

Zimbra

Interpelacja w sprawie odmowy wydania decyzji warunków na budowę przy ul. Sławinkowska 7Cw Lublinie na działkach nr ewidencyjny 20, 1/4 i 1/6, obręb 31-Sławinek zlokalizowanych w bezpośrednim położeniu zabudowy jednorodzinnej

Od : Małgorzata Suchanowska

<-----@--.-->

śr., 2021, mar-24 10:30

liczba załączników: 8

Temat : Interpelacja w sprawie odmowy wydania decyzji warunków na budowę przy ul. Sławinkowska -- w Lublinie na działkach nr ewidencyjny 20, 1/4 i 1/6, obręb 31-Sławinek zlokalizowanych w bezpośrednim położeniu zabudowy jednorodzinnej

Do : brm <brm@lublin.eu>

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

Za zgod. oś kopii z dokumentem 98623/03/2021
łącznym w systemie Mdok nr
Dokument podpisany elektronicznie dnia
przez/brak podpisu
Weryfikacja podpisu elektronicznego:
ważny/nieważny/brak możliwości weryfikacji
Podpis Data uwierzytelnienia 24.03.2021
/imię i nazwisko, st. służb./

Szanowny Panie Prezydencie,

Zwracam się z uprzejmą prośbą do Pana Prezydenta o uwzględnienie stanowiska mieszkańców w sprawie 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 -- w Lublinie na działkach nr ewidencyjny 20, 1/4 i 1/6, obręb 31-Sławinek zlokalizowanych w bezpośrednim położeniu zabudowy jednorodzinnej (tylko zabudowy jednorodzinnej). W przedmiotowej sprawie brak jest jakichkolwiek argumentów przemawiających za możliwością umieszczenia osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych (bloków) pośród domów jednorodzinnych w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodu Botanicznego. **W tej sprawie interes inwestora nie przewyższa interesów właścicieli nieruchomości znajdujących się w analizowanym obszarze i poza nim.**

W związku z przedstawionymi argumentami mieszkańców dołączonymi do niniejszej interpelacji oraz 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 infrastruktury, z uwagi na stwierdzoną kolizję i ograniczenie prawa własności sąsiadujących działek, zauważam, 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.

Proszę więc Pana Prezydenta o podtrzymanie po raz trzeci decyzji odmownej, tak jak dotychczas **odmówił Pan wydania decyzji dwa razy.**

Proszę o uwzględnienie interesu obecnych mieszkańców dzielnicy Sławin i zachowanie warunków urbanistycznych zabudowy jednorodzinnej

na ww. obszarze.

Z wyrazami szacunku
Małgorzata Suchanowska
RRML

Załączam pismo mieszkańców:

Dnia 22 marca 2021 22:44 -----+-----<-----@--> napisał(a):

Sz.P.
Małgorzata Suchanowska
Radny Rady Miasta Lublin
Klub Radnych Prawa i Sprawiedliwości

Szanowna Pani,

tą drogą (z uwagi na sytuację epidemiologiczną), w imieniu mieszkańców zwracam się do Pani, jako Radnej Rady Miasta Lublin o zainteresowanie i zajęcie stanowiska w toczącej się sprawie wydania warunków zabudowy i wsparcie mieszkańców w ochronie naszych praw.

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 -- 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 domów na ulicach: Uroczej, Platanowej, Jabłoniowej, Osikowej i Skalistej
- kubatura budynków (bloków): 60 000 m³, powierzchnia zabudowy 3 000 m², powierzchnia użytkowa 12 000 m², 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

wpłyne 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.

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 wniosek o wydanie warunków zabudowy całkowicie i nadal nie zasługuje na uwzględnienie i akceptację.

Dotychczasowa odmowna decyzja (wydana już dwa razy) powinna zostać podtrzymana.

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

W załączeniu:

- 1) obwieszczony 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 — (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 — wśród domków jednorodzinnych.

W razie pytań proszę o kontakt.

Z wyrazami szacunku

tel. --- --- ---

PS. Zapraszam na moją stronę www.malgorzatasuchanowska.pl

— **Nazwa-12.pdf**
2 MB

— **Nazwa-13.pdf**
2 MB

- **pismo 15.03.2021.pdf**
1 MB
 - **Decyzja UM odmowna 19.10.2020.pdf**
2 MB
 - **26.03.2020 DECYZJA ODMOWNA wniosek nr 1.pdf**
182 KB
 - **projekt decyzji i analiza.pdf**
7 MB
 - **Decyzja uchylająca SKO 12.01.2021.pdf**
3 MB
 - **zal nr 1.pdf**
1 MB
-