



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PL-LD-I.6730.106.2022

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 06.12.2022 r.

Lublin, 15 listopada 2022 r.

DECYZJA nr 556 / 22 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, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t.)
- 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: 22.08.2022 r. uzupełnionego w dniu 29.09.2022 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie:

budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (42 budynki typu wolnostojącego oraz bliźniaczego), na części działki nr [redacted] położonej przy ul. Dębowej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (typu wolnostojącego oraz bliźniaczego) wraz z urządzeniami budowlanymi**

- na części działki nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted] arkusz: [redacted])
- położonej w Lublinie przy ul. Dębowej
- pas drogowy – działki nr [redacted] (ul. Dębowa – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G – 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 (zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu wolnostojącego oraz bliźniaczego na działkach wydzielonych).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej nowo wydzielonej działki – max. 14,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60,0%;
- szerokość elewacji frontowej (mierzona wzdłuż ul. Dębowej jako rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia drogi):
 - dla budynków wolnostojących max. 15,0 m;
 - dla budynków typu bliźniaczego (jeden segment) max. 11,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 6,5 m przy dachach wielopołaciowych i płaskich;
- geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynków mierzona j.w.) – przekrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45° z kalenicami na wysokości max. 9,0 m. Dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15° przy maksymalnej wysokości budynków 7,0 m;

- f) zasady parcelacji gruntów:
 - minimalna powierzchnia parceli budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego – 1000 m²;
 - minimalna powierzchnia parceli budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu bliźniaczego – 646 m²;
 - obsługa komunikacyjna nowych parceli budowlanych poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 5,0 m.
- g) 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.
- h) dopuszcza się:
 - zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z wyprofilowania niezbędnych dojazdów,
 - zmiany w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) – w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z wyprofilowania dojeżdż, dojazdów.

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. Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 16 września 2022 r., znak: OŚ-OD.I.6220.154.2022.
- 4.3. 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.
- 4.4. 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.

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.
- 6.3. 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.2021.1326 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. Dębowej (drogi kategorii gminnej – pas drogowy dz. n. [redacted]) po zrealizowaniu odcinka ul. Dębowej i ul. Goździkowej, który zapewni połączenie inwestycji z urządzonymi ulicami na terenie miasta Lublin, 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, tj. min. 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.

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,
- 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 została wydana decyzja odmawiająca nr 313/22 ustalenia warunków zabudowy dla budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (64 budynki mieszkalne jednorodzinne).
- 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.4301.386.2022 z dnia 26 października 2022 r. z uwagą: „obsługa komunikacyjna ww. inwestycji będzie możliwa po zrealizowaniu odcinka ul. Dębowej i ul. Goździkowej, który zapewni połączenie inwestycji z urządzonymi ulicami na terenie miasta Lublin”. Uwaga uwzględniona została w pkt 7.1. niniejszej decyzji.

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 sporządził:

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 sierpnia 2022 r. [redacted] wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (42 budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego oraz bliźniaczego), na części działki [redacted] położonej przy ul. Dębowej w Lublinie.

Pismem dnia 23 sierpnia 2022 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia ww. wniosku w zakresie dostarczenia mapy zasadniczej aktualnej na dzień składania wniosku w skali 1:500 lub 1:1000, obejmującej teren położony w gminie Lublin i gminie Niemce, którego dotyczy wniosek oraz obszar o minimalnym zasięgu odpowiadającym trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, mierząc w każdą stronę od granicy nieruchomości objętej inwestycją, wskazania powierzchni wnioskowanych parceli budowlanych przedstawionych na załączniku do wniosku, dostarczenie umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a Inwestorem, z których wynika, że projektowane lub istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego przedsięwzięcia. Zgodnie z wezwaniem inwestor winien przedłożyć umowę z zakładem energetycznym (PGE Dystrybucja S.A.) oraz przedsiębiorstwem wodno - kanalizacyjnym (Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie), gwarantujące wykonanie uzbrojenia terenu oraz dostarczenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (tzw. decyzji środowiskowej), która wymagana jest dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

MWK

Mdok:493836/11/2022/W

W dniu 29 września 2022 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek o ww. braki.

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

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 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 części działki nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
Zespół Pierwszy**


Anna Michalik

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

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

Załącznik nr. 1
do projektu decyzji nr. 556/22
z dnia 15.11.2022
znak: PL-LD-1.6730.106.
2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
Zespół Pierwszy
mgr inż. Anna Michalik

ZAŁĄCZNIK 1	PL-LD-1.6730.106.2022	SKALA 1:1000
ABCD(...)	A	oznaczenia
		GRANICE TERENU INWESTYCJI

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na części działki nr 3 położonej przy ul. Dębowej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr 3 (obrotowa, arkusz 2) położonej przy ul. Dębowej w Lublinie, oznaczonej na załączniku nr 3 przerywaną linią koloru czerwonego i literami ABCD'E'FE-A. Teren inwestycji zgodnie z załącznikiem Inwestora załączonym do wniosku stanowi obszar o powierzchni 18288,41m². Powierzchnia całej działki nr 3 wynosi 2,3 ha.

Przedmiotowa działka powstała w wyniku podziału działki nr 2 na działki nr 1 i 2 - którą to wtórnie podzielono na działki nr 4 oraz 5.

Działka nr 2 powstała w wyniku scalenia działek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. Dla działek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 decyzją nr 526/19 z dnia 13 września 2019 r. znak: AB-LA-I.6730.260.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizacji usług w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie Decyzją znak: SKO.41/3649/LI/2019 z dnia 31 stycznia 2020 r. uchyliło w/w decyzję oraz odmówiło ustalenia warunków zabudowy w przedmiotowej sprawie.

Ponadto dla tego samego terenu inwestycji decyzją nr 313/22 z dnia 20 czerwca 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.266.2022 odmówiono ustalenia warunków dla budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (64 budynki mieszkalne jednorodzinne).

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 100 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 300 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Zasięg terenu analizowanego obejmuje również nieruchomości zlokalizowane w sąsiedniej Gminie Niemce.

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 terenach zieleni, ekologicznym systemie obszarów chronionych, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oraz w terenie o spadkach powyżej 15%. Fragment mapy studium w skali 1:1000 wraz ze wskazaniem terenu inwestycji umieszczono w aktach sprawy.
2. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 953/XXX/2021 z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar północno wschodni w rejonie ulic: Dębowej i Goździkowej

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:

- Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 16 września 2022 r., znak: OŚ-OD-I.6220.154.2022.
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - zgodnie z ustaleniami studium, środkowa część terenu inwestycji obejmuje tereny o spadkach powyżej 15%.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Dębowa – droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- teren Gminy Niemce, na którym zlokalizowane są grunty rolne (kontynuacja suchych dolin lubelskich – ekologiczne obszaru chronione – zgodnie ze studium), w dalszym sąsiedztwie zaś rozległy teren Lubelskiej Giełdy Elizówka w otoczeniu nielicznej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej.

od strony wschodniej :

- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi (w siedlisku rolnym),
- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana – dwoma parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz dwoma budynkami gospodarczymi (w siedlisku rolnym),
- działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,
- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz zespołem zabudowy gospodarczej (w siedlisku rolnym),
- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] niezabudowana,
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnym typu bliźniaczego,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,
- działki nr [REDAKTOWANO] – ulica Goździkowa;
- działki nr [REDAKTOWANO] zabudowane dwoma II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka nr [REDAKTOWANO] – niezabudowana,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema budynkami gospodarczymi,
- działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane,
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym garażem,
- działka nr [REDAKTOWANO] – niezabudowana,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana I – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz zespołem zabudowy gospodarczej w siedlisku rolnym,
- działki nr [REDAKTOWANO] niezabudowane,
- działki nr [REDAKTOWANO] zabudowane I/II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,

od strony południowej :

- działka nr [REDAKTOWANO] – niezabudowana (własność wnioskodawcy),
- działki nr [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Część I, obejmująca dwa rejony miasta: obszar zachodni – zawarty między al. Kraśnicką, al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni – zawarty między al. Spółdzielczości Pracy, al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od

ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin-Łuków, linią kolejową Lublin-Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do al. Spółdzielczości Pracy. Analizując powyższy teren wyróżniamy w przewadze grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszaną oraz w nieznacznym stopniu pod zabudowę wielorodzinną, usługową oraz tereny sportu i rekreacji. Wśród nich działki nr [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi typu szeregowego; działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi; działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowa budynkami mieszkalnymi w trakcie realizacji. Opisane wyżej tereny, objęte uchwałą Rady Miasta Lublin nr 1641/LIII/2002 stanowią odrębną jednostkę urbanistyczną, która zakłada czytelny podział funkcjonalny połączony przemyślanym i zaprojektowanym układem komunikacyjnym i nie może stanowić analogi dla wnioskowanej inwestycji, pomimo iż mieści się w obszarze analizowanym.

od strony zachodniej :

- działka nr [REDAKTOWANO] niezabudowana (własność wnioskodawcy), w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana pozostałością po zabudowie zagrodowej (parterowy budynek mieszkalny i gospodarczy),
- działka nr [REDAKTOWANO] - niezabudowana,
- działka nr [REDAKTOWANO] - wewnętrzna droga dojazdowa,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II - kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty rolne.

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 znajdują się tereny ekstensywnej zabudowy zagrodowej z pojedynczymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (np. w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji na działce wydzielonej nr [REDAKTOWANO] zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny).
- w dalszym sąsiedztwie: dla działki nr [REDAKTOWANO] toczy się obecnie postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (PL-LD-I.6730.68.2022); dla działki nr [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (postępowanie prowadzone pod znakiem: PL-LP-I.6730.40.2022), zaś dla działki nr [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (postępowanie prowadzone pod znakiem: PL-LP-I.6730.41.2022), co wyraźnie wskazuje na postępujące zmiany zagospodarowania przestrzennego nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż ul. Dębowej i docelową dominację funkcji jednorodzinnej w analizowanym terenie. Przedmiotem inwestycji jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu bliźniaczego oraz wolnostojącego, co odnajduje analogię w zagospodarowaniu terenu analizowanego oraz wpisuje się w trend przekształceń funkcjonalnych obszaru. Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego ustalenia z przywołanych wyżej postępowań winny stanowić istotny punkt odniesienia w przedmiotowej sprawie.

2. Linia zabudowy

- budynki mieszkalne położone po południowej stronie ul. Dębowej (w pierwszej linii zabudowy) usytuowane są w odległości od 37,0 do 70,0 m względem pasa drogowego. Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego oraz analogię ustaleń zawartych w przywołanych wyżej postępowaniach – dla przedmiotowej realizacji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Dębowej w odległości 14,0 m od pasa drogowego, która też stanowiła kontynuację linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Dębowej na działkach nr [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO]
- nieprzekraczalną linię zabudowy – oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego.

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 0,9 % do 25,4% i średnio wynosi 9%,
- inwestor wniósł o realizację 42 budynków mieszkalnych jednorodzinnych typu wolnostojącego oraz bliźniaczego na części działki nr [REDAKTED] położonej przy ul. Dębowej w Lublinie, wnioskując o wskaźnik zabudowy od 24% do 35 %, co w znacznym stopniu przekracza średnie parametry z obszaru analizowanego.
- mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz analogię do ustaleń zawartych w przywołanych wyżej postępowaniach – dla przedmiotowej realizacji dopuszczono wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej z nowo wydzielonej działki na poziomie max. 14 %, przy zachowaniu min. 60 % powierzchni biologicznie czynnej.

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 8,0 m do 17,5 m i średnio wynosi 12,7 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 15,2 m (w zaokrągleniu 15,0 m).
- przyjmuje się szerokość elewacji frontowej (wzdłuż ul. Dębowej) projektowanych budynków typu wolnostojącego do 15,0 m, co odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku oraz stanowi analogię do ustaleń zawartych w przywołanych wyżej postępowaniach. W przypadku budynków typu bliźniaczego dopuszcza się szerokość elewacji frontowej do 11,0 m tj. w analogii do budynku bliźniaczego zlokalizowanego na działkach nr [REDAKTED]

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 – II kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 2,3 m do 6,5 m, co daje średnio 4,1 m w poziomie okapu,
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanych obiektów mieszkalnych, nie może przekroczyć wartości maksymalnej tj. 6,5 m w poziomie gzymsu / okapu, co stanowi analogię do ustaleń zawartych w wyżej przywołanych postępowaniach.

6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci 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 z przewagą dachów wielospadowych o o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z kalenicami na poziomie od 3,6 m do 9,1 m (co daje średnio 6,8 m, tj. w zaokrągleniu 7,0 m).
- przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości maksymalnego parametru z terenu analizowanego, tj. w zaokrągleniu 9,0 m. Ponadto w analogii do parametrów ustalonych w przywołanych wyżej postępowaniach, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15°, przy zachowaniu max. wysokości budynku 7,0 m.

7. Zasady parcelacji gruntu

- w obszarze przeprowadzonej analizy działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi mieszczą się w przedziale od 578 m² do 14255 m², co średnio wynosi 3271 m². Mając na względzie ustalenia przywołanych wyżej postępowań – dla realizacji budynków mieszkalnych wolnostojących dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na poziomie 1000 m². Powierzchnię nowo wydzielanych działek dla realizacji budynków typu bliźniaczego ustala się na poziomie min. 646 m² tj. w analogii do działki nr [REDAKTED] (najmniejsza działka z terenu analizowanego zabudowana budynkiem typu bliźniaczego). Ponadto dla wnioskowanej inwestycji należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla nowych parceli budowlanych za pomocą wydzielonej drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5,0 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Dębowej (dz. nr [REDAKTED]).

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 06.09.2022 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 26.09.2022 r. w rejonie działki nr [REDAKCYJA] brak jest miejskiej sieci wodociągowej. Dostawa wody dla planowanego zespołu budynków mieszkalnych wymaga zaprojektowania i zrealizowania ok. 500 m sieci wodociągowej w ul. Dębowej z włączeniem do istniejącego wodociągu w al. Spółdzielczości Pracy oraz ok. 500 m sieci w planowanych drogach dojazdowych wynikających z planu zagospodarowania działki. Odprowadzenie ścieków sanitarnych wymaga zaprojektowania i zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej w drogach dojazdowych z włączeniem do istniejącego kanału sanitarnego Ø400 mm w ul. Dębowej.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych

Analizę sporządził [REDAKCYJA]

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
Zespół Pierwszy

mgr inż. Anna Michalik

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr.....550/k2
z dnia 16.10.2022 r.
znak: PL-LD-1.6730.106.2022

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-1.6730.106.2022						
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m)	Powierzchnia działki (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (m)	Wysokość w kalenicy (m)
[REDAKCYJA]	119	578	20,5	12	5,2	9,1
[REDAKCYJA]	157	8830	1,8	8	2,7	5
[REDAKCYJA]	275	1963	14	14	2,5	3,6
[REDAKCYJA]				8	2,3	4,7
[REDAKCYJA]	104	1199	8,7	12,5	2,8	4,1
[REDAKCYJA]	100	1699	5,9	12,5	3,5	8,2
[REDAKCYJA]	351	7941	4,4	13,5	4,7	7,2
[REDAKCYJA]	120	4225	2,8	12,5	3,5	8,8
[REDAKCYJA]	114	2447	4,7	14	3,8	8,8
[REDAKCYJA]	106	740	14,3	10,5	6,4	7,1
[REDAKCYJA]	106	646	16,4	11	6,3	7,1
[REDAKCYJA]	199	784	25,4	14	5	5,5
[REDAKCYJA]	128	1495	8,6	12	3,5	7,9
[REDAKCYJA]	173	1670	10,4	17,5	4,1	8,2
[REDAKCYJA]	158	4734	3,3	16,5	3,6	9,4
[REDAKCYJA]	93	2200	4,2	14	3,2	7,7
[REDAKCYJA]	163	2628	6,2	13,5	b.d	b.d
[REDAKCYJA]	124	5000	2,5	11	3,8	6,2
[REDAKCYJA]	540	6014	9	14,5	6,5	7,8
[REDAKCYJA]	140	753	18,6	13	b.d.	b.d
[REDAKCYJA]	140	828	16,9	13,5	b.d	b.d
[REDAKCYJA]	129	14255	0,9%	14,5	6,5	7,8
[REDAKCYJA]	1230	2584	4,8	10	4,9	6,9
[REDAKCYJA]	192	2210	8,7	13	3,5	9,2
[REDAKCYJA]	273	5442	5	12	6,5	11,5
[REDAKCYJA]	150	3890	3,9	13	4,3	9

●●●●	186	4086	4,6	13	3,1	8,5
●●●●	183	1049	17,4	14	4,6	9,6
●●●●	313	8454	3,7	10	2,8	5
●●●●	122	1073	11,3	16	3	8,5
●●●●	59	963	6,2	9	3,8	7,8
●●●●	149	1038	14,3	17	4,2	8,8
Średnio:	206	3271	9	12,7	4,1	7,5
cz. dz. nr ●●●● - stan obecny	0	18288	0	0	0	0
Cz dz. nr ●●●● - zamierzenie inwestora	4426	18288	24-35	6-12	6-12	8-16