

**40**LUBELSKI
LIPIEC '80**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

AB-LA-I.6730.1.286.2020

Lublin, 19 października 2020 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 521 / 20**Na podstawie :**

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 pkt 1 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.08.2020 r. uzupełnionego 24.08.2020 r.**Wnioskodawcy:** Med-Europe Trading Sp. z o. o.
20-328 Lublin, ul. Anny Walentynowicz 34**W sprawie:** budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek nr 1/4, 1/6, 20 położonej przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie**ODMAWIAM
USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY****dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi**

- na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. 1/4, 1/6, 20 (obręb: 31 – Sławinek, arkusz: 7)
- położonej w Lublinie przy ul. Sławinkowskiej 7a
- pas drogowy – działka nr 73/1 (ul. Sławinkowskiej – droga powiatowa)
- na terenie oznaczonym linią ciągłą koloru czerwonego oraz 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 Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek nr 1/4, 1/6, 20 położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie.

Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Art. 61 ust. 1 cyt. ustawy wymienia warunki jakie powinny być łącznie spełnione, aby było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a mianowicie:

- 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, 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół nieruchomości, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i cech zabudowy oraz zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż podstawową formą zagospodarowania obszaru analizowanego jest zabudowa mieszkaniowa. Funkcję uzupełniającą stanowi zabudowa usługowa (usługi publiczne: Okręgowa Stacja Chemiczno – Rolnicza, usługi komercyjne: handel, gastronomia). Budynki mieszkalne położone przy ul. Sławinkowskiej to wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne: wolnostojące oraz w układzie bliźniaczym. Taki rodzaj zabudowy występuje również na ulicach sąsiednich: Olszynowej, Skalistej, Osikowej, Jabłoniowej i Platanowej. Również budynki mieszkalne dostępne od ul. Willowej to wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne. Przedmiotowa działka, zlokalizowana u zbiegu ulic: Sławinkowskiej i Willowej, położona jest więc na terenie zrealizowanego osiedla domów jednorodzinnych, ograniczonego od strony wschodniej i południowej Ogrodem Botanicznym, a do strony północnej drogą powiatową – ul. Willową.

Z treści wniosku wynika, iż podstawową i dominującą formą wnioskowanego zagospodarowania nieruchomości jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, co nie spełnia wymogu art. 61 ust. 1 pkt. 1 cyt. ustawy, ponieważ żadna z działek sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej - ul. Sławinkowskiej nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

Gabaryty istniejącej przy ul. Sławinkowskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są dużo mniejsze od wielkości projektowanych obiektów. Średni wskaźnik zabudowy działek dostępnych od ul. Sławinkowskiej wynosi 19,3%, podczas gdy inwestor planuje na wnioskowanym terenie realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy 3000 m² oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej powierzchni 400 m², co daje wskaźnik zabudowy na poziomie 27,8%. Również wysokość elewacji frontowej wnioskowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie znajduje analogii w zabudowie sąsiedniej. Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości elewacji frontowej wynoszącej 10,0 m, przykrytych dachami płaskimi. Przy ul. Sławinkowskiej nie występują budynki mieszkalne o takiej wysokości gzymsu / atyki: średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków dostępnych od ul. Sławinkowskiej wynosi 4,5 m, a wysokość ich gzymsu / okapu nie przekracza 7,0 m. Budynki te przeważnie przykryte są dachami wielospadowymi o nachyleniu połąci od 15° do 45°. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie znajduje również analogii w zabudowie sąsiedniej położonej przy ul. Willowej 60, 60 a-h. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych po północnej stronie terenu inwestycji nie przekracza 7,0 m. Wnioskowana inwestycja nie znajduje zatem analogii zarówno funkcjonalnej jak i w zakresie kontynuacji parametrów w zabudowie sąsiedniej.

Wyznaczony obszar analizowany obejmuje również zabudowę po północnej stronie ul. Willowej, w tym budynki mieszkalne wielorodzinne, położone przy ul. ul. Relaskowej 2, 4 i ul. Tarasowej 4. Budynki te stanowią część zorganizowanego osiedla mieszkaniowego, zrealizowanego w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa ta oddzielona jest od działki objętej wnioskiem drogą kategorii powiatowej – ul. Willową i nie jest funkcjonalnie i urbanistycznie powiązana z planowanym przedsięwzięciem.

Po analizie możliwości powiązań funkcjonalno – przestrzennych planowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z otaczającym ją obszarem, daje się zauważyć brak kontynuacji funkcji (tzw. „dobrego sąsiedztwa”) oraz podobieństwa do charakteru i gabarytów istniejącego tu zainwestowania. Dla terenu inwestycji znajdującego się przy ul. Sławinkowskiej nie można znaleźć – w ramach tego samego układu urbanistycznego – działki sąsiedniej zabudowanej, która odpowiada parametrami planowanej inwestycji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono, iż przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na wskazanym terenie nie spełnia wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie kontynuacji funkcji, cech i parametrów kształtowania zabudowy.

Nadmienić również należy, iż dnia 10 lutego 2020 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 20 położonej przy ul. Sławinkowskiej w Lublinie. Z uwagi na to, iż inwestycja ta jest sprzeczna z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. Organ wydał decyzję odmowną nr 181/20 z dnia 26 marca 2020 r., znak: AB-LA-I.6730.1.286.2020.

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. Anna Michalik



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 599,21
DNIA 11.08.20 NR POKWITOWANIA
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
NR 95124020929329920006200000

Otrzymują :

1. Med-Europe Trading Sp. z o. o.
20-328 Lublin, ul. Anny Walentynowicz 34,
2. właściciele i użytkownicy wierzchości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Wydział Planowania w.m