



450 lat
UNII
LUBELSKIEJ

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wzniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-II.6730.1.104.2019

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 18.10.2019r

Inzynier

M. J. Nowak
mgr inż. M. J. Nowak, Pełnomocnik
Lublin, 9 września 2019 r.

DECYZJA nr 521/19 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5, i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 08.07.2019 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na nieruchomości złożonej z działek nr _____ położonej przy ul. Jemiolowa w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych**

- na działce nr ewid. _____ (obręb. _____, arkusz _____)
- położonej w Lublinie przy ul. **Jemiolowa**
- pas drogowy – działka _____ Jemiolowa – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F– A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 kolorem niebieskim;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 19,3%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – max. 14,7 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 4,3 m;
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie wielopołaciowe o spadkach od 30° do 45°, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 9,2 m;
- ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.4. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz.U.2017.1161 t.j.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Jemiółowa (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. 1a warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji: 1 mp / 1 lokal mieszkalny.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Objekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 9. Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.351.2019 z dnia 12.08.2019 r. - bez uwag

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietron-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na nieruchomości złożonej z działek nr położonej przy ul. Jemiolowej w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
[Signature]
MAGDALENA SZYBURA
ul. Świdnicka 10, 20-030 Lublin
tel. 81 431 10 00, 81 431 10 01

Otrzymują :

- 1.
- 2.
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania w/m

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, na dz. położonej przy ul. Jemiołowa w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomości obejmująca działki nr (obręb: – arkusz: położona przy ul. Jemiołowej w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 64 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 192 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji).
2. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działki nr – niezabudowane,
- działki zabudowane III kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr :abudowane II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr – niezabudowane.
- działki nr – zabudowane II
- działki nr abudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej,
- działki nr - zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działki - niezabudowane,
- działki - ul. Jemiołowa – droga gminna,
- działki nr – niezabudowane – budynki

od strony wschodniej :

- działka nr ul. Jemiołowa – droga gminna, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr niezabudowane,
- działki nr – zabudowane I kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi.
- działka nr – zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działki nr - zabudowane I kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działki nr - zabudowane I kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej,
od strony południowej :
- działka nr ul. Jemiółowa – droga gminna,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr – niezabudowane,
- działka nr – zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr – zabudowana budynkiem mieszkalnym w trakcie realizacji oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr ul. Jemiółowa – droga gminna,
od strony zachodniej :
- działki nr – zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi.
- działki nr – zabudowane III kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr – niezabudowana, przeznaczona pod poszerzenie pasa drogowego ul. Skowronkowej,
- działka nr - ul. Skowronkowa – droga gminna,
- działki nr zabudowane II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr – niezabudowana,
- działka nr – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr – droga dojazdowa,
- działka nr - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr – zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej w trakcie realizacji,
- działka nr zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr – niezabudowane,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr – zabudowane I i II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi w zabudowie siedliskowej.

VI. **Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru**

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej, budynki mieszkalne wielorodzinne w trakcie realizacji, budynki usługowe oraz budynki gospodarczo – garażowe,
- planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy

- istniejące linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 3 kolorem niebieskim,
- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1;

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)
 - wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 5,5% do 33,3 %, i średnio wynosi 19,3 %, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji;

4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
 - szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 8,0 m – 28,0 m, i średnio wynosi 12,4 m,
 - wnioskodawca wnioskuję o realizację dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej o szerokości elewacji frontowej 22,0 m,
 - uwzględniając charakter planowanej zabudowy, a także cechy geometryczne nieruchomości, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z uwzględnieniem 20% tolerancji do max. 14,7 m;

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
 - istniejąca zabudowa jednorodzinna osiąga wysokość III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od ok. 3,00 m do ok. 18,15 m, co daje średnio ok. 4,30 m w poziomie okapu,
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanych budynków, nie powinna przekroczyć wartości średniej 4,30 m w poziomie gzymsu / okapu;

6. Geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej) oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
 - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne jednorodzinne z przewagą dachów wielopłociowych o spadkach od ok. 30° do ok. 45° z kalenicą na poziomie od ok. 6,92 m do ok. 11,68 m, co daje średnio w poziomie kalenicy 9,2 m, w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się budynek przykryty dachem płaskim o spadku ok. 7°, o wysokości w poziomie kalenicy ok. 11,50 m,
 - w obszarze analizowanym w przeważającym stopniu występują budynki mieszkalne jednorodzinne przykryte dachami wielospadowymi. Znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji budynki bliźniacze przykryte dachem płaskim o wysokości ok. 11,50 m tworzą negatywną dominantę wprowadzającą dysharmonię w otaczającą przestrzeń, w związku z tym, dla planowanej inwestycji ustala się dachy wielospadowe (jak na większości budynków) o spadkach od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 9,2 m (jak średnia wartość),
 - przekrycie projektowanych obiektów przewidzieć należy jako wielopłociowe, o nachyleniu od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 9,2 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Jemiolowej (dz. nr oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej).

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górna

Załącznik nr... 2
do projektu decyzji nr... 5241/19
z dnia... 09.07.2019
znak: AB... 4A-11 6130.1.104.219

Znak: 1105526/07/2019
LUBELSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW LUBLIN
mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górna
mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górna

Obliczenia wskaźników zabudowy

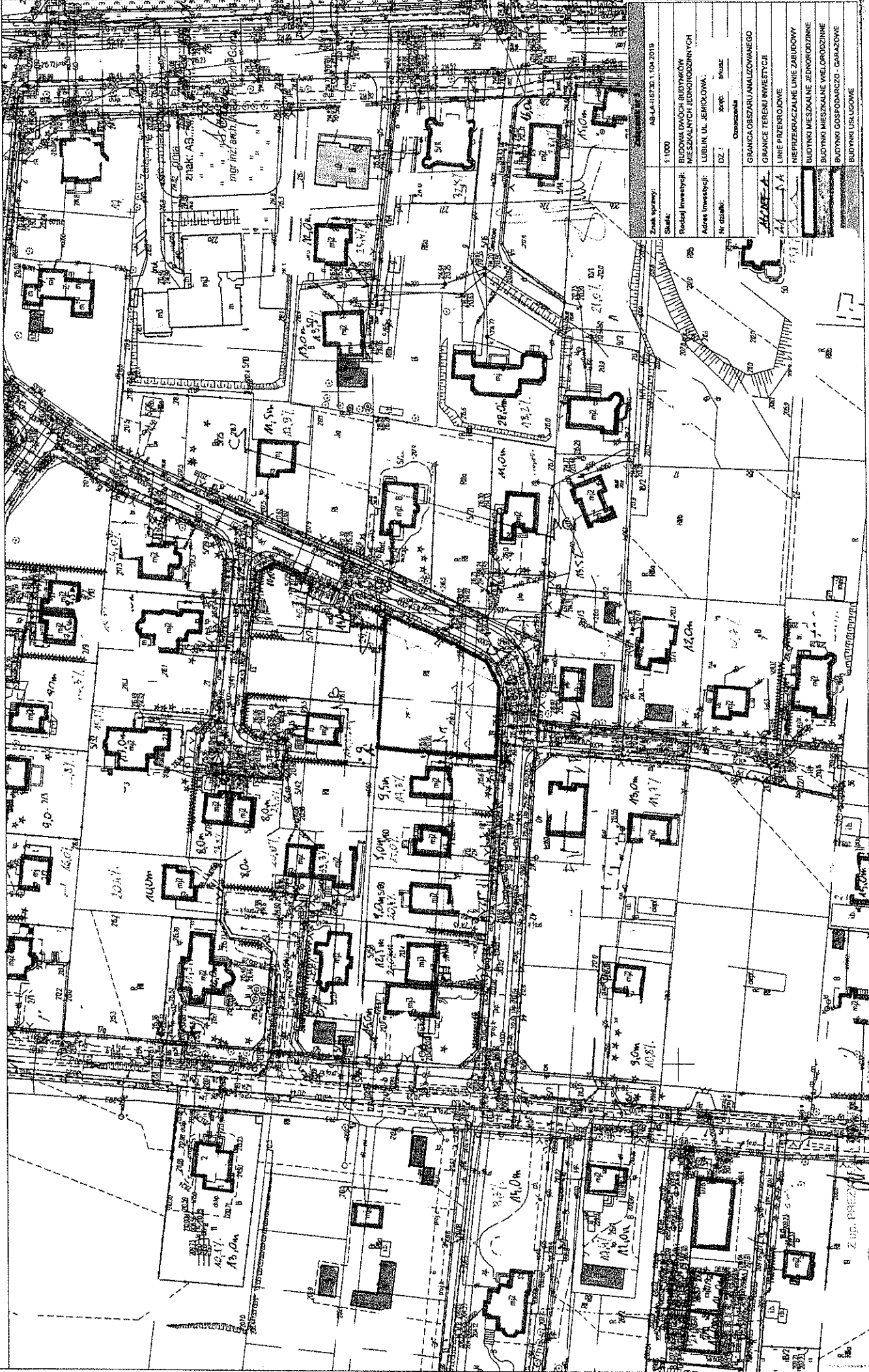
AB-LA-II.6730.1.104.2019				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość alejacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)
	109	630	17,3	9,5
	93	621	15,0	9,0
	123	603	20,4	9,0
	120	603	20,0	12,5
	144	810	17,7	15,0
	150	520	28,8	18,0
	146	438	33,3	8,5
	82	410	20,0	8,0
	74	303	24,4	8,0
	73	294	24,8	8,0
	94	786	11,9	16,0
	215	1054	20,4	10,0
	202	1333	15,1	13,0
	187	615	30,4	13,0
	95	673	14,1	9,0
	193	805	24,0	18,0
	92	403	22,8	9,5
	92	351	26,2	9,5
	86	834	10,3	9,0
	132	833	15,8	9,0
	116	729	16,0	13,5
	155	925	16,7	16,0
	212	2067	10,2	21,5
	163	944	17,3	14,0
	119	664	17,9	11,5
	148	890	16,6	12,0
	135	723	18,6	11,0
	120	949	12,6	13,5
	171	934	18,3	10,0
	182	949	19,2	12,0
	100	936	10,7	11,0
	204	873	23,4	12,0
	165	783	21,0	17,0
	267	1467	18,2	28,0
	227	1651	13,7	23,0
	127	500	25,4	12,0
	189	581	32,5	15,0
	155	551	28,1	16,0
	126	433	29,1	15,0
	81	436	18,5	8,0
	79	383	20,6	8,0
	124	570	21,7	11,0
	201	844	23,8	9,5
	75	417	18,0	9,0
	110	1981	6,5	11,5
	124	1062	11,7	13,0

	89	825	10,8	9,0
	109	1105	9,8	9,0
	241	1145	21,0	11,5
	126	466	27,0	10,5
	126	466	27,0	10,5
	173	996	17,4	12,0
	194	2337	8,3	14,0
	147	1450	10,1	13,0
	184	698	26,3	16,0
Średnio:			19,26	12,38 (zaokrąglając 12,40)
dz. nr stan ujęty	niezabudowana	1171	niezabud.	niezabudowana
dz. nr wynik analizy	227	1171	19,3	+20% 14,7
dz. nr zamierzenie inwestora	180x2= 320	1171	27,3	22,0x2

Załącznik nr.....*2*.....
do projektu decyzji nr.....
z dnia.....
znak: AB.-*LV-11.6.130.1.104.2019*

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Urbanistyki
20-071 Lublin, Żmudzińska 14



Znak sprawy:	AB-LA.1157.01.104.2019
Skala:	1:1000
Stanowisko inwestycji:	BUDOWA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
Adres inwestycji:	LUBLIN, UL. JERZOLÓWA
Nr działki:	DZ. 1
Zopty:	BRANŻA
Compass:	Compass
GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO	BRANŻA
GRANICE TERENU INWESTYCJI	BRANŻA
LINE PRZEKROJOWE	BRANŻA
NEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY	BRANŻA
BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE	BRANŻA
BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE	BRANŻA
BUDYNKI GOSPODARSTWA GARAŻOWE	BRANŻA
BUDYNKI USŁUGOWE	BRANŻA

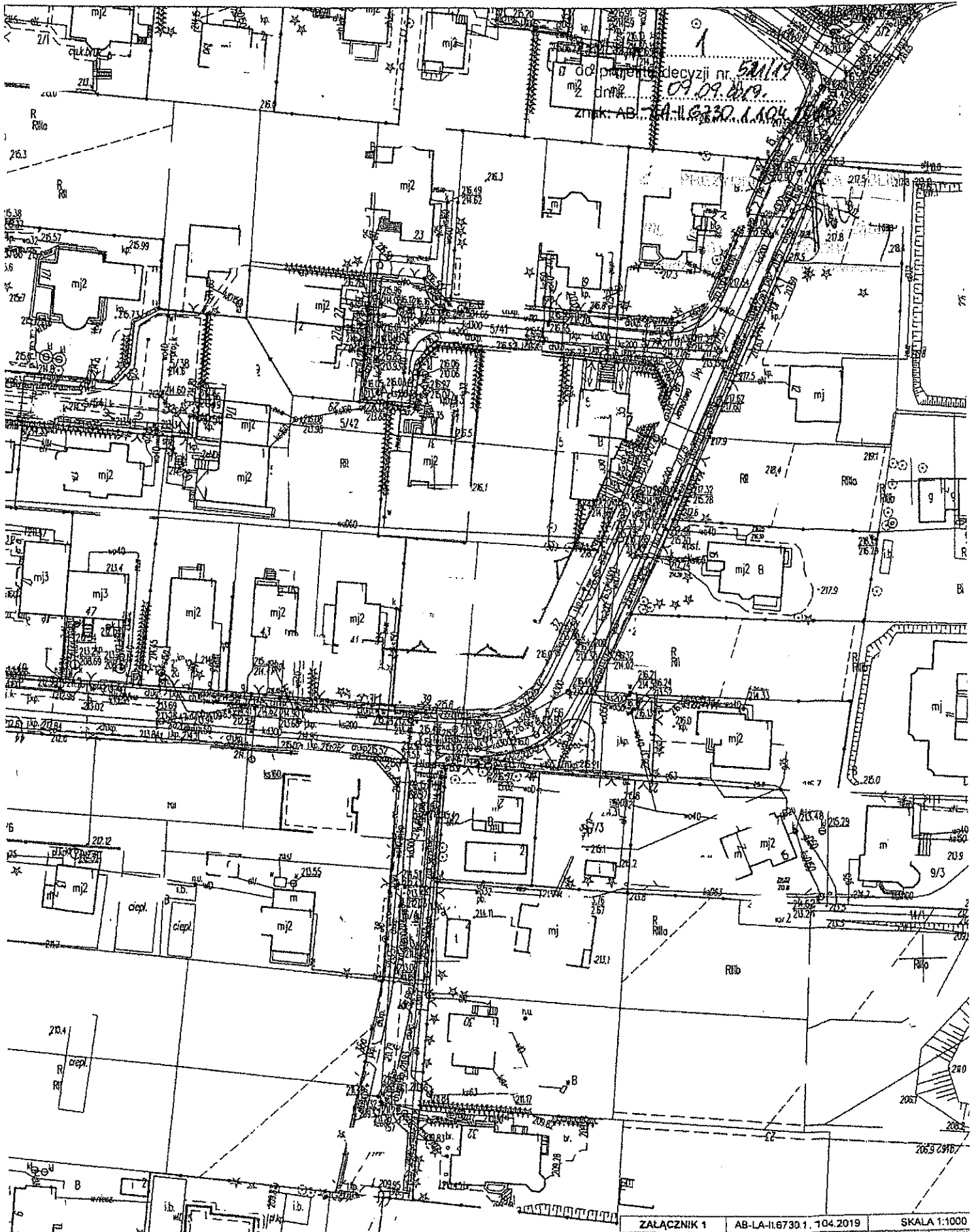
MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-071 Lublin, Wiercińska 14



1
o do projektu decyzji nr 54119
m.2 dn. 09.09.2019.
Znak: AB-1A-11.6730.1.104.2019

ZALĄCZNIK 1	AB-LA-11.6730.1.104.2019	SKALA 1:1000
oznaczenia		
ABCDEF-A	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY	

