu parcelacji terenu i gęstości czy też rozłożenia zabudowy właściwego dla obszarów płaskich o jednorodnej niwelecie, na obszarze pofałdowanym o wyraźnych spadkach nawierzchni ponad 15%, co nie odpowiada zasadzie kształtowania przestrzeni w zgodzie z jej naturalnymi właściwościami i walorami.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych materiałów, zdaniem organu I instancji przyjęte ustalenia, ograniczające zabudowę są zgodne z szeroko pojętym interesem publicznym i nie będą reprezentować wyłącznie interesu inwestora.

Wobec powyższych uwarunkowań, stwierdzić należy, że wnioskowany teren nie spełnia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, zatem nie ma podstaw dla ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

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

Projekt decyzji odmownej sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

Pouczenie:

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

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

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

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

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.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują:

1. Pan [redacted]

2. [redacted]

3. [redacted]

4. [redacted]

5. [redacted]

6. [redacted]

7. [redacted]

8. [redacted]

9. [redacted]

10. [redacted]

11. [redacted]

12. [redacted]

13. [redacted]

14. aa. [redacted]

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie.

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

2. [redacted]

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

Załącznik nr.....
do projektu decyzji nr.....
z dnia.....
znak.....

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Małgorzata Zalek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

ul. Skowronkowa - DROGA GMINNA

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na działce nr ewid. [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] - [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED] położonej w Lublinie w pobliżu ul. Skowronkowej.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to niezabudowana działka gruntu rolnego nr [REDAKTED] (obręb [REDAKTED] - [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED] o powierzchni 10718 m² położna w pobliżu ul. Skowronkowej w Lublinie, oznaczona literami ABCDEFG-A.

W odniesieniu do działki nr [REDAKTED] (z której w wyniku podziału powstały działki [REDAKTED] - pas drogowy, [REDAKTED] oraz [REDAKTED] - teren inwestycji) ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/17 z dnia 29 sierpnia 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.228.2017 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu

budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych (na wydzielonych działkach), budynku usługowego (na wydzielonej działce) wraz z urządzeniami budowlanymi, terenami zieleni ogólnodostępnej, terenami sportowo-rekreacyjnymi.

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 działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 58,0 m, obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości min. 174,0 m od jego granic, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

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.) teren inwestycji znajduje się w całości na obszarze chronionej przed zabudową suchej doliny, w granicach ekologicznego systemu obszarów chronionych, na terenach o spadkach powyżej 15%, w strefie otwartych przestrzeni rolniczych, wypoczynkowych, zieleni nieurządzonej.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu **IIIB7ZP** - tereny parków i zieleni urządzonej oraz **IIIB8R** - tereny upraw polowych i ogrodnictwa.
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.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie objęty ochroną konserwatorską.

Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z oświadczeniem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 27 lipca 2022 r., znak: OŚ-OD.I.6220.47.2022.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr [REDAKTED] - zabudowana I - II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDAKTED] - [REDAKTED] w wyniku ich podziału których powstały działki nr [REDAKTED] - zabudowane I kond. budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym. W odniesieniu do przedmiotowych działek wydana została w dniu 08.06.2016 r., decyzja nr 285/16, znak:

AB-LA-I.6730.33.2016 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących oraz bliźniaczych z garażami w bryle budynków (na wydzielonych działkach),

- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
- w dalszym sąsiedztwie znajduje się Las Dębówka na terenie Gminy Jastków,

od strony wschodniej:

- działki nr [REDACTED] – ulica Skowronkowa (droga gminna),
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działki nr [REDACTED] – z II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie bliźniaczym,
- działka nr [REDACTED] – wewnętrzny dojazd,

od strony południowej:

- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działki nr [REDACTED] – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkiem garażowym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkiem garażowym,
- działki nr [REDACTED] – zabudowane II kond. Budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie bliźniaczym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane. Dla nieruchomości złożonej z tychże działek odmówiono ustalenia warunków zabudowy decyzją nr 108/17 z dnia 8 marca 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.545.2016 dla zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych,
- działka nr [REDACTED] – droga wewnętrzna,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkiem gospodarczym,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana. W odniesieniu do tego terenu ustalono warunki zabudowy decyzją nr 559/22 z dnia 17 listopada 2022 r., znak: PL-LD-I.6730.128.2022 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,

od strony zachodniej:

- działka nr [REDACTED] – z budynkiem mieszkalnym i usługowym (w budowie),
- działki nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – z budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz budynkiem garażowym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym, parterowym budynkiem usługowym oraz budynkami gospodarczymi,
- działki nr [REDACTED] – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi oraz budynkiem magazynowym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym (stacja diagnostyczna) oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem usługowym (salon samochodowy z częścią serwisową) oraz II kond. budynkiem mieszkalnym,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – z budynkiem handlowo-usługowym,

- działka nr [] – zabudowana stacją trafo,
- działki nr [] – niezabudowane,
- działka nr [] – zabudowana I kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz parterowymi budynkami gospodarczo-garażowym,
- działka nr [] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana II kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr [] – zabudowana I kond. budynkiem jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działki nr [] – niezabudowane.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego terenu

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie (1) sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie (2) 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

- w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa i magazynowo-gospodarcza oraz zabudowa zagrodowa,
- proponowana inwestycja obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajduje analogię w zainwestowaniu obszaru analizowanego, jednakże jej lokalizacja w obszarze o szczególnych walorach środowiskowych, chronionym przed zabudową, nie zapewnia racjonalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego.

2. Linia zabudowy

- teren inwestycji nie przylega do drogi publicznej odstąpiono zatem od wyznaczania obowiązującej linii zabudowy,
- zróżnicowane linie zabudowy (w odległości od 8,0 m do 42,0 m od ul. Skowronkowej) oznaczono kolorem niebieskim na rysunku analizy,
- odległość budynku mieszkalnego najdalej odsuniętego od granicy pasa drogowego ul. Skowronkowej wynosi 152,0 m, podczas gdy teren wnioskowanej inwestycji oddalony jest o ok. 155,0 m od tej drogi publicznej, co praktycznie wyklucza możliwość ustalenia w jego obrębie obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z wymogami § 4 ust. 1, 2, 3 ww. rozporządzenia (1) Ministra Infrastruktury. Mając na uwadze obowiązuje ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.), dotyczące zasad kształtowania Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych „ESOCH”, w obrębie którego znajduje się teren inwestycji, nie znaleziono podstaw dla innego wyznaczenia obowiązującej linii nowej zabudowy, dopuszczonego w § 4 ust. 4 tego rozporządzenia.
- szczególne położenie nieruchomości objętej wnioskiem w obrębie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych „ESOCH” implikuje potrzebę maksymalnego ograniczenia zabudowy na tym terenie, dla zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wyznaczonego w analizowanym obszarze na przebiegu tzw. suchej doliny pomiędzy lasem Dębówka na terenie Gminy Jastków, a pasem zabudowy wzdłuż al. Warszawskiej i ul. Skowronkowej na terenie Gminy Lublin, umożliwiającego zarówno swobodny ukierunkowany przepływ mas powietrza i wód opadowych czy migrację fauny.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym:
 - zawiera się w przedziale od 1,5% do 40,6% i średnio wynosi 15,8%,
 - dla zabudowy jednorodzinnej zawiera się w przedziale od 4,1% do 28,8% i średnio wynosi 17,8%.

100

4. Szerokość elewacji frontowej

- w analizowanym obszarze wielkość ta dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych mieści się w granicach: 8,0 m – 18,0 m i średnio wynosi 12,3 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 14,8 m,
- szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków (wzdłuż ul. Skowronkowej) nie powinna przekroczyć 14,8 m.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona nad terenem przy głównym wejściu do budynku)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – III kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 3,1 m do 8,9 m i średnio wynosi 6,0 m,
- górna krawędź elewacji frontowej nowych budynków, nie powinna przekroczyć wartości 6,0 m w poziomie gzymsu / okapu.

6. Geometria dachu

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach od 15° do 45° z kalenicą na poziomie od 5,7 m do 11,5 m, a średnio wynosi 9,0 m,
- przekrycia nowych budynków projektować jako wielopołaciowe o nachyleniu od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 9,0 m.

7. Wielkość działki budowlanej

- średnia powierzchnia wszystkich zabudowanych działek w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 455 m² do 11225 m² i średnio wynosi 2113 m²,
- średnia powierzchnia działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 455 m² do 2218 m² i średnio wynosi 951 m²,
- średnia powierzchnia działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 521 m² do 2218 m² i średnio wynosi 1079 m²,
- średnia powierzchnia działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi bliźniaczymi w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 455 m² do 1466 m² i średnio wynosi 608 m²,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa nie występuje w obszarze analizy.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Skowronkowej (dz. nr [REDAKTED] [REDAKTED] poprzez wewnętrzny dojazd obejmujący działkę nr [REDAKTED] którego współwłaścicielem jest podmiot, do którego należy teren inwestycji. Teren inwestycji posiada również potencjalny dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, na działce nr ewid. [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] – [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED] położonej w pobliżu ul. Skowronkowej w Lublinie.

Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.), z dniem 1 grudnia 2003 r. stracił swoją moc Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r., ze zm. zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17, poz. 101 z 1993 r.), zatem podstawę prawną dla rozpatrywanego wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 j.t. ze zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 1 i 4 tej ustawy, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, jak w sprawie niniejszej, w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do dyspozycji art. 59 ust. 1 ustawy, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na realizacji obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (...), wymaga ustalenia warunków zabudowy - w drodze decyzji.

101
Wydanie (pozytywnej) decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art 61 ust. 1 jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 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 świetle przeprowadzonej analizy, planowana inwestycja nie spełnia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wymaga, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, co uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego został ustalony w akcie wykonawczym do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588). Stosownie do wymogów § 3 tego rozporządzenia, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek, obszar dla przeprowadzenia analizy funkcji i cech istniejącej zabudowy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany został wyznaczony 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 działki objętej wnioskiem wynosi 58,0 m (wzdłuż ul. Skowronkowej), obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości minimum 174,0 m od jego granic, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy, obejmującym również teren sąsiedniej Gminy Jastków. Teren Gminy Jastków zawierający się w obszarze analizowanym porasta w całości Las Dębówka.

Zgodnie z przepisem § 4 rozporządzenia 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” - obowiązującą linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. (...) Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. W obszarze analizowanym na działkach, przy ul. Skowronkowej istniejąca zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w pasie przyulicznym w odległości od 8,0 m do 152,0 m. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości ponad 155,0 m od pasa drogowego. Nie ma zatem możliwości przedłużenia linii istniejącej zabudowy w obrębie wnioskowanego terenu celem jego wykorzystania zgodnie z propozycją inwestora.

Nadmienić należy, że cały obszar terenu inwestycji położony jest w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych. Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych. Według założeń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin (pkt 1.2.3.) „Ekologiczny System Obszarów Chronionych jest uproszczonym modelem funkcjonowania środowiska i przyrody w skali miasta, który ma zapewnić planistyczną ochronę obszarów decydujących w najwyższym stopniu o warunkach zamieszkiwania w Lublinie.

102

Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna oraz niezakłócone powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną, międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej, ochronę ekosystemów wodnych, rzecznych, łąkowych i innych. Jednym z kluczowych elementów ESOCH są doliny rzeczne i suche doliny – bez ich prawidłowego, przyrodniczego funkcjonowania następuje degradacja pozostałych elementów ESOCH, a co za tym idzie – spadek jakości przestrzeni i warunków zdrowotnych zamieszkiwania."

Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że uprzednio dla działki nr [REDAKTOWANO] z której podziału, powstała działka nr [REDAKTOWANO] (teren inwestycji), ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/17 z dnia 29 sierpnia 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.228.2017 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych (na wydzielonych działkach), budynku usługowego (na wydzielonej działce) wraz z urządzeniami budowlanymi, terenami zieleni ogólnodostępnej, terenami sportowo-rekreacyjnymi. Sposób zagospodarowania nieruchomości ograniczono nawiązując do usytuowania najdalej wysuniętego budynku względem pasa drogowego ul. Skowronkowej, tj. na działce nr [REDAKTOWANO]

Należy przypomnieć, że dla nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] położonych w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji, odmówiono ustalenia warunków zabudowy decyzją nr 108/17 z dnia 8 marca 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.545.2016 dla budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych. Planowana inwestycja, podobnie jak przedmiotowa, wykraczała poza aktualną strefę zabudowy wzdłuż ul. Skowronkowej. Dla nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] oraz części działki nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/20 z dnia 9 października 2020 r. znak: AB-LA-II.6730.1.121.2020 dla budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Skowronkowej [REDAKTOWANO]. Dla nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] oraz części działki nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy decyzją nr 207/20 z dnia 21 kwietnia 2020 r. znak: AB-LA-I.6730.1.91.2020 dla budowy gospodarczego przy ul. Skowronkowej [REDAKTOWANO]. W obu przypadkach, wydając decyzję pozytywną, ograniczono możliwość zabudowy tychże nieruchomości na zboczu tzw. „suchej doliny” w nawiązaniu do skrajnego budynku przy ul. Skowronkowej, tj. na działce nr [REDAKTOWANO]. Jak wskazuje powyższe decyzje organu I instancji są konsekwentne i wydawane z należytą troską o ochronę terenu suchej doliny, której nieprzemysłna zabudowa mogłaby spowodować nieodwracalne negatywne skutki dla środowiska naturalnego.

Charakterystyczną cechą istniejącego w analizowanym obszarze ekstensywnego zainwestowania, jest skupiony wzdłuż ul. Skowronkowej oraz al. Warszawskiej i dostosowany do specyficznego urzeźbienia nawierzchni terenowej układ zabudowy, która zajmuje najwyższe partie obszaru, z ominięciem biegnącej centralnie od północy na południe szerokiej, naturalnej tzw. „suchej doliny”, gdzie na dno spływają wody opadowe oraz zimne masy powietrza. Szczególnym zatem uwarunkowaniem dla zagospodarowania wnioskowanego terenu inwestycji jest jego naturalne ukształtowanie. Zmiana sposobu zagospodarowania takiego terenu dla potrzeb zabudowy nie znajduje analogii w sposobie dotychczasowego zainwestowania okolicy, zniekształcając walory krajobrazowe oraz środowiskowe obszaru analizowanego. Istniejąca zabudowa zgodnie z dobrą tradycją utrwaloną w urbanistyce została rozmieszczona wyłącznie w wyższych partiach zbocza, pozostawiając całkowicie niezabudowaną dolną część „suchej doliny”. Usytuowanie w takim miejscu obiektów budowlanych, a szczególnie zwartych, grupowych form zabudowy, o które wnosi inwestor sprawia, że zostaje zablokowany czy zaburzony naturalny ich odpływ, co prowadzi do pogorszenia warunków użytkowania działek sąsiednich.

W Studium określono dla ESOCH zakazy, nakazy, dopuszczenia i zalecenia dotyczące zagospodarowania tych terenów (pkt 2.1.1.), w tym: „Zasady zagospodarowania terenów położonych w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych winny być bezwzględnie podporządkowane przede wszystkim ochronie wartości przyrodniczych (...)” oraz „zakazy:

- lokalizacji zabudowy kubaturowej w sposób niweczący przyrodnicze funkcje systemu;
- przekształcania rzeźby terenu w tym tworzenia nasypów ziemnych oraz zasypywania dolin rzecznych, suchych dolin i wąwozów; (...)”

Przez cały obszar działki nr [REDAKTOWANO] z północy na południe, przebiega sucha dolina. Różnica poziomów pomiędzy wysoczyzną w części wschodniej działki (202 m n.p.m.), a dnem doliny (194 m n.p.m.) wynosi około 8,0 m.

Dodać przy tym wypada, że w obowiązującym na podstawie uchwały nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina", przedmiotowa nieruchomość znajduje się w całości w obszarze suchej doliny, w obrębie ekologicznego systemu obszarów chronionych, na terenie o spadkach powyżej 15% oraz w strefie przestrzeni otwartych – rolniczych, wypoczynkowych, nieużytkach, zieleni nieurządzonej, co oznacza zakaz wprowadzania na rozpatrywanym obszarze jakichkolwiek niekomplementarnych form zabudowy. Chociaż ustalenia ww. Studium nie mają decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie to postanowienia tego dokumentu przytoczono jako opis stanu faktycznego, uzasadniający odstąpienie od innego sposobu wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy niż wynikałoby to z układu zabudowy na działkach sąsiednich.

Proponowane zamierzenie inwestycyjne nie znajduje analogii w zagospodarowaniu analizowanego obszaru, zarówno pod względem intensywności jaki i formy zainwestowania czy jego układu, nie spełnia przy tym wymogów zachowania ładu przestrzennego określonych w art. 1 ust. 2 i art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem nie może zostać zaakceptowane.

Zauważyć przy tym należy, że inwestor planuje realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym, czyli najbardziej intensywną z form tego budownictwa. Planowana inwestycja, znajduje wprawdzie analogię funkcjonalną w zainwestowaniu analizowanego sąsiedztwa, natomiast w sposób sztamkowy i agresywny prowadzi do nieuzasadnionego powielenia schematu parcelacji terenu i gęstości oraz rozłożenia zabudowy właściwego dla obszarów o jednorodnej niwelecie (płaskich) w obszarze pofałdowanym o wyrazistych spadkach nawierzchni ponad 15%, co nie odpowiada zasadzie kształtowania przestrzeni w zgodzie z jej naturalnymi właściwościami i walorami.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych materiałów, zdaniem organu I instancji, przyjęte ustalenia, ograniczające zabudowę są zgodne z szeroko pojętym interesem publicznym i nie będą reprezentować wyłącznie interesu inwestora.

Wobec powyższych uwarunkowań, stwierdzić należy, że wnioskowany teren nie spełnia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, co nie daje podstaw dla ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Małgorzata Malicka-Ząbek*
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

Obliczenia wskaźników zabudowy

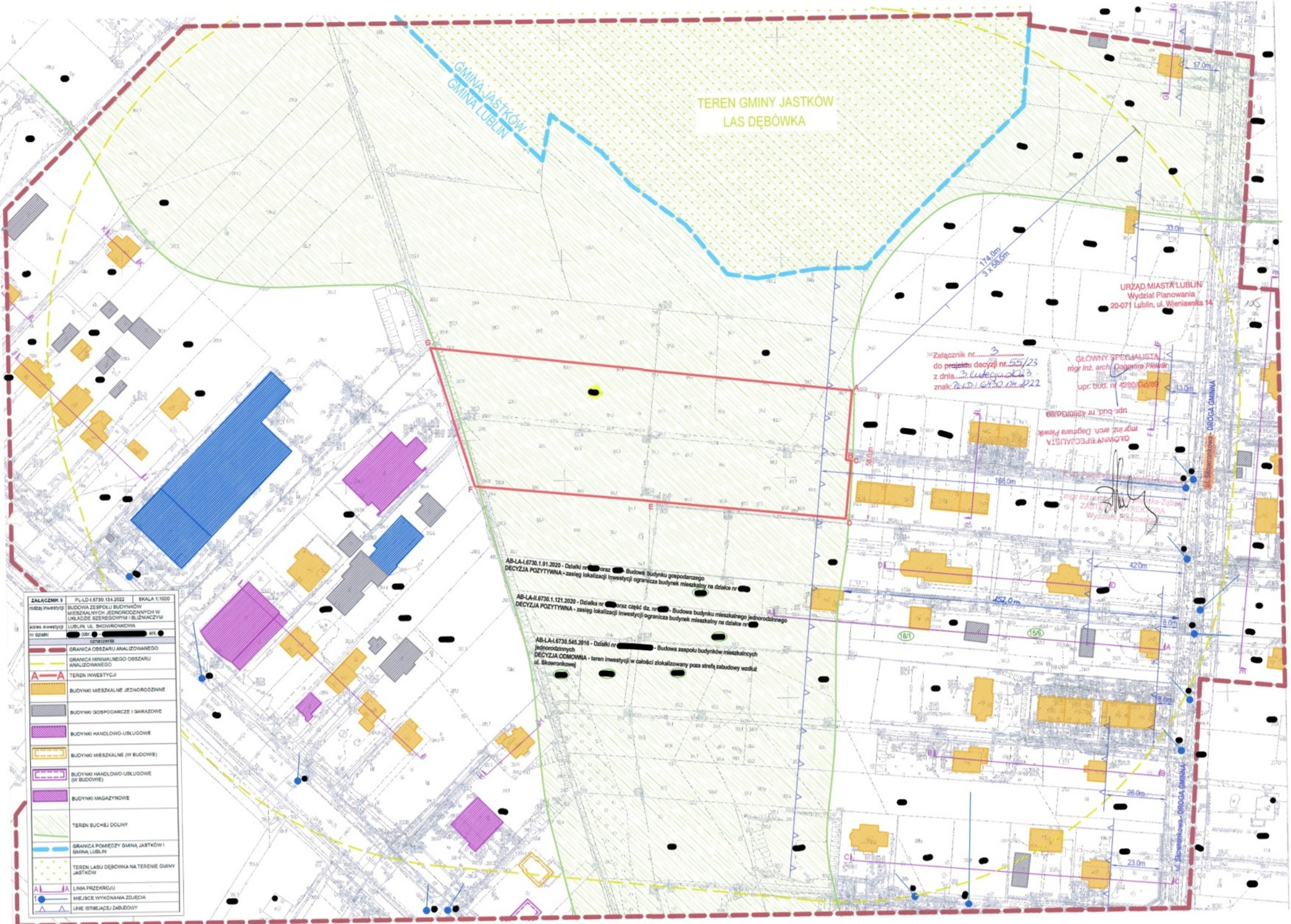
PL-LD-I.6730.134.2022

Numer działki	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia działki		Wielkość powierzchni zabudowy (%)		Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych		Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego	Wysokość w kalenicy budynku mieszkalnego			
		Wszystkich działek	Z zabudową jednorodzinną	Wszystkich działek	Z zabudową jednorodzinną							
	142	1587 (w)	1587 (w)	8,9 (w)	8,9 (w)	10,0	7,2	10,2				
	148	9922	-	1,5	-	14,0	6,0	8,5				
	116	455*	455*	25,5*	25,5*	13,0	6,6	8,5				
	116	455*	455*	25,5*	25,5*	13,0	6,6	8,5				
	116	455*	455*	25,5*	25,5*	13,0	6,6	8,5				
	116	455*	455*	25,5*	25,5*	13,0	6,6	8,5				
	116	455*	455*	25,5*	25,5*	13,0	6,6	8,5				
	116	455*	455*	25,5*	25,5*	13,0	6,6	8,5				
	309	4815	-	6,4	-	13,0	5,5	10,6				
	195	2218 (w)	2218 (w)	8,8 (w)	8,8 (w)	14,0	4,6	10,0				
	216	1054 (w)	1054 (w)	20,5 (w)	20,5 (w)	17,0	3,3	8,5				
	150	521 (w)	521 (w)	28,8 (w)	28,8 (w)	9,0	3,8	9,2				
	150	810 (w)	810 (w)	18,5 (w)	18,5 (w)	15,0	7,3	11,0				
	89	825 (w)	825 (w)	10,8 (w)	10,8 (w)	10,0	7,5	9,3				
	134	1375 (w)	1375 (w)	9,7 (w)	9,7 (w)	12,0	5,0	10,2				
	213	1035 (w)	1035 (w)	20,6 (w)	20,6 (w)	9,0	3,1	6,8				
	158	806 (w)	806 (w)	19,6 (w)	19,6 (w)	18,0	4,5	8,9				
	93	979 (w)	979 (w)	9,5 (w)	9,5 (w)	9,0	8,0	9,5				
	144	1358 (w)	1358 (w)	10,6 (w)	10,6 (w)	15,0	6,9	8,9				
	157	2078 (w)	2078 (w)	7,6 (w)	7,6 (w)	10,0	3,1	8,0				
	131	466*	466*	28,1*	28,1*	13,0	6,5	9,4				
	131	466*	466*	28,1*	28,1*	13,0	6,5	9,4				
	235	955*	955*	24,6*	24,6*	13,0	6,5	9,4				
	173	892 (w)	892 (w)	19,4 (w)	19,4 (w)	12,0	7,9	10,2				
	170	1876	-	9,1	-	10,0	8,9	10,8				
	112	2694	-	4,2	-	10,0	4,0	8,6				
	135	822 (w)	822 (w)	16,4 (w)	16,4 (w)	15,0	6,2	9,8				
	294	3002	-	9,8	-	-	-	-				
	102	4009	-	2,5	-	11,0	4,5	6,0				
	301	2917	-	10,3	-	14,0	7,6	9,8				
	266	1974	-	13,5	-	9,0	7,2	9,5				
	920	4336	-	21,2	-	14,0	8,5	11,5				
1004	2473	-	40,6	-	16,0	7,5	11,4					
793	2441	-	32,5	-	-	-	-					
2555	11225	-	22,8	-	-	-	-					
100	1390 (w)	1390 (w)	7,2 (w)	7,2 (w)	10,0	3,4	5,7					
42	1024 (w)	1024 (w)	4,1 (w)	4,1 (w)	10,0	3,6	5,7					
158	3865	-	4,1	-	11,0	7,1	11,4					
235	3111	-	7,6	-	11,0	4,5	7,8					
140	3587	-	3,9	-	8,0	7,2	8,2					
146	1466*	1466*	10,0*	10,0*	9,0	7,2	8,2					
126	822 (w)	822 (w)	15,3 (w)	15,3 (w)	12,0	4,3	9,2					
325	2926	-	11,1	-	15,0	5,6	9,0					
Średnio:		2113	951	608*	1079 (w)	15,8	17,8	24,4*	13,9 (w)	12,3	6,0	9,0
dz. nr stan obecny	-	10718			-		-		-		-	
dz. nr wynik analizy	Brak odniesienia dla zabudowy szeregowej dla zabudowy bliźniaczej: 148	• Brak odniesienia dla zabudowy szeregowej • dla zabudowy bliźniaczej: 608			• Brak odniesienia dla zabudowy szeregowej • dla zabudowy bliźniaczej: 24,4		+20%	Szeregowa: brak Bliźniacza: 14,8	Szeregowa: brak Bliźniacza: 6,0	Szeregowa: brak Bliźniacza: 9,0		
dz. nr zamierzenie inwestora	-	-			-		10,5/11,0/12,0		6,5	9,5		

470* - działki z zabudową jednorodzinną bliźniaczą

1553 (w) - działki z zabudową jednorodzinną wolnostojącą

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr.....35/23.....
z dnia.....3 lutego 2023.....
znak.....PL-LD-I.6730.134.2022.....



ZALĄCZNIK 3	PL-DA 6730.134.2022	SKALA 1:1000
OBIEKT INWESTYCJI	BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W UŁĄCZCE SZEROKOŚCIOWĄ (BUDOWNICZYM)	
ADRES INWESTYCJI	LUBLIN, UL. SKOWRONKOWA	
NR DZIŚNI	1001	BR.
OPIS	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO	
	GRANICA MINIMALNEGO OBSZARU ANALIZOWANEGO	
A-A	TEREN INWESTYCJI	
	BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE	
	BUDYNKI GOSPODARCZE I BARAZOWE	
	BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE	
	BUDYNKI MIESZKALNE (W BUDOWIE)	
	BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE (W BUDOWIE)	
	BUDYNKI MAGAZYNOWE	
	TEREN BUCHEJ DOŁINY	
	GRANICA POMIĘDZY GMINĄ JASTKÓW I GMINĄ LUBLIN	
	TEREN LASU DĘBÓWKA NA TERENIE GMINY JASTKÓW	
AL	LINIA PRZEWODU	
1	MIEJSCE WYKONANIA ZDJĘCIA	
	LINIE ISTNIEJĄCE ZABUDOWY	