



Lublin, dnia 24 lutego 2022 r.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
Lublin
ul. Tomasza Zana 38 C
20-601 Lublin**

WNIOSEK

W imieniu Fundacji Wolności, w oparciu o art. 31. § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego wnoszę **wszczęcia postępowania i dopuszczenia do udziału w postępowaniu Fundacji Wolności**, ws. o unieważnienie decyzji o warunkach zabudowy 306/21 znak AB-LA-I.6730.1.17.2021 wydanej przez Prezydenta Miasta Lublin. Powodem unieważnienia tej decyzji jest rażące naruszenie prawa przy jej wydawaniu.

Decyzja o warunkach zabudowy 306/21 została wydana w oparciu o przeprowadzoną uprzednio analizę urbanistyczną. W analizie tej wpisano, że zakres minimalnego obszaru analizowanego wynosi 138,0m, tj. zgodnie z przepisami (trzykrotność szerokości frontu działki). Jak można przeczytać w treści decyzji „*Mając na uwadze różnicowanie charakteru i intensywności okolicznej zabudowy, obszar analizowany został*” powiększony.

W obrębie minimalnego obszaru analizowanego znajduje się praktycznie homogeniczna ekstensywna zabudowa jednorodzinna. Uzasadnienie decyzji nie znajduje więc uzasadnienia w faktach. Co więcej powiększony obszar analizy wprowadza jeszcze większe różnicowanie do analizowanego obszaru. Poszerzenie obszaru spowodowało uwzględnienie w analizie zabudowy wielorodzinnej, oddalonej o min. 500m. Dodatkowo w uzasadnieniu decyzji nie wskazano, dlaczego z analizowanego obszaru wyłączono obszar gminy Niemce.

W efekcie analizowany obszar sięga ok. 400m na zachód i północ, ok. 300m na wschód, oraz ponad 600m w kierunku południowym. Nie ma żadnej wątpliwości, że zabieg ten miał na celu tylko i wyłącznie dodanie do analizowanego obszar zabudowy wielorodzinnej. Wskazuje na to kształt analizowanego obszaru, czy wyłączenie z tego obszaru terenów gminy Niemce.

Ma to w następstwie wpływ na wskaźniki dopuszczanej zabudowy, które znacząco odbiegają od sąsiadującej zabudowy. Decyzja dopuszcza zabudowę 12m, wielorodzinną, w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej, niskiej. Na ostatniej stronie załączam zrzut z miejskiego geoportalu pokazującego liczbę kondygnacji zabudowy w obszarze objętym analizą, na którym widocznie widać manipulację w doborze obszaru.

W treści decyzji nie wskazano także by wnioskodawca spełnił wymogi dot. zapewnienia, że istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Jest to o tyle istotne, że inwestor stara się o lokalizację 4 budynków wielorodzinnych (a w kolejnych etapach kolejnych 10), których zapotrzebowanie na media będzie praktycznie podwajając zapotrzebowanie istniejących przy ulicy budynków.

Wszczęcie postępowania na wniosek Fundacji Wolności uzasadnione jest celami statutowymi naszej organizacji i przemawia za tym interes społeczny. Celami statutowymi Fundacji jest m.in. kontrola działalności władz publicznych, ochrona swobód obywatelskich czy ochrona środowiska. W przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia prawa przez Urząd Miasta Lublin. Planowana inwestycja będzie miała negatywny wpływ na środowisko

– z terenów ekstensywnej urbanizacji, czyniąc praktycznie zabudowę śródmiejską. Jest to szczególnie rażące biorąc pod uwagę, że bardzo korzystna decyzja została wydana na rzecz dewelopera. Budzi to opór społeczności lokalnej, która zgłosiła tą sprawę do Fundacji.

Istotny jest także interes publiczny, który przejawia się potrzebą zachowania ładu przestrzennego i poszanowania zasady „dobrego sąsiedztwa”, którą wydana decyzja narusza. Sami mieszkańcy zgłosili się do nas z tym problemem, gdyż nawet sąsiedzi oddaleni o kilka metrów od inwestycji nie zostali uznani za strony postępowania. Udział organizacji społecznej w postępowaniu zmierzającym do realizacji inwestycji jest zagwarantowany wyłącznie na etapie postępowania w przedmiocie warunków zabudowy. Na kolejnym etapie postępowania dotyczącym wydania pozwolenia na budowę, obrona interesu społeczności zachowania ładu przestrzennego tej okolicy jest wykluczona, co stanowi dodatkowy argument przemawiający za dopuszczeniem Fundacji do niniejszego postępowania (por. II OSK 2189/16).

Mając na uwadze powyższe wniosek jest konieczny i uzasadniony.

Proszę o udzielenie odpowiedzi drogą elektroniczną.

Z upoważnienia Prezesa
Krzysztof Kowalik

Działka objęta
decyzją



Wysokość zabudowy została oznaczona różnymi kolorami.

Na zielono zabudowa 4 kondygnacyjna i wyższa, na niebiesko 1-2 kondygnacyjna.