



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

PL-LD-I.6730.22.2022

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
27. 02. 2023  
od dnia .....

Lublin, dnia 23 stycznia 2023 r.

**DECYZJA ODMOWNA nr 30 / 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: 15.02.2022 r.  
Zawieszono w dniu: 09.03.2022 r.  
Podjętego w dniu: 15.11.2022 r.

**Wnioskodawcy:**

**W sprawie:**

budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego) na działce nr ewid. (obręb: )  
arkusz: położonej przy ul. Głównej w Lublinie.

**ODMAWIAM  
USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego)**

- na działce nr ewid. (obręb: ), arkusz:
- położonej przy ul. Głównej w Lublinie
- pas drogowy – ul. Główna (dz. nr – droga gminna) poprzez działkę nr , stanowiącą własność wnioskodawcy

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

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale 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 wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego) na działce nr ewid. (obręb: ), arkusz: położonej przy ul. Głównej 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.), a więc 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

MK

Numer Mdok: 136663/01/2023/W



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, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wydanie (pozytywnej) 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. 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.

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 w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy czy intensywności wykorzystania terenu, co uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Nieruchomość objęta wnioskiem nie spełnia wymogu tzw. dobrego sąsiedztwa. W obszarze analizowanym (wyznaczonym wokół terenu inwestycji, w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanego terenu tj.  $3 \times 40,0 \text{ m} = 120,0 \text{ m}$  od jego granic) brak jest jakiegokolwiek zabudowy o charakterze porównywalnym do zamierzenia wnioskodawcy – czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (funkcji hotelowej) dostępnej z tej samej drogi publicznej (tu ul. Głównej – drogi kategorii gminnej).

W analizowanym otoczeniu brak jest elementów zainwestowania działek dostępnych z ul. Głównej, które mogłyby posłużyć do określenia adekwatnych warunków lokalizacyjnych (jak linia oraz gabaryty zabudowy) dla proponowanego zamierzenia budowlanego.

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. Głównej zabudowa wielorodzinna w ogóle nie występuje, a istniejąca zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w pasie przyulicznym w odległości od 19,0 m do 38,0 m. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości 70,0 m od pasa drogowego. Nie ma zatem możliwości przedłużenia istniejącej linii zabudowy w obręb wnioskowanego terenu inwestycji.

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 strefie zabudowy jednorodzinnej / usługowej, co oznacza zakaz wprowadzania na rozpatrywanym obszarze jakichkolwiek niekomplementarnych form zabudowy, w tym zabudowy wielorodzinnej. Choćby ustalenia ww. Studium nie mają decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie to postanowienia tego dokumentu zostały przytoczone jako opis stanu faktycznego.

Podnieść należy również, że w odniesieniu do rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 594/XXIV/2012 z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia



do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I dla terenów oznaczonych numerami: I/1 i I/2 oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonach ulic: Kmiecia, Główna, Deszczowa, Mgielna, Wądolna i Jaśminowa.

W toku rozpatrywania wniosku w myśl przepisu art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zawieszenie postępowania było wskazane, jeżeli istniała sprzeczność pomiędzy zamierzonym zagospodarowaniem terenu, a koncepcją przedstawioną w projekcie planu miejscowego. Zamierzeniem inwestora jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego), co pozostaje w sprzeczności z koncepcją przyjmowaną w projekcie planu. Zgodnie z projektem planu wskazana nieruchomość znajduje się w strefach oznaczonych symbolami: 6KDD, 7KDD – drogi, 2MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 3MN1/U – nisko-intensywna zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług. Nie przewiduje się na tym terenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zasadne było więc zawieszenie przedmiotowego postępowania administracyjnego na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Prace nad opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego były zaawansowane i zachodziło prawdopodobieństwo jego uchwalenia w tym czasie.

Wyjaśnić należy, że jednym z podstawowych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy jest istnienie co najmniej jednej działki budowlanej dostępnej z tej samej drogi publicznej o cechach pozwalających na ocenę możliwości kontynuacji funkcji oraz utrzymania intensywności zainwestowania. Dopiero więc, gdy w sąsiedztwie terenu objętego inwestycją znajdują się dostępne z tej samej drogi publicznej działki zabudowane w sposób analogiczny pod względem funkcji i formy, możliwe jest wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Istotną kwestią jest ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech, wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone są w oparciu o dane zebrane z całego obszaru analizowanego. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym niekwestionowane jest stanowisko, zgodnie z którym na obszarze pozbawionym zabudowy, dla którego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizowanie zabudowy nie jest dopuszczalne, o ile nie zostaną spełnione przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś brak występowania zabudowy, która pod względem funkcji oraz cech i parametrów mogłaby stanowić punkt odniesienia dla zabudowy planowanej, musi skutkować odmową ustalenia warunków zabudowy (por. wyrok NSA z dnia 1 września 2009r., sygn. akt II OSK 1344/08; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 3 października 2018r., sygn. Akt IV SA/Po 622/18). Innymi słowy, jeśli teren objęty analizą nie jest zabudowany w sposób analogiczny do wnioskowanego zamierzenia, to realizacja planowanej inwestycji będzie możliwa jedynie na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sam zaś brak takiego planu nie może stanowić podstawy do wydania warunków zabudowy (wyrok NSA z dnia 7 lipca 2017 r., sygn. Akt II OSK 2831/15).

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne prowadziłoby do nieuzasadnionej i niekorzystnej zmiany formy zagospodarowania obszaru, co pozostaje w sprzeczności także z wymogiem utrzymania ładu przestrzennego, określonym w art. 1 ust. 2 i art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie (innego niż dotychczas) przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowana lokalizacja zespołu budynków wielorodzinnych i budynku hotelowego w takim otoczeniu, sprzeciwia się zasadzie dobrego sąsiedztwa wyrażonej art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, naruszając warunki ładu przestrzennego zdefiniowanego w art. 2 pkt. 1 tej ustawy i zidentyfikowanego w sposobie dotychczasowego zagospodarowania obszaru.

W wyroku z dnia 29 września 2015 r. Sygn. Akt II SA/Lu 48/15 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie, wyjaśnił, że „przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy wprowadza wymóg dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej”.

Zważywszy przedstawione wyżej stanowisko WSA w sprawie, która dotyczy budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obrębie nieruchomości usytuowanej w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, tut. Wydział stwierdza, że zamierzenie będące przedmiotem prowadzonego aktualnie postępowania, zmierza do wprowadzenia w spójny i jednolity urbanistycznie obszar, obcej - nieprzystającej do istniejących warunków funkcji, nie spełnia zatem warunków określonych w art. 61



ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem żadna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, nie została dotąd zabudowana w sposób porównywalny z zamierzeniem Wnioskodawcy zarówno co do funkcji jak i parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Rozpatrywana aktualnie inwestycja, także w myśl wyroku WSA w Lublinie z dnia 29 września 2015 r. Sygn. Akt II SA/Lu 48/15, naruszałaby przy tym zasady utrzymania ładu przestrzennego zdefiniowanego w art. 2 pkt. 1 ww. Ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, uwzględniając w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania oraz wymagania funkcjonalne i kompozycyjno-estetyczne.

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 wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego), co nie daje podstaw dla ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Niezależenie od powyższego w związku ze zmianą Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Inwestycji i Remontów, zarządzeniem nr 128/6/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2022 r., sprawa znak: PL-LA-I.6730.170.2022 została przerejestrowana i od 1 lipca 2022 r. jest prowadzona pod znakiem: PL-LD-I.6730.22.2022.

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 wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

### Otrzymują:

1. Pełnomocnik Pana [redacted] Pani [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. [redacted]  
15. aa.

### Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,  
2. Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością.

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

z ustawy o opłacie skarbowej



ul. Główna - DROGA GMINNA

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

Załącznik nr. 1  
do projektu decyzji nr. 30/22  
z dnia 23 stycznia 2022  
znak: PL-LD-I.6730.22.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
mgr inż. arch. Małgorzata Malicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania



**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego) na działce nr ewid. [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Głównej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO] położna w Lublinie przy ul. Głównej [REDAKTOWANO]. Działkę nr [REDAKTOWANO] oznaczono literami: ABCD-A na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do decyzji nr 1.

### 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 40,0 m, obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości 120,0 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 strefie zabudowy jednorodzinnej / usługowej.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego LZM, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu **IIIB 9R** – tereny upraw polowych i ogrodnich.
3. W odniesieniu do rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 594/XXIV/2012 z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I dla terenów oznaczonych numerami: I/1 i I/2 oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonach ulic: Kmiecia, Główna, Deszczowa, Mgielna, Wądołna i Jaśminowa.

### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

#### Uwarunkowania konserwatorskie:

- Teren inwestycji nie objęty ochroną konserwatorską.

#### Uwarunkowania środowiskowe:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Zgodnie z §3. ust.1 pkt 55 lit. b) tiret 2., Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z uwagi na wielkość działki, tj. 8124 m<sup>2</sup>, przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tzw. decyzji środowiskowej.

### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

#### Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### od strony północnej:

- o działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,
- o działka nr [REDAKTOWANO] z dwoma budynkami usługowymi i budynkiem jednorodzinnym,
- o działka nr [REDAKTOWANO] z budynkiem jednorodzinnym, garażowo-gospodarczym i budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w budowie,

##### od strony wschodniej:

- o działki nr [REDAKTOWANO] – z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,

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

- działki nr [REDACTED] – z budynkami jednorodzinnymi i towarzyszącymi im budynkami garażowo-gospodarczymi,
- działki nr [REDACTED] – z budynkami jednorodzinnymi,
- od strony południowej:**
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane grunty rolne,
- działka nr [REDACTED] – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – droga wewnętrzna (dojazd do ul. Głównej – dr),
- od strony zachodniej:**
- działka nr [REDACTED] – z II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDACTED] i [REDACTED] – z II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i parterowymi budynkami garażowymi,
- działki nr [REDACTED] – ul. Główna (droga gminna),
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – z budynkiem jednorodzinnym i dwoma budynkami garażowo-gospodarczymi,
- działka nr [REDACTED] – z budynkiem jednorodzinnym i garażowo-gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i dwoma budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym,
- działka nr [REDACTED] – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – z budynkiem jednorodzinnym i dwoma garażowo-gospodarczymi,
- działki nr [REDACTED] – z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka nr [REDACTED] – z parterowym budynkiem usługowym,
- działki nr [REDACTED] – z budynkami jednorodzinnymi i towarzyszącymi im budynkami garażowo-gospodarczymi,
- działka nr [REDACTED] – z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane grunty rolne.

## **VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego terenu**

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:**

- w obszarze analizowanym znajdują się grunty rolne z zabudową zagrodową oraz uzupełniające formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego), wywołując zmianę przeznaczenia gruntu rolnego dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym również dla budynku zamieszkania zbiorowego, co nie znajduje analogii funkcjonalnej w zainwestowaniu obszaru analizowanego.

### **2. Linia zabudowy:**

- mając na uwadze położenie przedmiotowej nieruchomości w znacznym oddaleniu od drogi publicznej – ul. Głównej, brak jest przesłanek dla ustalenia obowiązującej linii zabudowy.

### **3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:**

- brak możliwości nawiązania do istniejących form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- wielkość powierzchni zabudowy na wszystkich działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale: 2,8% – 33,0% i średnio wynosi 11,0%.

### **4. Szerokość elewacji frontowej:**

- brak możliwości odniesienia do istniejących form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w zakresie od 9,0 m do 18,0 m i średnio wynosi 12,2 m. Ww. średnia powiększona z dopuszczoną przepisem tolerancją 20% wynosi 14,6 m.



5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki (mierzona nad terenem przy głównym wejściu do budynku):
- brak możliwości odniesienia do istniejących form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego;
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych obejmuje zakres od 2,7 m do 8,9 m i średnio wynosi w 4,5 m.
6. Geometria dachu:
- brak możliwości odniesienia do istniejących form zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne przekryte dachami wielopołaciowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45° z kalenicami na wysokości od 5,2 m do 10,5 m (średnia: 8,0 m).

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Głównej (dz. nr [REDAKTOWANO] poprzez działkę nr [REDAKTOWANO] stanowiącą własność wnioskodawcy. Teren inwestycji posiada dostęp do istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

## **VIII. Podsumowanie analizy**

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego) na działce nr ewid. [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Głównej [REDAKTOWANO] 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.), a więc 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, zaś 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, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wydanie (pozytywnej) 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. 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.



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 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, co uniemożliwia ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Nieruchomość objęta wnioskiem nie spełnia wymogu tzw. dobrego sąsiedztwa. W obszarze analizowanym (wyznaczonym wokół terenu inwestycji, w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanego terenu tj.  $3 \times 40,0 \text{ m} = 120,0 \text{ m}$  od jego granic) brak jest jakiegokolwiek zabudowy o charakterze porównywalnym do zamierzenia wnioskodawcy – czyli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (funkcji hotelowej) dostępnej z tej samej drogi publicznej (tu ul. Główniej – drogi kategorii gminnej).

W analizowanym otoczeniu brak jest elementów zainwestowania działek dostępnych z ul. Główniej, które mogłyby posłużyć do określenia adekwatnych warunków lokalizacyjnych (jak linia oraz gabaryty zabudowy) dla proponowanego zamierzenia budowlanego.

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. Główniej zabudowa wielorodzinna w ogóle nie występuje, a istniejąca zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w pasie przyulicznym w odległości od 19,0 m do 38,0 m. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości 70,0 m od pasa drogowego. Nie ma zatem możliwości przedłużenia istniejącej linii zabudowy w obręb wnioskowanego terenu inwestycji.

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 strefie zabudowy jednorodzinnej / usługowej, co oznacza zakaz wprowadzania na rozpatrywanym obszarze jakichkolwiek niekomplementarnych form zabudowy, w tym zabudowy wielorodzinnej. Chociaż ustalenia ww. Studium nie mają decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie to postanowienia tego dokumentu zostały przytoczone jako opis stanu faktycznego.

Podnieść należy również, że w odniesieniu do rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 594/XXIV/2012 z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I dla terenów oznaczonych numerami: I/1 i I/2 oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonach ulic: Kmiecia, Główna, Deszczowa, Mgielna, Wądołna i Jaśminowa.

W toku rozpatrywania wniosku w myśl przepisu art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Zawieszenie postępowania było wskazane, jeżeli istniała sprzeczność pomiędzy zamierzonym zagospodarowaniem terenu, a koncepcją przyjmowaną w projekcie planu miejscowego. Zamierzeniem inwestora jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego), co pozostaje w sprzeczności z koncepcją przyjmowaną w projekcie planu. Zgodnie z projektem planu wskazana nieruchomość znajduje się w strefach oznaczonych symbolami: 6KDD, 7KDD – drogi, 2MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 3MN1/U – nisko-intensywna zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług. Nie przewiduje się na tym terenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zasadne było więc zawieszenie przedmiotowego postępowania administracyjnego na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Prace nad opracowaniem planu zagospodarowania przestrzennego były zaawansowane i zachodziło prawdopodobieństwo jego uchwalenia w tym czasie.

Wyjaśnić należy, że jednym z podstawowych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy jest istnienie co najmniej jednej działki budowlanej dostępnej z tej samej drogi publicznej o cechach pozwalających na ocenę możliwości kontynuacji funkcji oraz utrzymania intensywności zainwestowania. Dopiero więc, gdy w sąsiedztwie terenu objętego inwestycją znajdują się dostępne z tej samej drogi publicznej działki zabudowane w sposób analogiczny pod względem funkcji i formy, możliwe jest wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy.



Istotną kwestią jest ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech, wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które określone są w oparciu o dane zebrane z całego obszaru analizowanego. W orzecznictwie sądowo-administracyjnym niekwestionowane jest stanowisko, zgodnie z którym na obszarze pozbawionym zabudowy, dla którego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizowanie zabudowy nie jest dopuszczalne, o ile nie zostaną spełnione przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś brak występowania zabudowy, która pod względem funkcji oraz cech i parametrów mogłaby stanowić punkt odniesienia dla zabudowy planowanej, musi skutkować odmową ustalenia warunków zabudowy (por. wyrok NSA z dnia 1 września 2009r., sygn. akt II OSK 1344/08; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 3 października 2018r., sygn. Akt IV SA/Po 622/18). Innymi słowy, jeśli teren objęty analizą nie jest zabudowany w sposób analogiczny do wnioskowanego zamierzenia, to realizacja planowanej inwestycji będzie możliwa jedynie na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sam zaś brak takiego planu nie może stanowić podstawy do wydania warunków zabudowy (wyrok NSA z dnia 7 lipca 2017 r., sygn. Akt II OSK 2831/15).

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne prowadziłoby do nieuzasadnionej i niekorzystnej zmiany formy zagospodarowania obszaru, co pozostaje w sprzeczności także z wymogiem utrzymania ładu przestrzennego, określonym w art. 1 ust. 2 i art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie (innego niż dotychczas) przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowana lokalizacja zespołu budynków wielorodzinnych i budynku hotelowego w takim otoczeniu, sprzeciwia się zasadzie dobrego sąsiedztwa wyrażonej art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, naruszając warunki ładu przestrzennego zdefiniowanego w art. 2 pkt. 1 tej ustawy oraz zidentyfikowanego w sposobie dotychczasowego zagospodarowania obszaru.

W wyroku z dnia 29 września 2015 r. Sygn. Akt IISA/Lu 48/15 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie, wyjaśnił, że „przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy wprowadza wymóg dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowanie wzniesionych obiektów). Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu) i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej”.

Zważywszy przedstawione wyżej stanowisko WSA w sprawie, która dotyczy budowy nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w obrębie nieruchomości usytuowanej w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, tuż. Wydział stwierdza, że zamierzenie będące przedmiotem prowadzonego aktualnie postępowania, zmierza do wprowadzenia w spójny i jednolity urbanistycznie obszar, obcej - nieprzystającej do istniejących warunków funkcji, nie spełnia zatem warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem żadna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, nie została dotąd zabudowana w sposób porównywalny z zamierzeniem Wnioskodawcy zarówno co do funkcji jak i parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Rozpatrywana aktualnie inwestycja, także w myśl wyroku WSA w Lublinie z dnia 29 września 2015 r. Sygn. Akt IISA/Lu 48/15, naruszałaby przy tym zasady utrzymania ładu przestrzennego zdefiniowanego w art. 2 pkt. 1 ww. Ustawy, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno - estetyczne.

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 wielorodzinnych i budynku usługowego (hotelowego), co nie daje podstaw dla ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Analizę sporządziła:  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Ewa Małcka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

GŁÓWNY SPECJALISTA  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

MK

Nr Mdok: 529287/12/2022/W



Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-I.6730.22.2022						
Numer działki	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia działki	Wielkość powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej	Wysokość w kalenicy
	255	1871	13,6	18,0	3,8	7,0
	78	2565	3	10,0	3,7	6,0
	203	3041	6,7	11,0	6,3	8,0
	142	5079	2,8	11,0	4,4	6,3
	140	834	16,8	12,0	3,5	8,5
	236	3757	6,3	10,0	3,7	8,2
	80	567	14,1	14,0	6,7	8,1
	115	2531	4,5	9,0	4,6	8,4
	101	2334	4,3	10,0	5,8	9,2
	330	4432	7,4	14,0	3,1	7,1
	1121	3398	33	10,0	8,9	10,5
	186	3466	5,4	10,0	4,1	6,5
	228	4821	4,7	11,0	4,1	5,5
	125	946	13,2	12,0	5,1	10,3
	194	4995	3,9	11,0	5,9	7,5
	106	1063	10,0	9,0	2,7	5,2
	153	795	19,2	13,0	3,5	8,6
	84	1395	6	9,0	5,2	9,1
	155	1000	15,5	11,0	3,1	8,2
	304	1585	19,2	11,0	2,9	5,9
	131	1200	10,9	15,0	3,2	8,5
	131	997	13,1	12,0	3,4	8,0
	136	734	18,5	13,0	5,1	7,7
	152	1981	7,7	14,0	4,5	8,2
	214	1220	17,5	17,0	2,8	8,3
	209	959	21,8	15,0	3,0	9,8
	177	1025	17,3	12,0	6,8	8,6
	246	2310	10,6	18,0	5,6	9,3
	344	6828	5,0	13,0	4,8	9,6
	187	3843	4,9	10,0	5,8	8,5
Średnio:			11	12,2	4,5	8
dz. nr - stan obecny	-	8124	-	-	-	-
dz. nr - wynik analizy	893	8124	11,0	+20% 14,6	4,5	8,0
dz. nr - zamierzenie inwestora	2500	8124	30,8	Budynki wielorodzinne - 20,0 Budynek hotelowy - 20,0	-	Budynki wielorodzinne - 12,0 Budynek hotelowy - 12,0

Załącznik nr.....2.....  
do projektu decyzji nr...30/23  
z dnia...23 stycznia 2023...  
znak: PL-LD-I.6730.22.2022



