

Lublin, 29.03.2021

Rada i Zarząd Dzielnicy Sławin

ul. Sławinkowska 50
20-810 Lublin

**Miejska Komisja
Urbanistyczno-Architektoniczna w Lublinie**

ul. Wieniawska 14/1102, 20-071 Lublin

Dotyczy: stanowiska MKUA w związku z ustalaniem warunków zabudowy na działkach o nr ewid. 20, 1/ 4 i 1/ 6 obręb 31 przy ul. Sławinkowskiej 7 w Lublinie

Szanowni Państwo,

Rada Dzielnicy Sławin jako organ reprezentujący mieszkańców dzielnicy zwraca się do Państwa z wnioskiem o wnikliwą analizę oraz obiektywną ocenę przygotowanej przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą przy ul. Sławinkowskiej 7 w Lublinie na działkach nr 20,1/ 4 i 1/ 6, obręb 31-Sławinek (znak sprawy: AB-LA-I.6730.1.286.2020).

Od ponad roku z niepokojem obserwujemy starania spółki Med-Europe Trading Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie o wydanie warunków dla zabudowy wielorodzinnej w rejonie naszej dzielnicy, gdzie znajduje się wyłącznie zabudowa mieszkaniowa o charakterze jednorodzinny, o niskiej intensywności i skali osiagającej poziom budynków o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych. Po dwukrotnej odmowie wydania warunków zabudowy dla w/w inwestora przez Wydział Architektury i Budownictwa w dniu 17 mara 2021 r. przygotował projekt decyzji zezwalający na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym.

W naszej ocenie planowana inwestycja w oparciu o tak przygotowane i wydane warunki zabudowy obarczona jest wieloma nieprawidłowościami, m.in.:

- niespełnienie warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o warunek, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczący nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy (...) – nieruchomości objęte

wnioskiem dostępne są od ul. Sławinkowskiej zaś zabudowa wskazana jako odnośnik kontynuacji funkcji położone są przy ulicach Relaksowa i Tarasowa,

- w zakresie dopuszczenia niewspółmiernie dużej skali przedsięwzięcia w stosunku do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej – decyzja zezwala na budowę obiektów o wysokości do 10,0 m z dachami płaskimi – w sąsiedztwie budynki jednorodzinne o dachach skośnych,
- dopuszczona wysoka intensywność zabudowy działek pod budynki wielorodzinne na poziomie 30% i taki sam minimalny współczynnik dla powierzchni biologicznie czynnej,
- planowany garaż podziemny na 137 samochodów osobowych zorganizowany na jednym wjeździe i wyjeździe,
- dopuszczony wskaźnik miejsc postojowych w ilości tylko 1 miejsce na lokal mieszkalny w realiach co najmniej dwóch samochodów na rodzinę,
- lokalizacja planowanych budynków wielorodzinnych o wysokości 10,0 m w odległości 4,0 m od granicy z działkami już zabudowanymi – zacienianie budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na działkach od strony północnej planowanej inwestycji,
- bezpośrednie sąsiedztwie z Ogrodem Botanicznym: negatywny wpływ na obszar stanowiący przyrodniczy obszar miasta (ESPOCH), ujęty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin z 2019 r.,
- połączenie komunikacyjne działek w oparciu o jedyny wyjazd na drogę publiczną – ul. Sławinkowską przy obecnych parametrach jezdni szerokości 5,5 m,
- pogorszenie warunków bezpieczeństwa dla ruchu kołowego i pieszego w tym rejonie ul. Sławinkowskiej.

W przedstawionej sytuacji Rada Dzielnicy Sławin jest przeciwna wydaniu zgody na realizację powyższej inwestycji w formie proponowanej przez inwestora i na warunkach wskazanych przez organ. Wierzymy, że Państwa doświadczenie w tej dziedzinie oraz fachowa wiedza przyczynią się do właściwej oceny zaistniałej sytuacji i zdecyduje o wydaniu słusznej oceny przedmiotowej sprawy.

Z poważaniem:

Przewodnicząca Rady	Przewodniczący Zarządu
Dzielnicy Sławin	Dzielnicy Sławin
(-)	(-)
Małgorzata Pietrzela	Radosław Osiak