



Departament Inwestycji i Rozwoju

plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2010, fax: +48 81 466 2011
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu, www.um.lublin.eu

OR-ZU-II.0003.1.94.2021

Lublin, 7 kwietnia 2021 r.

Pani
Małgorzata Suchanowska
Radna Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana
Jarosława Pakuły
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM-II.0003.1.94.2021

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla działek nr 20, 1/4 i 1/6, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, informuję:

Wnioskiem z dnia 10 sierpnia 2020 r. firma Med – Europe Trading Sp. z o. o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr 1/4, 1/6 i 20, położonych przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie.

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 j.t. ze zm.) wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Rozpatrując sprawę, wyznaczono wokół nieruchomości, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i cech zabudowy, stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona analiza terenu sąsiedniego wykazała, iż podstawową formą zagospodarowania obszaru analizowanego jest zabudowa mieszkaniowa. 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, Platanowej i Willowej. Wyznaczony obszar analizowany objął również zabudowę po północnej stronie ul. Willowej, w tym budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. Relaksowej i Tarasowej, stanowiące część zorganizowanego osiedla mieszkaniowego Botanik.



W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyliczone zostały wskaźniki i parametry zabudowy położonej w obszarze analizowanym, w tym: średni wskaźnik zabudowy i średnia szerokość elewacji frontowej. Ponadto określona została średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i średnia wysokość kalenicy budynków mieszkalnych dostępnych od ul. Sławinkowskiej.

Mając na uwadze, iż gabaryty istniejącej przy ul. Sławinkowskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są dużo mniejsze od wielkości projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, decyzją nr 521/20 z dnia 19 października 2020 r. odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (znak sprawy: AB-LA-I.6730.1.286.2020).

W wyniku odwołania wniesionego przez inwestora, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie decyzją z dnia 12 stycznia 2021 r. znak: SKO.41/3710/LI/2020 uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie podniosło, iż w przeprowadzonej analizie zabudowy pominięta została zabudowa położona przy ulicach innych niż ul. Sławinkowska, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Regulacje rozporządzenia w sprawie ustalania warunków nowej zabudowy zobowiązują organ planistyczny do przeanalizowania całej zabudowy zlokalizowanej w danym obszarze analizowanym. Kolegium zwróciło również uwagę na brak przedstawienia przez inwestora planowanego sposobu zagospodarowania terenu w formie graficznej.

Rozpatrując ponownie sprawę, przeprowadzono analizę terenu uwzględniającą całą zabudowę położoną w obszarze analizowanym. Zgodnie z zaleceniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie wyliczone zostały parametry wszystkich budynków mieszkalnych położonych na tym terenie. Wezwano również inwestora o uzupełnienie wniosku o opracowanie graficzne przedmiotowej inwestycji. Przeprowadzona ponownie analiza wykazała, iż wnioskowana zabudowa, przedstawiona na przedłożonej przez inwestora koncepcji, znajduje analogię z zagospodarowaniem obszaru analizowanego. Projektowany wskaźnik zabudowy na poziomie 20,0% nieznacznie przekracza średni wskaźnik zabudowy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i teren inwestycji sąsiaduje z działkami zabudowanymi w analogicznym stopniu. Wnioskowane przez inwestora gabaryty budynków, w tym: szerokość elewacji frontowej i wysokość pokrywają się odpowiednio ze: średnią szerokością elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym, powiększoną o dopuszczalne przepisem 20% (21,3 m, w zaokrągleniu 21,5 m) oraz średnią wysokością budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym (9,7 m, w zaokrągleniu 10,0 m). Mając na uwadze powyższe, uprawniona osoba sporządziła projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Sporządzony projekt decyzji zawiera warunki i wymagania dla nowej zabudowy, określone na podstawie przeprowadzonej analizy zagospodarowania terenu.

Z uwagi na złożone sprzeciwy do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie na orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 12 stycznia 2021 r. znak: SKO.41/3710/LI/2020, akta przedmiotowej sprawy zostały przesłane do Kolegium.

Zastępca Prezydenta

/-Artur Szymczyk