

-----  
ul. Sławinkowska -- 20---- Lublin  
tel. --- ----

**Urząd Miasta Lublin  
Wydział Architektury i Budownictwa  
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin**

**do wiadomości:**

**1) Jego Magnificencja Prof. dr hab. Radosław Dobrowolski  
Rektor  
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie  
Pl. M. Curie-Skłodowskiej 5, 20-031 Lublin**

**2) Radosław Osiak - Przewodniczący Zarządu Dzielnicy Sławin  
ul. ----- --, 20---- Lublin**

**dotyczy: znak sprawy AB-LA-I.6730.1.286.2020** - Wniosek Med-Europe Trading Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na działce nr ewid. 20 przy ul. Sławinkowskiej 7c w Lublinie oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 1/4 i 1/6 położonych przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie (obręb: 31-Sławinek, arkusz 7).

W związku z obwieszczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie (SKO) z dnia 12 stycznia 2021 roku dot. decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 12 stycznia 2021 roku sygn. SKO.41/3710/LI/2020 uchylającej w całości i przekazującej sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji - zaskarżoną przez Med-Europe Trading Sp. z o.o. decyzję odmowną nr 521/20 wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Budownictwa i Architektury Urzędu Miasta Lublin z dnia 19 października 2020 roku, znak: AB-LA-I.6730.1.286.2020 w przedmiocie odmowy 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 1/4, 1/6 i 20 położonej przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie (obręb: 31-Sławinek, arkusz 7), **niniejszym w związku z tym, iż inwestycja nie spełnia wszystkich przesłanek materialnych, od których ustawa uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy - określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.:**

- **podtrzymuję wszystkie moje uwagi wobec ww. inwestycji zawarte w moim piśmie z dnia 13.09.2020 r. skierowanym do Urzędu Miasta Lublin - Wydział Architektury i Budownictwa,**  
- **dotychczas, w związku z treścią odwołania Med-Europe Trading Sp. z o.o. do SKO z dnia 04.11.2020 r. (doręczonego SKO 09.11.2020), decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 12 stycznia 2021 roku sygn. SKO.41/3710/LI/2020 oraz przedstawieniem (zgodnie z decyzją SKO i wezwaniem Urzędu Miasta) przez Med-Europe Trading Sp. z o.o. projektu zagospodarowania terenu podnoszę co następuje.**

Określona we wniosku Med-Europe Trading Sp. z o.o. inwestycja to przykład niezgodnej z obowiązującym prawem, krótkowzrocznej i bezceremonialnej próby wciskania przez wnioskodawcę Med-Europe Trading Sp. z o.o. (oraz pracownię, która przygotowała projekt zagospodarowania terenu - Stelmach i Partnerzy Biuro Architektoniczne sp. z o.o.), między istniejącą wyłącznie jednorodzinną zabudowę (domki jednorodzinne) a Ogród Botaniczny UMCS absurdalnej, masowej, intensywnie zagęszczonej zabudowy wielorodzinnej - bloków czterokondygnacyjnych na blisko 100 mieszkań (garaż podziemny na całym obszarze działki nr 20, i nadziemne: parter i dwa pełne piętra), której towarzyszy wielka betonowa płyta a pod nią parking na 137 miejsc postojowych.

Wniosek Med-Europe Trading Sp. z o.o. dotyczy inwestycji składającej się z dwóch części tj. pierwsza część dotyczy zabudowy działki nr 20 a druga - zabudowy sąsiadujących działek nr 1/4 i 1/6,

przy założeniu skrajnie minimalnych odległości wszystkich parametrów celem zwiększenia gabarytów, które ukryto w warstwie graficznej rysunku, w szczególności:

1) na działce nr ewid. 20 - działka granicząca bezpośrednio m.in. z terenem Ogrodu Botanicznego UMCS wnioskodawca planuje:

Założenia wniosku Med-Europe Trading Sp. z o.o. zabudowy działki nr 20	Uwagi do wniosku
<p>- budowa zespołu 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym), zielenią towarzyszącą, ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury i zagospodarowania terenu, w szczególności:</p>	<p>Na terenie, gdzie dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną, wnioskodawca próbuje zrealizować powierzchniowo duży blok, który podzielił na mniejsze bloki - budynki wielorodzinne, aby uzyskać decyzję dot. wybudowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym na terenie przeznaczonym tylko i wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną.</p> <p>Jak już podnosiłam w swoim poprzednim piśmie, taka zabudowa jak opisana we wniosku Med-Europe Trading Sp. z o.o. nie powinna być dopuszczona na przedmiotowym terenie, który to objęty jest obowiązującym prawem - Uchwała 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.</p> <p><b>Zgodnie z orzecnictwem decyzje administracyjne wydawane dla terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z jego ustaleniami.</b></p> <p>- jakkolwiek inwestycja na przedmiotowych działkach swoją formą architektoniczną i gabarytami musi odpowiadać zabudowie w obszarze analizowanym. <b>W żaden sposób opisana inwestycja nie nawiązuje do istniejącego otoczenia, które jest złożone z domków jednorodzinnych i Ogrodu Botanicznego.</b> Planując inwestycję na przedmiotowej działce należy mieć również na uwadze warunki zabudowy wydane dla nieruchomości sąsiadujących od zachodu - Sławinkowska 7b i 7 (działki 1/9 i 1/8) czy Willowa 60, 60 a, 60 c, 60 g (działka 15/15, 15/19, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13 - sąsiadujące wzdłuż granicy z działką nr 20 po jej północnej stronie), w szczególności odnośnie szerokości elewacji, wysokości budynku, stosunku zabudowy do powierzchni działki etc.</p> <p>Należy podkreślić, że jak już wcześniej wspomniano, w przedmiocie warunków zabudowy przedmiotowych działek nr 20 oraz 1/4 i 1/6, <b>Prezydent Miasta Lublin wydawał już wcześniej decyzje i dopuszczał zgodnie z literą prawa jedynie zabudowę jednorodzinną o określonych parametrach, a warunki od tamtej pory się nie zmieniły (Decyzja nr 20/17 z 16.01.2017 r.</b> dla budowy szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych, z drogą wewnętrzną i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m od wyodrębnionego pasa drogi wewnętrznej, wielość powierzchni zabudowy na terenie każdej z wyodrębnionych działek (!) max. 22,4% a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%, szerokość elewacji frontowej wzdłuż wydzielonej drogi wewnętrznej 17,6m, wysokość górnej krawędzi elewacji</p>

frontowej max 7,0 m w poziomie gzymsu lub attyki, geometria dachu - kalenica na wysokości max 10,0m, wyodrębnienie parcel o powierzchni nie mniejszej niż 1044 m<sup>2</sup> dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dostępnych z drogi wewnętrznej o szerokości min 5,0 m, zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w granicach wyodrębnionych parcel;

Jako przykłady z najbliższego sąsiedztwa należy wskazać:

- w 2015 r. Decyzją nr 254/15 z 22.05.2015 r. ustalono warunki zabudowy dla ówczesnych działek nr 15/7 i 15/8 przy ulicy Willowa 60e i 60f w Lublinie (pas drogowy ul. Willowa - działki 17/5, 113/1, 19/2, 19/1, działka 15/6 droga wewnętrzna (współwłasność) - budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych, nieprzekraczalna linia zabudowy 3 m od pasa drogi wewnętrznej, wielkość powierzchni zabudowy max 40 % łącznie na terenie inwestycji, nie więcej niż 50 % w granicach wyodrębnionych parcel, minimum 40 % powierzchni biologicznej czynnej, parcele o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> z wydzielonymi w granicach tych parcel minimum 2 miejscami parkingowymi na jeden lokal mieszkalny;

- w 2011 r. Decyzją nr 211/11 z 11.04.2011 r. ustalono warunki zabudowy dla ówczesnej działki nr 15/5 przy ulicy Sławinkowskiej 9b w Lublinie - realizacja siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami, pas drogowy działka nr 18/1. Dopuszczono jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Decyzja szczegółowo określiła dopuszczalną powierzchnie zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej. Wcześniej w 2009 r. dla tej samej działki została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu wolnostojącego dwustanowiskowego oraz zjazdu;

- w 2010 r. została wydana odmowna decyzja nr 577/11 z 22.09.2020 r. dot. działki nr 113/3 położonej w Lublinie przy ulicy Willowej 62 (obręb 31-Sławinek, arkusz 4). Wnioskodawcy wnieśli o ustalenie warunków zabudowy dla budowy zespołu 5 budynków czteromieszkaniowych wielorodzinnych z garażami w podpiwniczeniu budynków o wysokości i kubaturze nieprzekraczającej parametrów zabudowy jednorodzinnej na osobnych działkach o powierzchni 700-800 m. Miały to być budynki w zabudowie bliźniaczej na osobnych działkach z wewnętrznym układem komunikacyjnym. Dla tejże inwestycji brak jest "dobrego sąsiedztwa", gdyż na obszarze, na którym znajduje się nieruchomości, tworzącym urbanistyczną całość z innymi działkami pomiędzy ulicami Platanową, Willową, Sempołowskiej i Uroczą nie występuje zabudowa wielorodzinna. Występująca w obszarze analizowanym, po przeciwnej stronie ulicy Willowej zabudowa wielorodzinna, stanowi element osiedla "Botanik", będącego odrębną urbanistyczną całością powstałą w oparciu o plan szczegółowy.

**W tym miejscu pragnę zauważyć, że przedmiotowe działki nr 20 (jak również 1/4 i 1/6) graniczą bezpośrednio z działkami nr 2/7 i 2/1 położonymi przy ul. Sławinkowskiej 5a w Lublinie (obręb: 31-Sławinek, arkusz: 7) na których właściciel: Stowarzyszenie Apostolstwa Katolickiego - Pallotyni zgodnie**

	<p>z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy chce wybudować zespół 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach i co do których Prezydent Miasta Lublin wydał decyzję o zawieszeniu postępowania administracyjnego do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, a SKO utrzymało tą decyzję, gdyż jest to obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, <b>z uwagi na to, że większość nieruchomości objętej wnioskiem zlokalizowana jest na terenie ogrodu botanicznego oraz jest częścią ekologicznego systemu obszarów chronionych. Działki nr 20 oraz 1/4 i 1/6 zlokalizowane są zatem na tym samym obszarze. Tereny ogrodu botanicznego zaliczane są do obszarów stanowiących system przyrodniczy miasta (ESOCH), gdzie celem nadrzędnym jest zachowanie krajobrazu oraz powiązań ekologicznych poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, przy uwzględnieniu potrzeb związanych z ochroną przed powodzią, deszczami nawalnymi, suszą, niekorzystnymi zmianami klimatycznymi miasta. Wyklucza się możliwość zabudowywania tych obszarów w sposób niweczący przyrodnicze funkcje systemu, dopuszczając lokalizację obiektów i urządzeń związanych z ich funkcjonowaniem (sportu i rekreacji, turystyki), ochroną funkcji przyrodniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zasady zagospodarowania terenów położonych w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych winny być bezwzględnie podporządkowane przede wszystkim ochronie wartości przyrodniczych i każdorazowo szczegółowo określone w planach miejscowych, a także w decyzjach o warunkach zabudowy (zasada zachowania spójności polityki przestrzennej miasta).</b></p> <p><b>W związku z tym cały teren ogrodu oraz jego otulina powinna być chroniona. Inwestycja zagraża w sposób bezpośredni Ogrodowi Botanicznemu.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• łącznie blisko 100 mieszkań (98)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- średnio: po 14 mieszkań w jednym bloku, średnio powierzchnia użytkowa jednego bloku 1 714,28 m<sup>2</sup>,</li> <li>- przy 98 mieszkaniach będzie mogło zamieszkać od 98 osób (gdyby w każdym mieszkaniu mieszkała jedna osoba, co jest nierealne), 196 (przy dwóch osobach), 294 (blisko 300 osób), 392 i więcej (przy min. 4 osobach),</li> <li>- wnioskodawca planując zabudowę jak wskazano wyżej - jedynie możliwą czyli jednorodziną wraz z infrastrukturą, powinien brać pod uwagę jej gabaryty, które nie mogą odbiegać od tych ustalonych w obszarze analizowanym, a obszarze analizowanym nie ma bloków wielorodzinnych ani tym bardziej zespołu bloków stanowiących łącznie niemal 100 mieszkań.</li> <li>- <b>takie zagęszczenie spowoduje nadmierny ruch zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie jak i w całej dzielnicy, gdzie infrastruktura nie jest na to przygotowana i nie ma możliwości jej polepszenia.</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 137 szt. miejsc postojowo-parkingowych w parkingu podziemnym</li> </ul>	<p>Działka nr 20 to obszar o powierzchni 1,0188 ha, a jedyne miejsca postojowo-parkingowe jakie w ogóle Wnioskodawca przewidział w ramach inwestycji (dla niemal 100 mieszkań) to te w parkingu podziemnym pod betonową płytą na całym obszarze</p>

	<p>działki i to jedynie 137 miejsc. Nie przewidziano żadnych innych miejsc postojowo-parkingowych na powierzchni terenu. Wskazana dla działki nr 20 ilość miejsc 137 sztuk jest niewspółmiernie za niska, gdyż powinno być minimum 2 lub nawet więcej miejsc postojowych na mieszkanie, tak jak jest to wymagane dla domów jednorodzinnych, nie mniej, a zatem minimum 196), co również wskazuje, iż wnioskodawca skupił się jedynie na maksymalizacji kubatury i powierzchni użytkowej planowanych bloków, bez zabezpieczenia właściwej komunikacji do nich jak również bez zabezpieczenia komunikacji i możliwości niezakłóconego korzystania z własnych nieruchomości przez właścicielki działek sąsiadujących;</p> <p>Jak wynika z rysunku nie przewidziano ani dojazdu ani dosłownie żadnej przestrzeni ani miejsc postojowo-parkingowych naziemnych np. dla śmieciarki, dostawców, kurierów, ani również dla znajomych czy odwiedzającej rodziny. Należy zadać pytanie, gdzie te samochody będą się zatrzymywać i parkować? Wnioskodawca powinien napisać wprost w swoim projekcie i ofercie sprzedażowej, że nie przewiduje i nie zabezpiecza żadnych dodatkowych miejsc parkingowych oprócz tych w parkingu podziemnym pod betonową płytą i że w związku z tym nie będzie możliwości przyjmowania przyjezdnych znajomych, rodziny, dostawców itd., jak również nie ma i nie będzie możliwości parkowania ani na drodze dojazdowej (służebność przejazdu) ani na chodniku, gdyż w takim przypadku każdorazowo będzie wzywana Policja lub Straż Miejska, a w przypadku uporczywego przekraczania granic służebności, sprawa będzie kierowana na drogę postępowania sądowego.</p> <p>Jak widać na rysunku zagospodarowania, tuż przy ogrodzeniu mojej działki, na całej jej szerokości i od strony strefy wypoczynku, ogrodu, tarasu, sypialni jak również na całej szerokości bloku D - Wnioskodawca zaplanował jedyny zjazd do garażu podziemnego, dwukierunkowy (wjazd i wyjazd) o szerokości ponad 7 metrów oraz chodnik o szerokości ponad 2 metrów. Taka lokalizacja zjazdu do garażu będzie w sposób znaczący i negatywny oddziaływać na moją nieruchomość - nadmierny ruch kołowy i pieszy całodobowy, spaliny, hałas (samochodów i alarmu poziomu spalin w garażu, a jest to dźwięk przekraczający normy) uniemożliwiając mi korzystanie z mojej nieruchomości. Ponadto, z uwagi na ukształtowanie i strukturę geologiczną garaż podziemny będzie powodował wibracje i pękanie ścian w domu.</p> <p><b>Nie zgadzam się na lokalizację zjazdu do garażu w bezpośrednim sąsiedztwie mojego domu z uwagi na oczywiste negatywne oddziaływanie i niemożność wyjścia z domu i korzystania z nieruchomości. Wnioskodawca powinien zaplanować zjazd wśród zaplanowanego przez siebie blokowiska, pod oknami swoich bloków, a nie w oddaleniu od bloków, ale kosztem sąsiadów. Jest to ewidentne ograniczanie mojego prawa własności i na to zgody nie będzie.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ilość samochodów osobowych: 141 sztuk na dobę</li> </ul>	<p>Teren zostanie dotknięty negatywnym oddziaływaniem podczas realizacji inwestycji, jak i po jej zakończeniu - znacznymi uciążliwościami związanymi z ruchem pieszym i kołowym, hałasem i spalinami ponad dopuszczalne normy -</p>

	<p><b>co już wiele razy opisywałam.</b></p> <p>Dopuszczenie tej inwestycji, tak intensywnie zagęszczonej zabudowy z tyloma mieszkaniami i miejscami postojowymi (minimum 137 samochodów z bloków będzie jeździć przez całą dobę, do pracy, szkoły, przedszkola, na zajęcia, na zakupy, do znajomych etc. a następnie wracających oraz przyjmujących gości, rodzinę, firmy usługowe etc., przy minimum jednym wyjeździe i powrocie (każdy wyjazd należy liczyć dwukrotnie tj. wraz z powrotem) daje to już wartość 274 przejazdów, a z całą pewnością nie będą to wyjazdy jednorazowe, a do tego wizyty zmotoryzowanej rodziny czy znajomych, wywóz śmieci, straż pożarna, pogotowie, dostawy kurierskie etc.) <b>w sposób istotny i przekraczający normy zwiększy ruch, hałas i spaliny w bezpośrednim sąsiedztwie jak i w całej, spokojnej okolicy, na co mieszkańcy dzielnicy się nie zgadzają.</b></p> <p>Dla porównania można zaobserwować co się dzieje przy blokach około 100 mieszkaniowych dla pobliskich osiedlach, gdzie mieszkańcy parkują dosłownie wszędzie, w tym wzdłuż drogi powodując, że nie można nawet przejechać małym samochodem, jak również chociażby w okolicy zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej czy szeregowej na ul. Uroczej czy Skowronkowej, gdzie na nieruchomość w takiej zabudowie można co najwyżej dojść, a każdy przyjeżdżający zostawia pojazd za bramą takiego osiedla, na drodze, na chodniku, dosłownie gdziekolwiek.</p> <p>Przy wydawaniu warunków zabudowy dla planowanej inwestycji powinno się brać pod uwagę również i to, że odległość elewacji istniejących już domów znajduje się w odległości ok. 4 - 5 metrów od granicy oraz od pasa służebności, a z uwagi na to, że jest to strona południowa, również od strony wschodniej i południowej zlokalizowane są miejsca wypoczynku domowników zarówno wewnątrz domów (salon, sypialnie), jak i na zewnątrz (tarasy, ogródki). Inwestycja zlokalizowana jest za blisko istniejącej zabudowy i będzie na nią negatywnie oddziaływać.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• powierzchnia zabudowy 7 x 405 m<sup>2</sup> (łącznie 3 000m<sup>2</sup>)</li> <li>• powierzchnia użytkowa łącznie 12 000 m<sup>2</sup></li> <li>• przybliżona kubatura budynków: 60 000 m<sup>3</sup></li> <li>• szerokość elewacji frontowej do max 25 m każdy budynek wielorodzinny</li> </ul>	<p>Rysunek przedstawiony przez Wnioskodawcę nie pokazuje rzeczywistych proporcji i odległości planowanej zabudowy i urządzeń. Odległości pokazano w sposób niejednoznaczny (do samodzielnego wyliczenia "niewygodnych" wartości) oraz wszystko wrysowano w obszar, zgodnie z zasadą, że papier wszystko przyjmie. Szkoda, że nie dołączono również rzutów, elewacji oraz modelu 3d obrazującego co szykuje nam Wnioskodawca z projektantem,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>budzi zastrzeżenia stosunek wielkości powierzchni nowej zabudowy wraz z całą infrastrukturą w stosunku do powierzchni terenu wnioskowanego - cała zaplanowana inwestycja to wielka betonowa płyta bez przestrzeni życiowej i biologicznej;</b></li> <li>- <b>gabaryty znacząco odbiegają od wymiarów istniejących domów jednorodzinnych rozmieszczonych na analizowanym obszarze (tej części dzielnicy Sławin nawet aż do ulicy Zbożowej), których gabaryty są dużo mniejsze.</b> Wielkości projektowanych obiektów o łącznej zabudowie 3 000 m<sup>2</sup>, dają wskaźniki zabudowy Intensywność zabudowy jest niezwykle istotna i jak wskazują wydawane wcześniej na całym obszarze</li> </ul>

	<p>decyzje, dbano o to, aby nie przekraczać tych wskaźników. Planowana zabudowa nie powinna gabarytowo odbiegać od istniejącej zabudowy, i co za tym idzie, nie naruszać istniejącego na analizowanym terenie układu architektoniczno-urbanistycznego. Należy przy tym uwzględniać wskaźnik zabudowy, wysokości głównej krawędzi elewacji frontowej, głównej kalenicy oraz szerokości tej elewacji, wymaganą powierzchnię biologiczną czynną. Planowana na działce nr 20 szerokość elewacji frontowej do 25 m każdy budynek wielorodzinny, podobnie 3 kondygnacje naziemne i 1 podziemna, wysokość budynków do 10 m - nie mają potwierdzenia w najbliższym sąsiedztwie. Planowana szerokość elewacji frontowej każdego budynku do 25 m to niemal szerokość całej mojej działki, a takich budynków planuje się aż 7. Wyznaczenie innych wartości niż w najbliższym sąsiedztwie jest w tym przypadku nieuzasadnione.</p> <p>Należy zwrócić uwagę, że powierzchnia terenów objętych opracowaniem podana pod rysunkiem: 12 010 m<sup>2</sup>, to powierzchnia łączna całego terenu objętego opracowaniem, w tym działka nr 20 o powierzchni 1,0188 ha (do opracowania Wnioskodawca przyjął mniejszą tą powierzchnię), działka nr 1/4 (powierzchnia 1063m<sup>2</sup>) i 1/6 (powierzchnia 965m<sup>2</sup>) o łącznej powierzchni 0,2028 ha.</p> <p><b><u>Intensywność zabudowy należy rozpatrywać oddzielnie dla każdej z działek, a nie łącznie dla powierzchni terenów objętych opracowaniem, tak jak to sprytnie sugeruje się w tabelce pod rysunkiem zagospodarowania, gdyż wskaźniki będą przekłamane i niezgodne z obowiązującym prawem.</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>wysokość i liczba kondygnacji: 3 kondygnacje naziemne z 1 podziemną, wysokość do 10 m</li> </ul>	<p>Planując inwestycję na przedmiotowej działce należy mieć na uwadze warunki zabudowy wydane dla nieruchomości sąsiadujących - od strony zachodniej Sławinkowska 7b i 7 (działki 1/9 i 1/8) czy Willowa 60, 60 a, 60 c, 60 g (działka 15/15, 15/19, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 15/13 - sąsiadujące wzdłuż granicy z działką nr 20 po jej północnej stronie), w szczególności odnośnie szerokości elewacji, wysokości budynku, stosunku zabudowy do powierzchni działki etc.</p> <p>Wnioskowana inwestycja nie znajduje analogii zarówno funkcjonalnej jak i w zakresie kontynuacji parametrów w zabudowie sąsiedniej - m.in. przy ul. Sławinkowskiej: średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych dostępnych od ul. Sławinkowskiej wynosi 4,0m, a wysokość ich kalenicy nie przekracza 11,1 m. Podobnie wysokość sąsiedniej zabudowy położonej przy ul. Willowej 60, 60a-h: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych po północnej stronie terenu inwestycji nie przekracza 7,0 m, a ich wysokość wynosi max. 10,2 m. W tym miejscu pragnę zauważyć, że sama zabudowa położona przy ul. Willowej 60, 60a-h od strony ul. Willowej w początkowym fragmencie graniczącym bezpośrednio z Ogrodem Botanicznym jest o wiele niższa (dwie kondygnacje naziemne: parter z garażem i piętro), następnie w małym fragmencie osiąga wskazane wielkości max. 10,2 m (3 kondygnacje naziemne: parter z garażem, piętro i poddasze użytkowe z dachem spadzistym), po czym w kierunku ul. Sławinkowskiej zabudowa ta jest znacznie niższa - budynki</p>

	(wraz z garażami) mają jedynie 2 kondygnacje naziemne tj. parter i poddasze użytkowe.
<ul style="list-style-type: none"> <li>rodzaj dachu, geometria, kształt, wysokość: płaski</li> </ul>	<p>We wniosku nie wskazano jak i gdzie będzie odprowadzana woda z bloków i z całej nieruchomości przy pozostawionych skrawkach trawnika szerokości 1-2 m oraz garażu podziemnym pod betonową płytą zajmującym cały obszar działki.</p> <p>Z całą pewnością inwestycja zmieni stosunki wodne na całym obszarze.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty małej architektury: ławki, kosze, place zabawa, wiaty śmietnikowe, wielkość do 3 m wysokości</li> </ul>	<p>Przy wydawaniu warunków zabudowy dla planowanej inwestycji powinno się brać pod uwagę również i to, że odległość elewacji istniejących już domów znajduje się w odległości ok. 5 metrów od pasa służebności dojazdu, a z uwagi na to, że jest to strona południowa, również od strony wschodniej i południowej zlokalizowane są miejsca wypoczynku domowników zarówno wewnątrz domów (salon, sypialnie), jak i na zewnątrz (tarasy, ogródki).</p> <p><b>WIATY ŚMIETNIKOWE</b></p> <p>Zgodnie z rysunkiem na wysokości mojego tarasu, tuż za ogrodzeniem wnioskodawca nie dosyć, że zaplanował wjazd dwukierunkowy do garażu, to tuż obok jeszcze wielką wiatę śmietnikową o powierzchni ponad 20 m<sup>2</sup> gromadzącą śmiecie z całego blokowiska (100 mieszkań), a co się z tym wiąże brzydkie zapachy, gryzonie i dojazd śmieciarek, które będą się zatrzymywać na terenie naszej posesji; w pobliżu budynku C narysowano małą wiatkę ale nie podano jej wielkości ani funkcji, przy czym nie ma do niej dojazdu samochodem ciężarowym (śmieciarką).</p> <p>W polskim prawie wiele uwagi poświęca się zagadnieniom odległości między obiektami m.in. ze względu na hałas czy nieprzyjemny zapach. <b>Nie zgadzam się, aby od strony mojej kuchni, salonu, tarasu czy sypialni w tak bliskiej odległości były zlokalizowane wiaty śmietnikowe dla planowanych na działce nr 20 bloków i aby bezpośrednio przy moim ogrodzeniu od wskazanej strony odbywało się składowanie śmieci i ich załadunek dla wszystkich tych bloków. Nie powinno się wydawać zgody na lokalizowanie wiat śmietnikowych od strony tarasów, salonów, sypialni czy kuchni domów sąsiadujących.</b></p> <p>Śmietniki powinny być posadzone przy każdym z zaplanowanych bloków tj. tam gdzie te śmiecie zostały wyprodukowane, a nie przy prywatnej posesji domu jednorodzinnego wolnostojącego. Skoro wnioskodawca nie widzi w tym problemu, to równie dobrze może zaplanować taką wiatę a nawet kilka wiat pod oknami bloków i przy wejściach do bloków, przy placach zabaw etc., bo dlaczego nie.</p> <p>Ponadto, drogi wewnętrzne powinny umożliwiać dojazd śmieciarki (wraz z jej nawróceniem) do każdego bloku, aby odebrać te odpady, aby odpady nie były składowane w jednym miejscu. Tego rysunek nie przewiduje.</p> <p><b>Wszyscy dobrze wiemy czym grozi składowanie śmieci ze 100 mieszkań i to od strony południowej, gdzie temperatura latem dochodzi do 40 i więcej stopni w słońcu. Wiaty śmietnikowe w sposób bezpośredni będą powodować uciążliwości zapachowe, będą ściągać gryzonie (np. szczury) a niewywiezione będą fruwać na całym terenie. Dopuszczenie</b></p>



	<p>takiej inwestycji uniemożliwi mi i mojej rodzinie korzystanie z mojej nieruchomości.</p> <p><b>PLACE ZABAW</b></p> <p>Z przedstawionego rysunku wynika, iż wnioskodawca przewiduje na zaplanowanej betonowej płycie - aż 5 placów zabaw, zdaje się jednak, że również jest to zabieg marketingowy, bez uwzględnienia przepisów co do ich usytuowania od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Dla porównania, na całym osiedlu Botanik może łącznie jest 5 placów zabaw.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• szerokości planowanych działek</li> </ul>	<p>Z analizy przedstawionego projektu zagospodarowania jednoznacznie wynika, że <b>gabaryty, szerokość elewacji, intensywność zabudowy etc. w stosunku do powierzchni działki są znacząco przekroczone</b>,</p> <p>- z rysunku wynika, że odległość między elewacjami bloków wzdłuż "dojazdu" wynosi zaledwie 6,2 m.... , podczas gdy we wcześniej wydanych dla tej działki warunkach ustanowiono, że nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości min. 6,0 m od wyodrębnionego pasa drogi wewnętrznej (o szerokości minimum 5 metrów).</p> <p>Ponadto poważne zastrzeżenia budzi skrajnie minimalna odległość bloków od granicy działek ze wszystkich stron obszaru - co najwyżej 4 metry, co jest kolejnym absurdem przy takiej intensywności i gabarytach zabudowy.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• szerokość planowanych dróg i ciągów pieszych - zgodnie z przedstawionym w uzupełnieniu wniosku przez Med-Europe Trading Sp. z o.o. projektem zagospodarowania przestrzennego</li> </ul>	<p>Jeszcze raz pragnę podkreślić, że opisana inwestycja na działce nr 20 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a jedyny dojazd do przedmiotowej nieruchomości Sławinkowska 7c przebiega poprzez prywatne nieruchomości - działki 1/4, 1/8 i 1/9, wzdłuż istniejących domów jednorodzinnych, które również mają dojazd z tej drogi. Brak jest odpowiedniej drogi dojazdowej dla zapewnienia komunikacji dla takiego osiedla bloków, natężenia ruchu bez zakłócenia granic wytyczonych prawem własności nieruchomości po której przebiega służebność. Wnioskodawca nie jest właścicielem drogi dojazdowej i nie ma prawa do dysponowania nią.</p> <p>Ustanowiona jest służebność przechodu i przejazdu pasem o łącznej szerokości 5 m na długości 70 metrów. Dodatkowo, wnioskodawca chce realizować dojazd do planowanych dwóch budynków jednorodzinnych wolnostojących, które chce zlokalizować na działkach nr 1/4 i 1/6 również przez służebność dojazdu. Znaczące natężenie ruchu po zrealizowaniu wnioskowanej inwestycji utrudni komunikację na całym terenie, wyjazd z pozostałych posesji i przejazd do drogi publicznej (ul. Sławinkowska), zagrozi bezpieczeństwu mieszkańców istniejących domów, w tym dzieci. Już obecnie obsługujące istniejące nieruchomości śmieciarki czy szambowozy czy firmy świadczące różne usługi (np. stolarskie, kurierskie etc.) mają problem z wjazdem i wyjazdem, bo 5 metrowy pas dojazdowy jest zbyt wąski aby się nawrócić i zwykle ww. samochody po wjechaniu - wyjeżdżają tyłem do ul. Sławinkowskiej lub od razu z ul. Sławinkowskiej wjeżdżają tyłem, aby móc wyjechać. W tym czasie nie ma możliwości aby jakikolwiek samochód osobowy przejechał obok, trzeba poczekać na wyjazd dużego samochodu.</p> <p><b>Z analizy przedstawionego przez Med-Europe Trading Sp. z o.o. projektu zagospodarowania jednoznacznie wynika,</b></p>

że gabaryty, szerokość elewacji, intensywność zabudowy etc. w stosunku do powierzchni działki są znacząco przekroczone i w ogóle nie przewidują bezpiecznych dróg i ciągów pieszych, a dodatkowo naruszają prawo własności nieruchomości sąsiadujących.

- czerwoną linią na rysunku wnioskodawca oznaczył granicę opracowania, z tym, że trzeba ponownie podkreślić, iż granicą objęto część prywatnych działek (w tym mojej), na której jest ustanowiona w pasie 3 metrów służebność przechodu i przejazdu, a zatem działki te nie są własnością wnioskodawcy, jak również dotychczasowych właścicieli działek nr 20, jedynie pas 2 metrów jest częścią działki nr 1/4.

- pragnę zwrócić uwagę, iż ustanowiona służebność jest to jedynie prawo przechodu i przejazdu do działki nr 20, a wnioskodawca nie ma żadnego prawa do dysponowania tymi działkami w jakikolwiek sposób. **Zakres ustanowionej służebności jest jasno określony, zatem inne czynności nie mieszczą się w granicach treści służebności, zważywszy na poziom planowanej ingerencji w substancję mojej i sąsiadów nieruchomości, naruszenia prawa własności, utrudnienia korzystania z nieruchomości obciążonej oraz cel służebności.**

Jako właściciel działki po której częściowo przebiega służebność nie zgadzam się na całodobowy, intensywny ruch samochodów osobowych i ciężarowych (samochody mieszkańców, w tym ciężarowe, dostawców towarów i usług, kurierów, śmieciarki, Straż Pożarną, karetki etc.) wymagających dostosowanej do tego obciążenia nawierzchni jak również przeciwstawiam się korzystaniu przez obcych ludzi z mojej nieruchomości na odcinku objętym służebnością. Należy podkreślić, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, w przypadku planowanej inwestycji zupełnie nie jest to brane pod uwagę,

- Wnioskodawca w ogóle nie przewiduje ani przynajmniej 6-metrowej drogi dojazdowej do takiego osiedla, ani minimum 5 - metrowych dróg wewnętrznych,

- z rysunku wynika, że ślepy pas oznaczony na rysunku jako "dojazd" przebiegający środkiem na działce nr 20 w ramach pokazanej mylącej odległość 6,2 m między elewacjami bloków wzdłuż "dojazdu" między blokami zaprojektowano drogę o szerokości zaledwie 2,8 m, a od elewacji budynków D, E, F i G dzieli ją wskazany na rysunku paseczek "zieleni" o szerokości 1,3 m, na szerokości którego znajdują się również 4 wejścia - do każdego z tych bloków, natomiast od elewacji budynków A, B i C dzieli ją jedynie paseczek "zieleni" o szerokości 2,1 m czyli zaplanowane odległości są skrajnie za małe jak dla drogi dojazdowej przy takiej zabudowie, przy czym nie zaplanowano żadnych miejsc postojowych dla pojazdów dojeżdżających wyznaczonym na rysunku "dojazdem", brak jest również możliwości zawrócenia na tym "dojeździe" o szerokości 2,8 m przez śmieciarkę.

Chodników wzdłuż tego "dojazdu" w ogóle nie przewidziano.

Zauważyć należy, że wejścia do budynków są bezpośrednio z pasa "dojazd" (budynki E, F, G, H), nie ma bezpiecznego chodnika; nie ma miejsca do nawrócenia;

- odległość wszystkich elewacji budynków D, E, F i G od granicy działki z Ogrodem Botanicznym założono również skrajnie - w wartości minimalnej 4 m, a przy budynku G 2,9 m, podobnie od strony domów jednorodzinnych przy Willowej również minimalne 4 metry, w tym pas oznaczony na rysunku jako "chodnik" 2,8 (takiej samej szerokości jak "dojazd" środkiem).

Zatem jasno widać, iż wnioskodawca postawił na ilość i jak największą maksymalizację powierzchni mieszkalnej do sprzedania (zysk z metra) natomiast nie na rozsądek i jakość, jak również z pogwałceniem wszelkich zasad określonych Prawem budowlanym i innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

**Nie przewidziano dojazdu i możliwości nawrócenia dla np. karetki, straży pożarnej, śmieciarki, dostawców, kurierów itd. ani miejsc postojowo-parkingowych dla nich. Należy zadać pytanie, gdzie te samochody będą się zatrzymywać? Wnioskodawca szykuje tej części dzielnicy Sławin paraliż dotyczący przemieszczania się samochodami i ich postoju.**

Porównawczo można zobaczyć szerokość ulic na sąsiednich ulicach Platanowej, Jabłoniowej, Skalistej, Olszynowej czy Liliowej gdzie znajdują się wyłącznie domy jednorodzinne. Ponadto należy zauważyć, że szerokość pasa służebności przechodu i przejazdu do działki nr 20 przez prywatne działki nr 1/4, 1/8 i 1/9 wynosi właśnie 5,0 m, sztuczne dodanie przez wnioskodawcę na rysunku zagospodarowania dodatkowych słownie czterdziestu centymetrów (wydzielonych dodatkowo z działki 1/4 nic nie zmienia i nie daje podstaw do uznania prawidłowości obsługi całego terenu obejmującego działki nr: 20 (minimum 137 (141 wraz z działkami 1/4 i 1/6) samochodów wyjeżdżających i wracających przynajmniej raz na dobę, a wiadomo, że znacznie częściej i każdy wyjazd należy liczyć podwójnie), 1/9, 1/8, 1/4 i 1/6 i jest oczywiste, że jest to szerokość stanowczo za mała do obsługi planowanej przez spółkę inwestycji. Na rysunku pokazano dodatkowe dwa metry jako chodnik jedynie (!) wzdłuż działek 1/4 i 1/6, kończący się przed Blokiem D. Należy sobie zadać pytanie czy w ten sposób wnioskodawca chce nieoficjalnie zabezpieczyć (poprzez możliwość parkowania na tym chodniku) brakujące miejsca postojowo-parkingowe dla bloków na działce nr 20, których nie ma w ogóle na działce nr 20 w kondygnacji zerowej? powodując w ten sposób niebezpieczeństwo na drodze dojazdowej i dla mieszkańców istniejących nieruchomości?

**W tym miejscu należy również podnieść, że we wcześniej wydanych warunkach dla działki nr 20 określono już, że wydzielone parcele mają mieć określoną wielkość i być dostępne z drogi wewnętrznej o szerokości min. 5,0 metrów a nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości min. 6,0 m od wyodrębnionego pasa drogi wewnętrznej.**

Powyższe potwierdza, że wnioskodawca skupił się tylko i wyłącznie na kubaturze i powierzchni użytkowej planowanych bloków wielorodzinnych i ilości mieszkań do sprzedania, bez pełnego zabezpieczenia właściwej komunikacji do nich dla przyszłych mieszkańców i bezpiecznej komunikacji i możliwości niezakłóconego korzystania dla działek sąsiadujących, co stanowi naruszenie konstytucyjnie

	<b>zagwarantowanego prawa własności.</b>
<b>"zieleń towarzysząca"</b>	<p>Z analizy dokumentów Wnioskodawcy wynika, że brak jest powierzchni zielonych a "zieleń towarzysząca" jest jedynie w nazwie w legendzie na rysunku, gdyż na złożonym rysunku zagospodarowania dokładnie widać, ile przestrzeni jest możliwa do przeznaczenia na zieleń tj. bliska zeru.</p> <p>Cała zaplanowana inwestycja to wielka betonowa płyta na całym obszarze działki nr 20, a zieleń to zaledwie skrawek. Na takiej płycie nie urosną żadne drzewa, może zaledwie krzewy czy krzewinki. Można śmiało powiedzieć, że Wnioskodawca nie przewiduje żadnej zieleni ani obszaru biologicznie czynnego.</p>
	<p><b>Planowana zabudowa blokowa stanowi bezpośrednie i realne zagrożenie dla Ogrodu Botanicznego - obszaru objętego ochroną przyrody, bez wątpienia będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko - z uwagi na ukształtowanie terenu, usytuowanie oraz powierzchnię działek (zgodnie z ewidencją: działka nr 20: 1,0188 ha, działki nr 1/4 i 1/6: 0,2028 ha). Elewacje planowanych bloków zaprojektowano w odległości zaledwie 4 metrów od granicy z Ogrodem Botanicznym, co doskonale widać na przedstawionym przez Wnioskodawcę rysunku.</b></p> <p>Budowa blokowiska z parkingiem pod betonową płytą na całym obszarze działki i to w tak bliskiej odległości od Ogrodu doprowadzi do nieodwracalnych szkód w samym ogrodzie, którego walory krajobrazowe i przyrodnicze, zachowany układ przestrzenny parku zdrojowego są nie do przecenienia. Należy szczególnie dbać o ład architektoniczny oraz przestrzenny w obrębie otulin ogrodu botanicznego, ze szczególną troską o zachowanie jego dotychczasowego charakteru oraz chronić środowisko naturalne ogrodu botanicznego i jego otuliny. Obecni i byli mieszkańcy okolicy wiedzą i pamiętają, że od wielu lat ten teren przylegający do Ogrodu Botanicznego zawsze był chroniony i że nie można było uzyskać pozwoleń na jakąkolwiek inwestycję w tym miejscu. <b>Teren ten powinien być zatem zabezpieczony przed niepożądaną zabudową, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla otuliny Ogrodu Botanicznego.</b></p>
	<p>Planowana inwestycja w sposób bezpośredni koliduje z zasadami ochrony konserwatorskiej poprzez zaplanowaną na stanowisku archeologicznym budowę parkingu podziemnego pod betonową płytą a powyżej blokowiska, co wiąże się z koniecznością wykonania na całej powierzchni głębokiego wykopu na kilka metrów w dół i wywozu znaczących pokładów rodzimej ziemi (ponad 30 tys. m<sup>3</sup>) i zniszczenia cennych zabytków. Działka nr 20 objęta jest ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/105-3 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Lublin, które to stanowisko oraz sąsiadujące z nim stanowisko nr 77/81/47-1 należą do najcenniejszych zabytków archeologicznych odkrytych na terenie Lublina. W ich granicach zarejestrowano i przebadano metodami wykopaliskowymi neolityczną, megalityczną</p>

	<p>nekropolię kultury pucharów lejkowatych, cmentarzysko kurhanowe kultury ceramiki sznurowej, pozostałości osady neolitycznej kultury malickiej oraz wczesnośredniowieczne cmentarzysko szkieletowe, jedno z największych spośród odkrytych w południowo-wschodniej Polsce. Wniosek spółki o ustalenie warunków zabudowy dla działki nr 20 sprowadza realne zagrożenie, że podczas prowadzenia robót ziemnych (m.in. kondygnacja podziemna - planowany parking na 137 miejsc oraz realizacja podziemnej infrastruktury technicznej etc.) mogą ulec bezpowrotnej destrukcji lub depozycji odsonięte nawarstwienia kulturowe oraz obiekty archeologiczne i zabytki kultury materialnej.</p> <p><b>Mając na uwadze ochronę zabytków przed zniszczeniem lub przekształceniem, zdaniem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków optymalnym rozwiązaniem jest odstąpienie od realizacji przedmiotowej inwestycji na tym terenie.</b> W innym przypadku konieczne jest przeprowadzenie na działce nr 20 przedinwestycyjnych ratowniczych badań wykopaliskowych. Podmiot, który zamierza realizować roboty budowlane na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, obowiązany jest pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. <b>Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji.</b></p>
	<p>Wnioskodawca nie wskazał we wniosku "sieci i uzbrojenia terenu", gdyż przedmiotowe działki w ogóle nie są zaopatrzone w sieci techniczne i nie są uzbrojone, nie ma przyłączenia żadnych mediów, jak również nie posiadają dostępu do mediów, ani zgody właścicieli nieruchomości sąsiadujących na ich przeprowadzenie.</p> <p>Nie wiadomo również, jak zamierza poprowadzić tą infrastrukturę dla planowanej inwestycji oraz jak zamierza np. odprowadzać wodę opadową na swoim terenie przy takiej zabudowie zgodnie z przepisami prawa. Ustanowiona służebność jest ograniczona do przechodu i przejazdu. Ponadto, w pasie służebności są przyłącza do mojego domu przy Sławinkowskiej 7b, których wykonanie sfinansowałam ze środków własnych, w tym wraz z przewiertem pod ulicą Sławinkowską i studnią drogową. Z posiadanych informacji wiem, że nie ma możliwości realizacji dalszej infrastruktury w pasie służebności. Warto nadmienić, iż żadna z nieruchomości przy Sławinkowskiej 7 (działka 1/8), czy 7 a (działka 1/4 i 1/6) czy b (działka 1/9) i c (działka 20), jak również działka 15/2 nie ma podłączenia do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Istniejące domy w tym zakresie muszą korzystać ze zbiorników bezodpływowych (szamb), bo takie warunki zabudowy otrzymały, gdyż nie było możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej jak dowiedzieliśmy się na spotkaniu z Wiceprezydentem Miasta Lublin i przedstawicielem MPWiK Sp. z o.o. w Lublinie.</p> <p>Wnioskodawca nie przedstawił we wniosku w jaki sposób zamierza obsłużyć przedmiotową inwestycję w tym zakresie przy planowanych parametrach. Przy planowanej inwestycji raczej</p>

	nie jest możliwe aby zostało to rozwiązane również za pomocą szamba. <b>Na chwilę obecną należy jasno stwierdzić, iż brak jest wystarczającego zaopatrzenia w ww. zakresie dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.</b>
--	--

2) na działkach nr ewid. 1/4 (powierzchnia 1063m<sup>2</sup>) i 1/6 (powierzchnia 965m<sup>2</sup>) wnioskodawca planuje następującą zabudowę, co do której powyższe uwagi dot. działki nr 20 również mają w znaczącym stopniu zastosowanie, a ponadto:

<b>Założenia z wniosku Med-Europe Trading Sp. z o.o. dot. zabudowy działek nr 1/4 i 1/6</b>	<b>Uwagi do wniosku</b>
- 2 budynki jednorodzinne - powierzchnia zabudowy 2 x 200 m <sup>2</sup> (łącznie 400 m <sup>2</sup> ), - powierzchnia użytkowa łącznie 600 m <sup>2</sup> ,	- łączna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - powinna być odpowiednia - podobnie jak warunki dla działek sąsiednich do 20%, a udział powierzchni biologicznej czynnej minimum 60 %
- szerokość elewacji frontowej do max 18,5m,	Szerokość elewacji frontowej w przypadku wjazdu na działkę z drogi wewnętrznej (służebność) nie powinna być szersza niż w sąsiadujących domach jednorodzinnych; Sąsiadujące bezpośrednio z działkami 1/4 i 1/6 od północy tereny zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej mają szerokość elewacji frontowej określonej do max 16,3 m i każda nieruchomość ma zapewnić w granicach lokalizacji inwestycji miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny; Potwierdzają to warunki wydane dla wszystkich działek w sąsiedztwie. W ostatnio wydanych dla działek 1/4 i 1/6 w 2010 r. warunkach - szerokość elewacji frontowej budynku: do 18,3 m i tylko dlatego, że zjazd znajdował się na terenie działek nr ewid. 1/4 i 1/6 przy ul. Sławinkowskiej 7a, a nie na terenie działek, przez który przebiega służebność przejazdu nr ewid. 1/4, 1/8 i 1/9). Wnioskodawca zaplanował wjazd nie od strony Sławinkowskiej, a z drogi dojazdowej przebiegającej po służebności, a zatem szerokość elewacji jest za duża.
- 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, wysokość do 10 m,	Ilość kondygnacji powinna nawiązywać do istniejących domków jednorodzinnych - wysokość: max. II kondygnacje nadziemne z możliwością realizacji III kondygnacji w formie poddasza użytkowego w stromym dachu przy nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40 stopni. Wysokość również powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej, gdzie nie przewiduje się wysokości do 10 m, o czym już była mowa wyżej; ewentualnie jedynie do 10 m ale w kalenicy.
- rodzaj dachu: 0 do 45 wielopołaciowe, kalenica do max 10,4 m.	W przypadku poddasza użytkowego powinien być warunek jak w ostatnio wydanych dla tych działek warunkach zabudowy: w formie poddasza użytkowego w stromym dachu przy nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40 stopni.

	Kalenica nie powinna być większa niż w sąsiadujących domach jednorodzinnych tj. do 10 m, a nie do 10,4.
	<p>- w granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i to na posesji w ilości niezbędnej do obsługi funkcji tj. minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny. Jedno miejsce postojowe w dzisiejszych czasach jest oczywiście nie do przyjęcia. Ponadto, wszystkie decyzje wydawane dla tego obszaru wymagały minimum 2 miejsc, co potwierdzają przywołane wyżej decyzje.</p> <p>Przy zrealizowaniu tej części inwestycji w takim kształcie, nie będzie ani możliwości ani zgody na parkowanie samochodów w pasie 5 metrów służebności drogowej (5,4 m wg przedstawionego rysunku), jak również na pokazanym na rysunku chodniku o szerokości 2 metrów, gdyż utrudni to przejście, wyjazd z pozostałych posesji i przejazd do jedynej drogi publicznej (ul. Sławinkowska), zagrozi bezpieczeństwu, a ponadto uprawnienie do przejazdu to nie to samo, co uprawnienie do parkowania. Nie ma zatem możliwości, aby na tej szerokości drogi urządzić na zewnątrz posesji bezkolizyjne i bezpieczne ciągi piesze i pieszo-jezdne.</p>

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że planowana inwestycja jest krótkowzroczna, zatrważająca i wskazuje, że wnioskodawca i projektant zdaje się, że zupełnie nie biorą pod uwagę z czym w przypadku realizacji w tym miejscu tak niewiarygodnie absurdalnej inwestycji przyjdzie się nam sąsiadom oraz przyszłym mieszkańcom zmierzyć i jak żyć w takim otoczeniu w przyszłości. Inwestycja powoduje komunikacyjny paraliż i estetyczny miszmasz. Wnioskodawca i Biuro projektowe zdaje się zapomniało, że "Odniesieniem do działania każdego architekta powinien być zarówno człowiek, jak i współżycie z naturą".

Powszechnie wiadomo jak wygląda sytuacja na osiedlach współcześnie budowanych przez deweloperów (lub pseudodeweloperów), jakie jest zagęszczenie, natężenie ruchu, problemy w komunikacji (wjazd i wyjazd z osiedla) i że nie wystarcza miejsc parkingowych do obsłużenia wszystkich mieszkań (nawet przy jednym samochodzie na mieszkanie) czy to w garażu podziemnym czy miejsc postojowych wokół bloków czy na sąsiednich ulicach osiedlowych. Nie ma najmniejszego problemu, aby się o tym osobiście przekonać - wystarczy udać się na wizję lokalną na osiedle bloków np. chociażby na wskazywaną przez Wnioskodawcę ulicę Relaksową czy Tarasową, jak również na osiedle od strony ul. Poligonowej - tam właśnie są bloki liczące minimum 100 mieszkań (chyba również objęte wnioskiem tego samego wnioskodawcy) i są to doskonałe, sztandarowe przykłady karygodnej działalności tzw. "inwestorów", która nie została powstrzymana w odpowiednim czasie, a ludzie, którzy kupili tam bezmyślnie mieszkania mają teraz pretensje do wszystkich.

Ponadto istotne na osiedlach są również problemy ze składowaniem i wywozem śmieci, zwierzętami posiadanymi w mieszkaniach etc. W związku z powyższym tego typu budynki wielorodzinne budowane są (i tak powinno zostać) na terenach do tego przeznaczonych, gdzie istnieje taka zabudowa oraz odpowiednia i optymalna infrastruktura oraz odpowiednie i bezpieczne ciągi piesze i pieszo-jezdne. **Należy zadać pytanie do kogo w przyszłości będą mieć pretensję mieszkańcy, bo wnioskodawcy i biura projektowego zupełnie nie będzie to interesować, skoro już na tym etapie pomijane są wszelkie zasady współżycia społecznego i naruszane jest prawo własności.** Właśnie m.in. z tego powodu ludzie decydują się na zakup działek, budowę domu jednorodzinnego, wolnostojącego i przeprowadzkę z blokowiska do spokojnej enklawy. Każdy ma wolny wybór czy wybiera mieszkanie w bloku na osiedlu czy dom jednorodzinny. Pragnę dodać, iż w roku 2010 gdy kupowałam moją działkę nr 1/9, uzyskałam informację, że działka nr 20 nigdy nie będzie zabudowana, gdyż jest przeznaczona na rozwój Ogrodu Botanicznego. Gdybym wówczas wiedziała,

że jakiś deweloper wbrew przepisom prawa zechce wybudować w tym miejscu bloki na 100 mieszkań, nigdy bym tej działki nie kupiła, a cena była wysoka. Ponadto poniosłam znaczące nakłady na budowę domu i zagospodarowanie terenu. Jak już podnosiłam w moim poprzednim piśmie, w sytuacji wybudowania za ogrodzeniem osiedla bloków, w tym od strony mojego tarasu - jedyne go wjazdu dwukierunkowego do garażu blokowiska oraz wielkiego śmietnika dla całego osiedla bloków, nieruchomość moja zdecydowanie straci na funkcjonalności, atrakcyjności i wartości, podobnie jak cały obszar, chociażby dlatego, że utraci on swój walor spokojnej enklawy, dla której ludzie chcą tu zamieszkać, co nie pozostaje bez wpływu na wysoką cenę nieruchomości. Bez wątpienia przedmiotowa sytuacja zmieni zdecydowanie otoczenie budynku jednorodzinne na znacząco niekorzystne. W przypadku dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej, o dużym zagęszczeniu (*betonowa dżungla*), nieruchomości sąsiadujące - domy jednorodzinne również stracą na wartości, ze względu na sąsiedztwo nieatrakcyjnej zabudowy wielorodzinnej (bloków) wraz z całym zagospodarowaniem terenu i jego uciążliwością (m.in. śmietniki mogące obsłużyć tak duże osiedle i zwabiające gryzonie) oraz uciążliwością opisanego całodobowego, intensywnego ruchu pieszego i kołowego. W związku z powyższym, w takiej sytuacji, nie wykluczam skorzystania z przysługującego mi uprawnienia wystąpienia o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości.

Istotą art. 61 ustawy jest ochrona ładu przestrzennego. Ma ona na celu **powstrzymanie zabudowy nie dającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego**. Celem tej normy jest zagwarantowanie ładu przestrzennego określonego w art. 2 pkt 1 ustawy jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w przyporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W przedmiotowej sprawie zachodzi właśnie taka sytuacja wymagająca powstrzymania kuriozalnej zabudowy.

#### **Przedmiotowa inwestycja:**

- **to rażąca niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.** 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 obowiązującym prawem - Uchwała 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. **Zgodnie z orzecznictwem decyzje administracyjne wydawane dla terenów objętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z jego ustaleniami;**
- **narusza znacząco ład przestrzenny okolicy i harmonię architektoniczną, wprowadza chaos w zabudowie, łamiąc ład urbanistyczno-architektoniczny** i nie tylko narusza zasadę dobrosąsiedztwa ale przede wszystkim w ogóle, rażąco jej nie uwzględnia;
- wychodząc zarówno z zasady ochrony prawa własności, jak i deklarowanej w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. zasady wolności zagospodarowania terenu **nie można wywodzić wniosku, że inwestor w każdym przypadku uprawniony będzie do budowania osiedla budynków wielorodzinnych (bloków mieszkalnych) pośród domów jednorodzinnych tylko dlatego, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna pozostaje zabudową mieszkaniową.** Ratio legis art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. jest ochrona ładu przestrzennego, który ma na celu powstrzymanie zabudowy niedającej się pogodzić z zabudową już istniejącą na terenach, gdzie nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, co ma miejsce w przedmiotowej sprawie;
- **to ewidentny brak "dobrego sąsiedztwa"**, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy niedający się pogodzić z istniejącą zabudową jednorodziną oraz Ogrodem Botanicznym, co jest warunkiem niezbędnym dla kontynuacji funkcji i cech nowej zabudowy. Wnioskowana inwestycja zupełnie nie znajduje analogii zarówno funkcjonalnej jak i w zakresie kontynuacji parametrów w zabudowie sąsiedniej, w ani jednej sąsiadującej działce (bo zabudowa wielorodzinna w tej okolicy w ogóle nie została nigdy dopuszczona). Dla terenu inwestycji nie można znaleźć - w ramach tego samego układu urbanistycznego - działki sąsiedniej zabudowanej, która



odpowiada parametrami planowanej inwestycji - na której byłoby osiedle bloków na blisko 100 mieszkań. Wskazywanie przez wnioskodawcę jako niby "działki sąsiedniej" ulic Relaksowej i Tarasowej na osiedlu Botanik czy przy ul. Bukszpanowej (zaplanowanych 36 budynków) jest nieprawidłowe, gdyż występująca po przeciwnej stronie ulicy Willowej zabudowa wielorodzinna stanowi element osiedla "Botanik", będącego odrębną urbanistyczną całością powstałą w oparciu o plan szczegółowy (jest Plan zabudowy), podobnie jak przywoływana inwestycja przy ul. Bukszpanowej położona w odległości aż 1,5 kilometra od przedmiotowej działki nr 20 przy ul. Sławinkowskiej 7c (zatem zlokalizowanej daleko od obszaru analizowanego i nie mającej nic wspólnego z przedmiotowym obszarem). Wskazywane nieruchomości nie są w żaden sposób ani funkcjonalnie ani urbanistycznie powiązane z zamierzeniem Wnioskodawcy.

**Wnioskodawca nie wykazał w żadnym zakresie istnienia dobrego sąsiedztwa, wręcz przeciwnie, przedłożonym pismem (treść Odwołania do SKO) oraz złożonym rysunkiem zagospodarowania terenu zobrazował i dobitnie potwierdził, że brak jest "dobrego sąsiedztwa"**. Zaplanowana inwestycja nie tylko nie dostosowuje się w żadnym zakresie do określonych cech już zagospodarowanego terenu sąsiedniego, ale wręcz koliduje i stanowi całkowite przeciwieństwo w każdym zakresie, co więcej bezpośrednio i negatywnie będzie oddziaływać na analizowany obszar. Zatem całkowicie chybione jest stwierdzenie Wnioskodawcy, że inwestycja "będzie tworzyć harmonijną całość z funkcją dominującą na obszarze analizowanym". Trudno doszukać się jakiegokolwiek harmonii w tak zaplanowanej inwestycji, jak również "uzupełnienia" istniejącej zabudowy. Zaplanowane bloki jak pisze Wnioskodawca "współgrają ze sobą", i jak wynika z analizy rysunku co najwyżej tylko ze sobą, aczkolwiek analizując przedstawioną koncepcję zagospodarowania terenu trudno doszukać się harmonii w zakresie inwestycji samej w sobie, chyba że jest to harmonijna intensyfikacja zabudowy (i zysku), budowania "kurników", kosztem obecnych mieszkańców tego obszaru ale również przyszłych. Planowana 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. Inwestycja Wnioskodawcy w żadnym zakresie nie stanowi kontynuacji;

- **to brak ochrony interesów osób trzecich** w szczególności nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio ale również pośrednio z działkami objętymi inwestycją należącymi m.in. do osób fizycznych i Ogrodu Botanicznego będącego częścią ekologicznego systemu obszarów chronionych (tereny ogrodu zaliczane są do obszarów stanowiących system przyrodniczy miasta (ESOCH)). Cała inwestycja w sposób bezpośredni i negatywny oddziaływać będzie na całą okolicę w obszarze między ulicą Zbożową a ul. Sławinkowską;
- **przedmiotowy Wniosek godzi w konstytucyjne prawo własności, gdyż w oczywisty sposób nadmiernie ogranicza prawo własności właścicieli wszystkich działek położonych w sąsiedztwie bliższym i dalszym oraz powoduje brak możliwości korzystania z własnego terenu, wychodzenia z domu do ogrodu i komunikacji;**
- istotnym ograniczeniem dla lokalizacji wnioskowanej zabudowy jest fakt, iż teren inwestycji dostępny jest tylko i wyłącznie od ul. Sławinkowskiej przez działki nr 1/4, 1/8 i 1/9 pasem szerokości 5,0 m na zasadzie ustanowionej służebności gruntowej, w tym miejscu pragnę dodać, że jest to służebność przechodu i przejazdu. Jest to droga nieurzędzona, które nie ma wydzielonych ciągów pieszych, jak również zainstalowanego oświetlenia elektrycznego;
- **teren działki nr 20 objęty jest ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako unikatowe stanowisko archeologiczne, o które zupełnie nie zadbano planując garaż podziemny i wywóz rodzimego gruntu, a w to miejsce zabetonowanie całej działki;**
- skutkiem realizacji inwestycji - wielkiej betonowej płyty na całym terenie będzie z całą pewnością zmiana stosunków wodnych i zalewanie, podtapianie działek i domów sąsiednich, w tym Ogrodu Botanicznego, z uwagi na ukształtowanie działki nr 20 oraz gabaryty i zagęszczenie całej planowanej inwestycji, gdyż przy jej kubaturze nie będzie miejsca na gromadzenie wody opadowej i jej odprowadzanie, a jest zakaz odprowadzania wody na działki sąsiednie, do kanalizacji czy na drogę;

- **projektowana zabudowa znajdować się będzie w obszarze objętym ochroną przyrody (Ogród Botaniczny) i bez wątplenia będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko** - teren ten powinien być zatem zabezpieczony przed niepożądaną zabudową, w tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla otuliny Ogródu Botanicznego;
- **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**, do której odwołuje się ustawodawca w art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. oraz wywoła znaczące uciążliwości dla działek sąsiednich z uwzględnieniem ujemnej funkcjonalności dla całego obszaru analizowanego.

W przedmiotowej sprawie, brak jest jakichkolwiek argumentów przemawiających za możliwością umieszczenia osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (bloków) wśród dzielnicy mieszkaniowej 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 wniosek o wydanie warunków zabudowy całkowicie i nadal nie zasługuje na uwzględnienie i akceptację.

Z wyrazami szacunku

-----