



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

PL-LD-I.6730.23.2022

Lublin, dnia 9 lutego 2023 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 63/23

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: 22 lutego 2022 r.

Wnioskodawczyni:



W sprawie:

budowy zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach wydzielonych z działki nr [redacted] (obręb: [redacted] – [redacted], arkusz: [redacted] położonej przy ul. Zorza [redacted] w Lublinie

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych**

- z działki nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted] – [redacted] arkusz: [redacted]
- położonej w Lublinie przy ul. Zorza [redacted]
- pas drogowy – działki nr [redacted] – ul. Zorza (droga powiatowa) poprzez działkę nr [redacted]

Teren inwestycji oznaczono linią ciągłą koloru czerwonego i literami: ABCD–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 dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działkach wydzielonych z działki nr [redacted] (obręb: [redacted] – [redacted] arkusz: [redacted] położonej przy ul. Zorza [redacted] w Lublinie. Sprawa została zarejestrowana pod znakiem: PL-LA-I.6730.186.2022.

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

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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;

MK

Nr Mdok: 233014/02/2023/W

Strona: 1 / 4

163

- 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 2015r. 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.

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 45,5 m (wzdłuż ul. Zorza), obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 136,5 m od jego granic.

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. Zorza istniejąca zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w pasie przyulicznym w odległości od 13,0 m do 39,0 m. Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczo-garażowymi tworzy pas o szerokości 88,0 m. Najdalej od pasa drogowego położony jest budynek gospodarczy na działce nr [REDAKTOWANO] tj. w odległości nie większej niż 101,0 m od ul. Zorza. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości ponad 139,0 m od pasa drogowego. Nie ma zatem możliwości przedłużenia linii istniejącej zabudowy w obrębie wnioskowanego terenu celem jego wykorzystania zgodnie z propozycją inwestora.

Ponadto z przeprowadzonej analizy wynika, że teren inwestycji, znajduje się w otoczeniu gruntów rolnych z zabudową zagrodową oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co sprawia, że przedstawione zamierzenie inwestycyjne znajduje odniesienie w zainwestowaniu analizowanego obszaru, umożliwiając kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szczegółowe rozpoznanie cech oraz parametrów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy (zbilansowanych w tabeli załącznika nr 2 do decyzji) pozwoliło na porównanie ich z konkretnym przedsięwzięciem. Wnioskodawcy, a w efekcie wysunięcie wniosku, że inwestycja obejmująca realizację siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z intencją Wnioskodawcy), prowadzi do wydzielenia siedmiu parcel o powierzchni ok. 930 m² każda, podczas gdy w obszarze analizowanym wielkość przeciętnej posesji z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym osiąga wielkość 9474 m². Wnioskowane zamierzenie przyczynia się zatem do zmniejszenia przestrzeni, stanowiącej aktualnie o standardzie zainwestowania, związanym z funkcjonowaniem domu jednorodzinnego w obszarze analizowanym.

Nadmienić należy, że centralna część terenu inwestycji położona jest w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych. Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych. Według tekstu 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 [REDAKTED] z której podziału, powstała działka nr [REDAKTED] (teren inwestycji), decyzją nr 498/19 z dnia 8 lutego 2019 r. znak: AB-LA-II.6730.165.2018 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną. Sposób zagospodarowania nieruchomości ograniczono nawiązując do usytuowania najdalej wysuniętego budynku względem pasa drogowego ul. Zorza, tj. na działce nr [REDAKTED]

Charakterystyczną cechą istniejącego w analizowanym obszarze ekstensywnego zainwestowania, jest skupiony wzdłuż ul. Zorza 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 ramach Ekologicznego Systemu 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 centralną część działki, z północnego - zachodu na południowy - wschód, przebiega sucha dolina. Różnica poziomów pomiędzy wysoczyzną w części południowej działki (191,6m npm) wzdłuż ul. Zorza, a dnem doliny (183,6 m npm) wynosi około 8,0 m. Chociaż ustalenia ww. Studium nie mają decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie to postanowienia tego dokumentu przytoczono jako opis stanu faktycznego, uzasadniający odstępianie od innego sposobu wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy niż wynikałoby to z układu zabudowy na działkach sąsiednich.

Planowana inwestycja, jest analogiczna w zakresie funkcji i formy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, natomiast wnioskowany sposób zagospodarowania terenu (lokalizacja zabudowy) jest sprzeczny z zasadami istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, 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.

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 siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach, co nie daje podstaw dla ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Niezależnie 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.6730.186.2022 została przerejestrowana i od 1 lipca 2022 r. jest prowadzona pod znakiem: PL-LD-I.6730.23.2022.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji odmownej sporządził:
mgr [REDAKTED]

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.

165

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 wniesie żądanie wymierzenia tej kary.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. [REDACTED]

8. [REDACTED]

9. [REDACTED]

10. [REDACTED]

11. aa.

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

[Handwritten signature]

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

Załącznik nr.....
do projektu decyzji nr. 63/23
z dnia 19 lutego 2023 r.
znak 7412/63/23/2022

Złp. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Ewelina Małicka-Ząbek
ZASTĘPCY DYREKTORA
Wydziału Planowania

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych z działki nr ewid. [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Zorza [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] o powierzchni 13127 m² położna w Lublinie przy ul. Zorza [REDAKTOWANO], oznaczona literami ABCD-A. Wnioskowana nieruchomość aktualnie nie jest zabudowana.

W odniesieniu do działki nr [REDAKTOWANO] (z której w wyniku podziału powstały działki [REDAKTOWANO] - pas drogowy, [REDAKTOWANO] - teren inwestycji) ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/19 z dnia 8 lutego 2019 r. znak: AB-LA-II.6730.165.2018 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną.

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 45,5 m, obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości min. 136,5 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 od strony północnej i południowej w strefie zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności, w obszarze suchej doliny oraz w obrębie ekologicznego systemu obszarów chronionych.
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: część południowa działki przylegająca do ul. Zorza – VIC5 US – urządzenia sportowe, część północna działki (w głębi) – VIC45RP – tereny rolne (tereny upraw rolnych z dopuszczeniem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w jednym ciągu wzdłuż ulicy Zorza, na działkach niezabudowanych w istniejących granicach bez możliwości wtórnego ich podziału).
3. Uchwałą Rady Miasta Lublin nr 781/XXIV/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI - Głusk w rejonie ulicy Zorzy.

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 oraz na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr [REDAKTOWANO] – niezabudowana,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr [REDAKTOWANO] – droga gruntowa,

od strony wschodniej:

- działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane

768

- grunty rolne,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr [REDACTED] – droga gruntowa,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II-kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
 - działki [REDACTED] – zabudowane I- i II-kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkiem gospodarczym,

od strony południowej:

- działki nr [REDACTED] – niezabudowane, powstałe z podziału działki nr [REDACTED], dla której ustalono warunki zabudowy decyzją nr 498/19 z dnia 8 lutego 2019 r. znak: AB-LA-II.6730.165.2018 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną,
- działka nr [REDACTED] – z II-kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- ul. Zorza – droga powiatowa,

od strony zachodniej:

- działka nr [REDACTED] – zabudowana dwoma I, – II-kond. budynkiem mieszkalnym oraz czterema budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II-kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym zblizniaczonym oraz budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II-kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II-kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym w zabudowie zagrodowej,
- działka [REDACTED] – zabudowana budynkiem gospodarczym,
- działki nr [REDACTED] – zabudowana II-kond. budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi w zabudowie zagrodowej.

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 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa,
- proponowana inwestycja obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajduje analogię w zainwestowaniu obszaru analizowanego, jednakże jej lokalizacja wykraczająca daleko poza ulicowy układ zabudowy skupiony wzdłuż ul. Zorza, a także lokalizacja tejże inwestycji w terenie o szczególnych walorach środowiskowych, chronionym przed zabudową, nie zapewnia racjonalnego wykorzystania przestrzeni miejskiej z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego,

2. Linia zabudowy

- budynki mieszkalne położone po północnej stronie ul. Zorza usytuowane są w odległości od pasa drogowego: od 13,0 m (budynek mieszkalny na działce nr [REDACTED] przy ul. Zorza [REDACTED]) do 39,0 m (budynek mieszkalny na działce nr [REDACTED] przy ul. Zorza [REDACTED]). Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczo – garażowymi tworzy pas o szerokości 88,0 m. Najdalej od pasa drogowego położony jest budynek gospodarczy na działce nr [REDACTED] tj. w odległości nie większej niż 101,0 m od ul. Zorza. Poza istniejącą strefą zabudowy brak jest jakichkolwiek zabudowań, a obszar ten stanowią niezabudowane grunty rolne.
- budynki mieszkalne jednorodzinne położone w obszarze analizowanym usytuowane są wzdłuż ul. Zorza, w jednej linii zabudowy. Brak jest jakiejkolwiek zabudowy w głębi terenu, obsługiwanej przez drogi dojazdowe lub na zasadzie ustanowionych służebności drogowych. Uwzględniając charakterystyczny (ulicowy) układ zabudowy położonej przy ul. Zorza należy stwierdzić, iż planowana inwestycja polegająca na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na wydzielonych działkach) prowadzi do nieuzasadnionej i niekorzystnej zmiany zagospodarowania obszaru, co pozostaje w sprzeczności z wymogiem utrzymania ładu przestrzennego określonym w art. 1 ust. 2 i art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną

169

całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wszystkich zabudowanych działek w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,8% do 6,1%, a średnia wynosi 4,3%,
4. Szerokość elewacji frontowej
 - szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 10,0 m do 17,0 m, i średnio wynosi 11,4 m. Powyższa średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 13,7 m,
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona nad terenem przy głównym wejściu do budynku)
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze kształtuje się w przedziale od 2,8 m do 9,1 m, a średnia wynosi 6,0 m,
6. Geometria dachu
 - budynki mieszkalne położone w obszarze analizy przykryte są dachami wielopołaciowymi o nachyleniu od 20° do 40°, a wysokości ich kalenic zawierają się w przedziale od 5,0 m do 13,1 m, co średnio w zaokrągleniu 9,0 m,
7. Wielkość działki budowlanej
 - w obszarze analizowanym powierzchnia wszystkich zabudowanych działek kształtuje się w przedziale od 1873 m² do 32699 m² i średnio wynosi 9474 m².

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

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

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-I.6730.23.2022							
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	
[redacted]	296	4964	6,0	10,0	9,1	13,1	
[redacted]	262	32699	0,8	17,0	8,3	11,0	
[redacted]	169	3133	5,4	11,0	4,0	9,0	
[redacted]	108	4876	2,2	10,0	8,7	10,5	
[redacted]	563	21294	2,6	10,0 / 11,0	2,8 / 4,0	5,3 / 7,3	
[redacted]	114	1873	6,1	12,0	6,5	8,3	
[redacted]	179	3467	5,2	11,0	8,4	10,0	
[redacted]	211	3493	6,0	11,0	2,9	5,0	
Średnio:		9474	4,3	11,4	6,0	8,9	
dz. nr [redacted] stan obecny	-	13127	-	-	-	-	
dz. nr [redacted] wynik analizy	407	9474	4,3	+20% 13,7	6,0	8,9	

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych z działki nr [redacted] (obręb: [redacted] - [redacted] arkusz: [redacted] położonej przy ul. Zorza [redacted] w Lublinie. Sprawa została zarejestrowana pod znakiem: PL-LA-I.6730.186.2022.

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

W myśl art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. 1;
 - 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
 - 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. 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.

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 45,5 m (wzdłuż ul. Zorza), obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 136,5 m od jego granic.

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. Zorza istniejąca zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w pasie przyulicznym w odległości od 13,0 m do 39,0 m. Zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącymi zabudowaniami gospodarczo-garażowymi tworzy pas o szerokości 88,0 m. Najdalej od pasa drogowego położony jest budynek gospodarczy na działce nr [REDAKOWANE] tj. w odległości nie większej niż 101,0 m od ul. Zorza. Działka objęta wnioskiem zlokalizowana jest w odległości ponad 139,0 m od pasa drogowego. Nie ma zatem możliwości przedłużenia linii istniejącej zabudowy w obrębie wnioskowanego terenu celem jego wykorzystania zgodnie z propozycją inwestora.

Ponadto z przeprowadzonej analizy wynika, że teren inwestycji, znajduje się w otoczeniu gruntów rolnych z zabudową zagrodową oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co sprawia, że przedstawione zamierzenie inwestycyjne znajduje odniesienie w zainwestowaniu analizowanego obszaru, umożliwiając kontynuację funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szczegółowe rozpoznanie cech oraz parametrów istniejącej w sąsiedztwie zabudowy (zbilansowanych w tabeli załącznika nr 2 do decyzji) pozwoliło na porównanie ich z konkretnym przedsięwzięciem Wnioskodawcy, a w efekcie wysunięcie wniosku, że inwestycja obejmująca realizację siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z intencją Wnioskodawcy) prowadzi do wydzielenia siedmiu parcel o powierzchni ok. 930 m² każda, podczas gdy w obszarze analizowanym wielkość przeciętnej posesji z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym osiąga wielkość 9474 m². Wnioskowane zamierzenie przyczynia się zatem do zmniejszenia przestrzeni, stanowiącej aktualnie o standardzie zainwestowania, związanym z funkcjonowaniem domu jednorodzinnego w obszarze analizowanym.

Nadmienić należy, że centralna część terenu inwestycji położona jest w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych. Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych. Według tekstu 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), decyzją nr 498/19 z dnia 8 lutego 2019 r. znak: AB-LA-II.6730.165.2018 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z drogą wewnętrzną. Sposób zagospodarowania nieruchomości ograniczono nawiązując do usytuowania najdalej wysuniętego budynku względem pasa drogowego ul. Zorza, tj. na działce nr [REDAKTOWANO]

Charakterystyczną cechą istniejącego w analizowanym obszarze ekstensywnego zainwestowania, jest skupiony wzdłuż ul. Zorza 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 ramach Ekologicznego Systemu 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 centralną część działki, z północnego - zachodu na południowy - wschód, przebiega sucha dolina. Różnica poziomów pomiędzy wysoczyzną w części południowej działki (191,6 m npm) wzdłuż ul. Zorza, a dnem doliny (183,6 m npm) wynosi około 8,0 m. Chociaż ustalenia ww. Studium nie mają decydującego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie to postanowienia tego dokumentu przytoczono jako opis stanu faktycznego, uzasadniający odstępnie od innego sposobu wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy niż wynikałoby to z układu zabudowy na działkach sąsiednich.

Planowana inwestycja, jest analogiczna w zakresie funkcji i formy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, natomiast wnioskowany sposób zagospodarowania terenu (lokalizacja zabudowy) jest sprzeczny z zasadami istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, 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.

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.

172

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 siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach, co nie daje podstaw dla ustalenia warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnej.

Analizę sporządził:

[Redacted]

[Redacted]

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr..63/23
z dnia 8. lutego 2023.
znak: PL-D-1.070.23.2022.

SKALA 1:1000

100

Załącznik nr 3
do projektu decyzji nr 62/13
z dnia 5 lutego 2013
znak: 71-12-690.3.2013

Z upr. WYDZIAŁ NAJŚN. LL
mgr inż. Andrzej W. Walicki-Zabek
ZASADNICZY DYREKTOR
Wydziału Planowania

$$\frac{136.5 \text{ m}}{3 \times 45.5}$$

ul. Żerzka - DROGA POWIATOWA

ZALĄCZENIE 1		PL-LD-6780-201-2022	SKALA 1:100
BUDOWA ZESPÓŁU BUDYNKÓW MIESZKA- NIOWYCH JEDNOKOŚCIOWYCH NA ODKŁADACH WYKŁADKOWYCH			
DZIAŁ INWESTYCYJNY		UL. ŻURKA 100	
WYKONANIE		01.01.2022	
GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO			
GRANICA MINIMALNEGO ODBSIAHU ANALIZOWANEGO			
TEREN INWESTYCJI			
BUDYNKI MIESZKALNE JEDNOKOŚCIOWE			
BUDYNKI GOSPODARSTWA I GARAZOWE			
TEREN SPUŁKI DOLINY			
LINIA PRZELICZOWA			
MIEJSCE WYKONANIA ZJĘCIA			