

**OD:** Małgorzata Suchanowska <mtsuchanowska@wp.pl>

**DO:** brm <brm@lublin.eu>

**DW:**

**Temat:** Interpelacja w sprawie spotkania z mieszkańcami ul. Sławinkowskiej

**Data otrzymania:** 2021-04-15 09:53:14

---

**Treść:** Pan Krzysztof Żuk  
Prezydent Miasta Lublin  
za pośrednictwem Jarosława Pakuły  
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Szanowny Panie Prezydencie,

Zwracam się osobiście w imieniu mieszkańców z uprzejmą prośbą do Pana Prezydenta o pilne wyznaczenie terminu spotkania (może mieć formę stacjonarną, zdalną (on-line) w sprawie już przedstawionej Panu przez mieszkańców pismem i przez moją interpelację, a dotyczącą wniosku złożonego do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin przez spółkę Med-Europe Trading Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przy ul. Anny Walentynowicz 34 o wydanie warunków na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Sławinkowskiej 7c w Lublinie na działkach nr ewidencyjnych 20, 1/4 i 1/6, obręb 31-Sławinek zlokalizowanych w bezpośrednim położeniu zabudowy jednorodzinnej.

Proszę o przedłożenie decyzji i uchwały Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 12 stycznia 2021 r. znak: SKO.41/3710/LI/2020 oraz pisemny sprzeciw do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, o którym Pan Prezydent wspominał w odpowiedzi na moją interpelację. Dokumenty te umożliwią mi przygotowanie na spotkanie, proszę o zaproszenie wraz z mieszkańcami, sprawa jest priorytetowa.

Z wyrazami szacunku  
Małgorzata Suchanowska  
Radna Rady Miasta Lublin

Dnia 13 kwietnia 2021 21:51 -----@----- napisał(a):

**Sz.P.**  
**Artur Szymczyk**  
**Zastępca Prezydenta Miasta Lublin ds. Inwestycji i Rozwoju**

*Szanowny Panie Prezydencie,*

z uwagi na brak odpowiedzi z Pana strony na moją wiadomość z dnia 22.03.2021 r. (niedługo minie miesiąc), niniejszym ponownie w imieniu mieszkańców Lublina - Dzielnicy Sławin zwracam się do Pana, jako Zastępcy Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju o zainteresowanie i zajęcie stanowiska w toczącej się sprawie wydania warunków zabudowy i wsparcie mieszkańców w ochronie naszych praw.

Ponawiamy również prośbę o możliwość niezwłocznego spotkania z Panem w przedmiotowej sprawie przy udziale naszych przedstawicieli, przedstawicieli Zarządu i Rady Naszej Dzielnicy Sławin, przedstawicieli Radnych Rady Miasta: Pana Marcina Bubicza, Pana Stanisława Brzozowskiego, Pani Małgorzaty Suchanowskiej oraz Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta oraz Dyrektora Wydziału Planowania Urzędu Miasta.

Z uwagi na sytuację epidemiczną, spotkanie może mieć formę stacjonarną, zdalną (on-line) lub hybrydową.

wyrazami szacunku

-----  
tel. --- --- ---

**From:** -----

**Sent:** Monday, March 22, 2021 11:30 PM

**To:** [artur.szymczyk@lublin.eu](mailto:artur.szymczyk@lublin.eu)

**Subject:** Mieszkańcy proszą o spotkanie i interwencję w sprawie Sławinkowska 7C

Sz.P.

Artur Szymczyk

Zastępca Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju

*Szanowny Panie Prezydencie,*

tą drogą (z uwagi na sytuację epidemiologiczną), **w imieniu mieszkańców zwracam się do Pana, jako Zastępcy Prezydenta ds. Inwestycji i Rozwoju o zainteresowanie i zajęcie stanowiska w toczącej się sprawie wydania warunków zabudowy i wsparcie mieszkańców w ochronie naszych praw.**

**Upzejmie prosimy o możliwość niezwłocznego spotkania z Panem w przedmiotowej sprawie przy udziale naszych przedstawicieli, przedstawicieli Zarządu i Rady Naszej Dzielnicy, przedstawicieli Radnych Rady Miasta oraz Pani Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta. Spotkanie może mieć formę stacjonarną, zdalną (on-line) lub hybrydową.**

Sprawa dotyczy wniosku złożonego do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin przez spółkę Med-Europe Trading Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przy ul. Anny Walentynowicz 34 o wydanie warunków na budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Sławinkowskiej 7c w Lublinie na działkach nr ewidencyjny 20, 1/4 i 1/6, obręb 31-Sławinek zlokalizowanych w bezpośrednim położeniu zabudowy jednorodzinnej (tylko zabudowy jednorodzinnej).

Ta inwestycja to:

- 100 mieszkań czyli ok. tyle ile razem jest wszystkich domów na ulicach: Uroczej, Platanowej, Jabłoniowej, Osikowej i Skalistej
- kubatura budynków (bloków): 60 000 m<sup>3</sup>, powierzchnia zabudowy 3 000 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 12 000 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej do 25 m każdy blok
- 141 samochodów na dobę (w rzeczywistości więcej - każda rodzina ma min. 2 auta),
- brak miejsc postojowo-parkingowych na powierzchni terenu w tym dla gości, dostawców, kurierów (na drodze dojazdowej też nie ma, bo to teren prywatny innych ludzi),
- brak chodników dla pieszych i oświetlenia
- brak możliwości bezpiecznego zjazdu na ulicę Sławinkowską,
- otworzy to drogę do zabudowy blokami wszystkich pustych działek w tym rejonie.

Jesteśmy jako mieszkańcy dzielnicy i bezpośredni oraz pośredni sąsiedzi przywołanej nieruchomości zaniepokojeni przygotowanym przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta projektem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, ukierunkowanym na umożliwienie inwestorowi budowy zespołu budynków wielorodzinnych która w istotny sposób wpłynie negatywnie m.in. na:

- bezpieczeństwo w ruchu kołowym i pieszym.
- układ komunikacyjny, szczególnie ul. Sławinkowskiej na odcinku od ronda Prezydenta Reagana do al. Warszawskiej i ulic bocznych,
- układ urbanistyczno-architektoniczny osiedla,
- warunki bezpieczeństwa,
- warunki akustyczne,
- walory przyrodnicze i klimatyczne, w tym Ogród Botaniczny.

Taka zabudowa jak opisana we wniosku Med-Europe Trading Sp. z o.o. nie powinna być w ogóle dopuszczona na przedmiotowym terenie, który to objęty jest działaniem Uchwały nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin. Studium uwzględnia bieżące potrzeby oraz plany urbanistyczno-planistyczne miasta, a takich planów jak ma deweloper w tej okolicy Uchwała nie przewiduje. Zgodnie z orzecznictwem decyzje administracyjne wydawane dla terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z jego ustaleniami, a planowana inwestycja jest sprzeczna. Wiele osób już poznało zamierzenia wnioskodawcy oraz decyzje UM – najpierw odmawiające dwukrotnie wydania WZ oraz obecnie przygotowany projekt WZ w myśl oczekiwań wnioskodawcy, a nawet więcej, mimo, że wcześniej dopuszczano jedynie zabudowę jednorodziną na tym terenie i słusznie, bo takie przeznaczenie jest w Studium i kierunkach dla tego terenu, wszak to uchwała Rady Miasta, której przyświeca określony cel. Obecnie Wydział zdaje się zapomnieć jakie decyzje wcześniej wydawał oraz jakie decyzje wydawał dla całego terenu tej części ulicy Sławinkowskiej tj. zawsze odmawiano zabudowie wielorodzinnej (na co jest dokumentacja), bo to nie jest osiedle bloków, tu nie ma i nie było bloków i osiedla bloków. Dla bloków zgodnie z Planem przewidziane jest osiedle Botanik.

Analizując planowaną inwestycję, należy naszym zdaniem zwrócić uwagę na rolę w planowaniu tzw. „dobrego sąsiedztwa” natomiast w tym przypadku w środku osiedla domów jednorodzinnych projektuje się zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wielostanowiskowym garażem podziemnym i organizacją terenów zielonych i placów zabaw na betonowym stropie tego garażu. **To ewidentny brak "dobrego sąsiedztwa".** **Projektowana inwestycja ze względu na swoją lokalizację powinna być kontynuacją wyłącznie obecnej kameralnej zabudowy jednorodzinnej, natomiast w proponowanym kształcie narusza zasadę ładu przestrzennego tego obszaru.**

Naszym zdaniem w projekcie decyzji o warunkach zabudowy nie zachowano należytej staranności w zakresie dyspozycji przepisu art. 61 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Inwestycja nie spełnia łącznie wszystkich przesłanek materialnych, od których ustawa uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy:** „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” – ten warunek nie został spełniony. W projekcie decyzji wskazano jako ciągłość funkcji zabudowania wielorodzinne położone w obszarze analizowanym przy ulicach Relaksowej i Tarasowej z dostępem od strony tych ulic, podczas gdy nieruchomość objęta projektem decyzji ma dostęp do drogi publicznej jedynie od strony ul. Sławinkowskiej (przez prywatne działki), zatem naszym zdaniem ten punkt ustawy nie został spełniony.

W przedmiotowej sprawie, brak jest jakichkolwiek argumentów przemawiających za możliwością umieszczenia osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (bloków) pośród domów jednorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie Ogródu Botanicznego. **W tej sprawie interes inwestora nie przewyższa interesów właścicieli nieruchomości znajdujących się w analizowanym obszarze i poza nim.**

W związku z powyższym, z brakiem kontynuacji funkcji i parametrów oraz podobieństwa do charakteru i gabarytów istniejącego już zainwestowania, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz z brakiem wystarczającej infrastruktury, z uwagi na stwierdzoną kolizję i ograniczenie prawa własności sąsiadujących działek, należy stwierdzić, że planowana inwestycja nie spełnia łącznie wszystkich przesłanek materialnych, od których ustawa uzależnia wydanie decyzji o

warunkach zabudowy - określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. a zatem wnioski o wydanie warunków zabudowy całkowicie i nadal nie zasługują na uwzględnienie i akceptację.

**Bardzo liczymy na Pana obiektywną ocenę formy i zakresu planowanego przedsięwzięcia w oparciu o przesłany do Pana materiał oraz o wydanie obiektywnej opinii uwzględniającej interes obecnych mieszkańców dzielnicy Sławin z zachowaniem warunków urbanistycznych zabudowy jednorodzinnej.**

W załączeniu:

- 1) obwieszczenie 18.03.2021 r. projekt decyzji Prezydenta Miasta Lublin o warunkach zabudowy dla osiedla bloków z załącznikiem graficznym z 17.03.2021 r.
- 2) Pierwsza decyzja odmowna Prezydenta Miasta nr 181/20 z 26 marca 2020 r. dotycząca przedmiotowej działki nr 20 przy ul. Sławinkowska 7c (decyzja w wyniku wniosku nr 1)
- 3) Druga decyzja odmowna Prezydenta Miasta Nr 521/20 z dnia 19.10.2020 r. (w wyniku wniosku nr 2) dotycząca działki nr 20 oraz dodatkowo 1/4 i 1/6 (którą spółka zaskarżyła do SKO)
- 4) Decyzja SKO.41/3710/LI/2020 z dnia 12 stycznia 2021 r. uchylająca decyzję odmowną z 19.10.2020 i przekazującą sprawę do ponownego rozpoznania – proszę zobaczyć, że jedynie z przyczyn formalnych, a nie merytorycznych
- 5) Projekt architektoniczny koncepcyjny – PZT przygotowany przez Stelmach i Partnerzy Biuro Architektoniczne sp. z o.o. (pliki Nazwa 12 i 13) (złożone w wyniku wezwania UM zgodnie z wytycznymi SKO)
- 6) moje pismo z 15.03.2021 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa UM (do wiadomości Rektora UMCS oraz Zarządu i Rady Dzielnicy Sławin) w sprawie planowanej budowy osiedla bloków wielorodzinnych z garażem podziemnym pod płytą betonową pod całym terenem na działce nr 20 przy ul. Sławinkowskiej 7C wśród domków jednorodzinnych.

W razie pytań proszę o kontakt.

Z wyrazami szacunku

-----

tel. --- --- ---

PS. Zapraszam na moją stronę [www.malgorzatasuchanowska.pl](http://www.malgorzatasuchanowska.pl)

**Załączniki:**

1. Decyzja UM odmowna 19.10.2020.pdf
2. pismo 15.03.2021.pdf
3. Decyzja uchylająca SKO 12.01.2021.pdf
4. Nazwa-13.pdf
5. zal nr 1.pdf
6. Nazwa-12.pdf
7. 26.03.2020 DECYZJA ODMOWNA wniosek nr 1.pdf
8. projekt decyzji i analiza.pdf