



Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 29.05.2023

172

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Weniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

PL-LP-I.6730.171.2022

INSPEKTOR

Lublin, 28 lutego 2023 r.

**DECYZJA nr 99 / 23
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 1-6 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 9 grudnia 2022 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe), na działce nr [redacted] położonej przy ul. Czechowskiej [redacted] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe)**

- na działce nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted])
- położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej [redacted]
- pas drogowy – działka nr [redacted] ul. Czechowska – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- śródmiejska zabudowa mieszkalno – usługowa;
- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- w zakresie całej inwestycji obowiązuje następujący udział procentowy powierzchni użytkowej dla ustalonych funkcji:
 - funkcja mieszkalna – min. 60%,
 - funkcja usługowa – min. 10%.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) obowiązującą linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 47,8%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej – do rozpiętości granic terenu inwestycji;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub atyki (mierzona od średniego poziomu chodnika przed głównym wejściem do budynku) – max. 13,0 m;
- e) geometria dachu (kął nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynku mierzona j.w.) – dach płaski o nachyleniu połaci do 15° przy maksymalnej wysokości budynku 14,2 m;

VB

- f) 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.;
- g) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnic należy rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając wysokie walory estetyczne projektowanego budynku.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. 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.2022.840 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. 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. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Czechowskiej (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. nr ■■■■, na 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, a minimum: 0,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 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 poszczególnych sieci.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Obiekt 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,

- 179
- 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 i uzyskanych opinii.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.44.2023 z dnia 21.02.2023 r. - bez uwag.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Planowania 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:

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 grudnia 2022 r. [REDAKTOR] wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe), na działce nr [REDAKTOR] położonej przy ul. Czechowskiej [REDAKTOR] w Lublinie.

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

W toku postępowania tut. Organ przystąpił do ustalenia statusu własności działki nr [REDAKTOR] położonej przy ul. Czechowskiej [REDAKTOR]. Mając na uwadze iż ww. działka posiada nieuregulowany status prawny jako stronę w powyższym postępowaniu reprezentującą właścicieli działki nr [REDAKTOR] przyjęto Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin.

W myśl art. 209 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Uprawnienie to znajduje również zastosowanie w postępowaniu administracyjnym. Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa wszystkich współwłaścicieli (tak NSA w wyroku z dnia 12 października 2016 r. I OSK 2819/14). Czynności polegające na reprezentowaniu przed organami administracyjnymi i sądami, zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej są czynnościami zachowawczymi (tak NSA w wyroku z dnia 6 lipca 2012 r. II OSK 654/11).

Mając na uwadze, iż [REDAKTOR] i [REDAKTOR] posiadają niekompletny adres zamieszkania w rejestrze gruntów, należy przyjąć, iż interesy związane z ochroną i zachowaniem w stanie niepogorszonym działki (odpowiednio) nr [REDAKTOR] i [REDAKTOR] reprezentować będą pozostali współwłaściciele tej nieruchomości.

W oparciu o art. 61 ust. 5a ww. ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany

1769
i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 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 1-6 lub 61 ust. 2 lub ust. 4 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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępcą Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują :

1. [REDACTED]
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Gospodarowania Mieniem w m

[REDACTED] 01.03.2023r

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

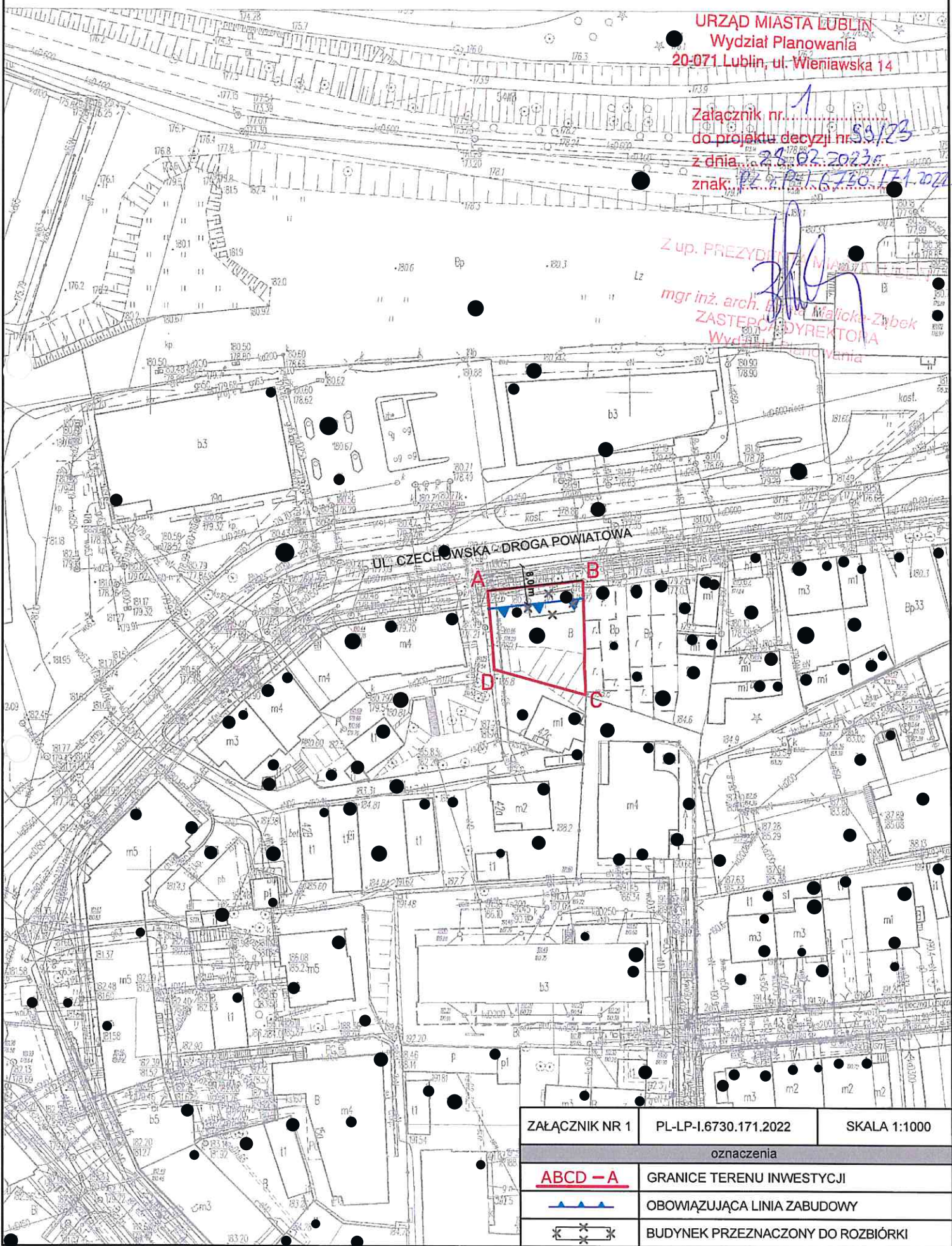
176

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
obr. V [redacted] ark. [redacted] dz. [redacted]

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr. 1
do projektu decyzji nr 53/23
z dnia 24.02.2023 r.
znak: PL-LP-I.6730.171.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. B. Malicka-Zybek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania



ZAŁĄCZNIK NR 1	PL-LP-I.6730.171.2022	SKALA 1:1000
oznaczenia		
ABCD - A	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	BUDYNEK PRZEZNACZONY DO ROZBIÓRKI	

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe) na działce nr ● położonej przy ul. Czechowskiej ● w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr ● (obręb: [REDAKOWANE], arkusz: ● położona przy ul. Czechowskiej ● w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 391 m² jest zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny przeznaczonym do rozbiórki.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 20,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 60,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

Obszar analizowany został wyznaczony linią ciągłą koloru granatowego na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000, obejmując całe działki znajdujące się w zasięgu trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach zabudowy śródmiejskiej oraz w obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcję o symbolu IB 3 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
3. 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 [REDAKOWANE] pas drogowy ul. Czechowskiej – droga powiatowa, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr [REDAKOWANE] – z III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr [REDAKOWANE] - z III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr ● – niezabudowana,

od strony wschodniej :

- działka nr ● – niezabudowana,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr [REDAKOWANE] – niezabudowane,
- działka nr ● – z dwoma parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka nr ● – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

- 178
- działka nr ● – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym,

od strony południowej :

- działka nr ● – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr ● – z IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr ■ – z VI-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działka nr ● – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny , budynkiem gospodarczym i budynkiem składowym,
- działka nr ● – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym,
- działka nr ● – pas drogowy ul. Bocznej Lubomelskiej – droga gminna,
- działka nr ● – z III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr ● – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr ■ – z trzema budynkami garażowo-gospodarczymi,
- działka nr ■ – niezabudowana,
- działka nr ■ – z stacją trafo,

od strony zachodniej :

- działka nr ■ – z budynkiem garażowo-gospodarczym,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr ■ – z IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr ● – z IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr ● – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr ■ – droga wewnętrzna,
- działka nr ■ – z V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr ■ – z dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i budynkiem gospodarczym.

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.).

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajduje się śródmiejska zabudowa mieszkaniowo - usługowa. Występujące w przedmiotowym miejscu budynki mieszkalne to budynki jedno- i wielorodzinne. Budynki usługowe położone po północnej stronie ul. Czechowskiej użytkowane są przez Urząd Miasta Lublin oraz przez Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego w Lublinie. Pozostałe budynki usługowe położone w obszarze analizowanym to hotel i budynek Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie.
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe) i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- istniejący układ linii zabudowy oznaczono na załączniku nr 3 liniami koloru niebieskiego. Budynki mieszkalne położone po południowej stronie ul. Czechowskiej, tj. budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr ● i ● usytuowane są bezpośrednio przy granicy z pasem drogowym. Jedynym budynkiem mieszkalnym odsuniętym od ul. Czechowskiej jest budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ● położony w odległości 17,0 m od pasa drogowego.
- zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia 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 obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami (§ 4 ust. 2 rozporządzenia). Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane

179

w odległości co najmniej 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej. Budynki mieszkalne położone po południowej stronie ul. Czechowskiej (przy granicy z pasem drogowym) usytuowane są w odległości 5,0 m – 7,5 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej – drogi powiatowej, a więc niezgodnie z ustawą o drogach publicznych. W związku z powyższym obowiązującą linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza się w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej, zgodnie z art. 43 ust. 1 ww. ustawy.

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 w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 18,1% do 71,9% i średnio wynosi 39,6%.
- średni wskaźnik zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wynosi 47,8%.
- przedmiotem wniosku jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi. Dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się zatem średni wskaźnik dla zabudowy wielorodzinnej, tj. max. 47,8%.

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 11,0 m do 38,0 m i średnio wynosi 23,3 m. Mając na uwadze, iż szerokość terenu inwestycji wynosi 20,0 m, przyjmuje się szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do całej rozpiętości działki.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)

(z wykorzystaniem przybliżonych pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – VI kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 11,9 m do 16,0 m i wynosi średnio 14,3 m w poziomie okapu.
- zgodnie § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Budynkami położonymi najbliżej terenu inwestycji (usytuowanymi przy granicy z pasem drogowym) są: budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ● przy ul. Czechowskiej ● oraz budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr ■ przy ul. Czechowskiej ●. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr ● wynosi 10,8 m, przy czym wejście do tego budynku znajduje się ponad 1,5 m poniżej poziomu chodnika. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego (sąsiadującej z terenem inwestycji) wynosi 13,0 m. Wejście do tego budynku znajduje się na poziomie chodnika. Obecnie istniejący na terenie inwestycji budynek mieszkalny położony jest ok. 1,5 m poniżej poziomu chodnika. Mając na uwadze, iż wnioskowany budynek mieszkalny stanowić będzie kontynuację zabudowy wielorodzinnej położonej na działce nr ■, przyjmuje się wysokość jego górnej krawędzi elewacji frontowej do 13,0 m mierząc od poziomu chodnika (znajdującego się ok. 180,6 m n.p.m.).

6. Geometria dachu (kął 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)

- budynki mieszkalne wielorodzinne położone w obszarze analizowanym pokryte są dachami płaskimi o nachyleniu połaci do 15°. Ich wysokość zawiera się w przedziale od 12,5 m do 16,9 m i średnio wynosi 15,3 m. Dachy płaskie posiadają również budynki usługowe położone w obszarze analizowanym.
- wysokość wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr ■ (sąsiadującej z terenem inwestycji) nie przekracza 14,2 m. Mając na uwadze, iż wnioskowany budynek mieszkalny stanowić będzie kontynuację zabudowy na działce nr ■, przyjmuje się maksymalną wysokość projektowanego budynku na poziomie 14,2 m. Projektowany obiekt należy przekryć dachem płaskim o nachyleniu połaci do 15°.

180

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Czechowskiej (działka nr [REDAKTED]). Ze stanu faktycznego wynika, że są już wykonane przyłącza: energetyczne i wodociągowe, w związku z czym teren inwestycji posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla **budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe)**.

Analizę sporządziła [REDAKTED]

Sporządzający projekt decyzji

[REDAKTED]

Załącznik nr...2.....
do projektu decyzji nr...99123
z dnia...24.02.2023...
znak...PL-UP-1.630.171.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Beata Mańska-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

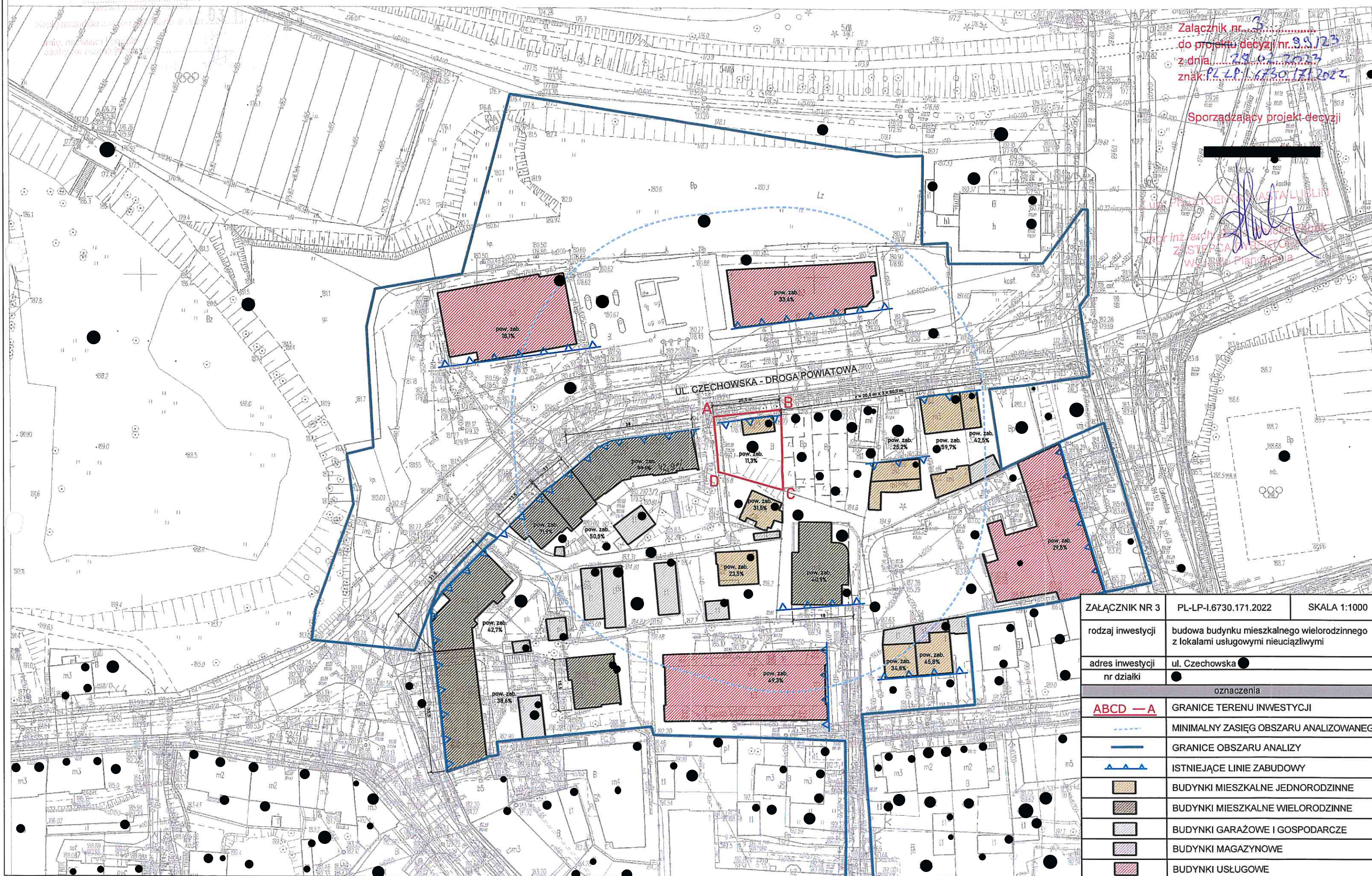
Obliczenia wskaźników zabudowy

181

PL-LP-I.6730.171.2022						
Nr działki	powierzchnia zabudowy (m ²)	powierzchnia działki (m ²)	wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	szer. elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m)	wysokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m)	wysokość kalenicy budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m)
	498	1177	42,3%	38,0	14,6 (13,0 m – niższa część)	15,6 (14,2 m – niższa część)
	141	279	50,5%	11,0	12,7	14,4
	156	217	71,9%	13,5	12,9	14,1
	371	868	42,7%	31,5	16,0	16,9
	726	1 882	38,6%	35,5	15,9	16,5
				15,5	16,1	16,9
	973	1 975	49,3%			
	139	400	34,8%			
	187	408	45,8%			
	946	3 203	29,5%			
	102	240	42,5%			
	200	335	59,7%			
	149	592	25,2%			
	52	110	47,3%			
	34	140	24,3%			
	107	340	31,5%			
	348	850	40,9%	18,0	11,9	12,5
	156	664	23,5%			
	663	1 988	33,4%			
	813	4 488	18,1%			
średnia:	352	1 022	39,6% zabudowa wielorodzinna: 47,8%	23,3	14,3	15,3
teren inwestycji – stan istniejący	44	391	11,3%			
teren inwestycji – zamierzenie inwestora	263	391	67,3%	14,0 – 16,0	13,0 – 18,0	13,0 – 18,0

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH
obr. [redacted] ark. [redacted] dz. [redacted]



Załącznik nr 3
do projektu decyzji nr 9.9/23
z dnia 29.07.2023
znak: PL-LP-1.6730.171.2022

Sporządzający projekt decyzji

mgr inż. arch. [signature]
ZYSTĘSA PRKTO
Wydział Planowania

ZAŁĄCZNIK NR 3	PL-LP-1.6730.171.2022	SKALA 1:1000
rodzaj inwestycji	budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi nieuciążliwymi	
adres inwestycji	ul. Czechowska	
nr działki	[redacted]	
oznaczenia		
ABCD — A	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	MINIMALNY ZASIĘG OBSZARU ANALIZOWANEGO	
	GRANICE OBSZARU ANALIZY	
	ISTNIEJĄCE LINIE ZABUDOWY	
	BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE	
	BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE	
	BUDYNKI GARAŻOWE I GOSPODARCZE	
	BUDYNKI MAGAZYNOWE	
	BUDYNKI USŁUGOWE	