



mail: kontakt@fundacjawolnosci.org
ePUAP: FundacjaWolnosci
ADE: AE:PL-91085-66694-IFBHS-23

ul. Krakowskie
Przedmieście 13/5A
20-002 Lublin

KRS: 0000 428 743
NIP: 712 327 29 46
REGON: 061 444 494

Lublin, dnia 30 maja 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 znak AB-LA-II.6730.1.206.2021 wydanej przez Prezydenta Miasta Lublin. Powodem unieważnienia tej decyzji jest rażące naruszenie prawa przy jej wydawaniu.

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana w oparciu o przeprowadzoną uprzednio analizę urbanistyczną. W analizie tej wpisano, że zakres minimalnego obszaru analizowanego wynosi 189,0m, tj. zgodnie z przepisami (trzykrotność szerokości frontu działki). Jak można przeczytać w treści decyzji „*Mając na uwadze zróżnicowanie 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 zróżnicowanie 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. Fundacja przeprowadziła analizę urbanistyczną dla wskazanego w przepisach minimalnego obszaru analizowanego, tj. w odległości trzykrotnej szerokość frontu działki, w zakresie cech zabudowy. Jej wyniki zawarto w tabeli poniżej. Dane źródłowe zaczerpnięto z analizy urbanistycznej dołączonej do decyzji o warunkach zabudowy. Poniżej zestawiono dane dopuszczone w decyzji o warunkach zabudowy oraz wartości średnie oraz maksymalne wynikająca z przeprowadzonej przez Fundację analizy.

	wartości średnie dla obszaru analizowanego	wartości maksymalne dla obszaru analizowanego	wartości z decyzji o warunkach zabudowy
Wielkość powierzchni zabudowy	10%	25%	max. 35%
Szerokość elewacji frontowej budynków	12,0 m	15,5	max. 25,0 m
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej *	4,4 m	6,6	max. 11,3 m
Wysokość w kalenicy	7,9 m	10,3	max. 11,3 m
Dominująca geometria dachu	Dach stromy, 2 lub 4 spadowy	---	nieokreślona, do 45°

Powyższe zestawienie wyraźnie wskazuje, że cechy dopuszczanej zabudowy nie tylko kolosalnie przekraczają wartości średnie dla analizowanego obszaru, ale także znacznie przekraczają wartości maksymalne! W takiej sytuacji nie ma mowy o zasadzie kontynuacji, dobrego sąsiedztwa czy ładzie przestrzennym. Elementem zaburzającym będą:

- nieokreślona geometria dachów, a przez to możliwość zastosowania dachów płaskich, w miejscu, w którym dominują dachy 2 i 4 spadowe o nachyleniu zbliżonym do 45 stopni,
- dopuszczenie wielkości zabudowy na poziomie max. 35%, co o ponad 2/5 przekracza aktualne maksymalne wskaźniki dla tego obszaru, a wartości średnie ponad 3-krotnie!,
- dopuszczenie szerokości elewacji frontowej na poziomie max. 25m, co prawie o 2/3 przekracza aktualne maksymalne wskaźniki dla tego obszaru, a wartości średnie ponad 2-krotnie!,
- dopuszczenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie max. 11,3m, co ponad 2-krotnie przekracza wartości średnie!

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.

Istotny jest także interes publiczny, który przejawia się potrzebą zachowania ład przestrzennego i poszanowania zasady „dobrego sąsiedztwa”, którą wydana decyzja narusza. 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 ład przestrzennego tej okolicy jest wykluczona, co stanowi dodatkowy argument przemawiający za dopuszczeniem Fundacji do niniejszego postępowania (por. II OSK 2189/16).

Podkreślić należy, że w dniu 24 maja 2022 roku, w postępowaniu SKO.41/1079/LI/2022 organ unieważnił analogiczną decyzję dla sąsiedniej działki. Tamta sprawa, także zainicjowana wnioskiem Fundacji Wolności, posiadała analogiczne uchybienia itd.

Mając na uwadze powyższe wniosek jest konieczny i uzasadniony.

Proszę o udzielenie odpowiedzi drogą elektroniczną.

Z upoważnienia Prezesa
Krzysztof Kowalik