



40
LUBELSKI
LIPIEC '80

Lublin, 26 marca 2020 r.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.1.57.2020

DECYZJA ODMOWNA nr 131/20

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 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 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: 10.02.2020 r. uzupełnionego 25.02.2020 r.

Wnioskodawcy: Med-Europe Trading Sp. z o. o.
20-328 Lublin, ul. Anny Walentynowicz 34

W sprawie: budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr 20 położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi**

- na działce nr ewid. **20** (obręb: 31 – Sławinek, arkusz: 7)
- położonej w Lublinie w pobliżu **ul. Sławinkowskiej**
- pas drogowy – działka nr 73/1 (ul. Sławinkowska – 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 wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr 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, Skałistej, Osikowej, Jabłoniowej i Płatanowej. 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 południowej drogą powiatową – ul. Willową.

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, co daje wskaźnik zabudowy na poziomie 29,4%. Również wysokość wnioskowanych budynków nie znajduje analogii w zabudowie sąsiedniej. Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje realizację budynków o wysokości 12,0 m przykrytych dachami płaskimi. Przy ul. Sławinkowskiej nie występują budynki mieszkalne o takiej wysokości: średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków dostępnych od ul. Sławinkowskiej wynosi 4,0 m, a wysokość ich kalenicy nie przekracza 11,1 m. Budynki te przeważnie przykryte są dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°. Wysokość projektowanych obiektów nie znajduje również analogii w zabudowie sąsiedniej, 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. 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, realizowanego 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 budowy 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.

Istotnym ograniczeniem dla lokalizacji wnioskowanej zabudowy jest fakt, iż teren inwestycji dostępny jest od ul. Sławinkowskiej przez działki nr 1/4, 1/8 i 1/9 pasem szerokości 5,0 m na zasadzie ustanowionej służebności gruntowej. Jest to droga nieurządzona (żużłowa), która nie ma wydzielonych ciągów pieszych, jak również zainstalowanego oświetlenia elektrycznego.

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.

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. Tomusza 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



T. MB. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Anna Michalik-Ząbek*
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

nie podlega opłacie skarbowej
art. 2, ust. 1, pkt 2

Otrzymują :

1. Pełnomocnik inwestora:
Pan Bolesław Stelmach
20-052 Lublin, ul. Popieluszki 28
2. właściciele i użytkownicy 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