



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

PL-LD-I.6730.68.2022

Lublin, 18 października 2022 r.

**DECYZJA nr 523 / 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 i 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.2021.735 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 1 czerwca 2022 r., uzupełnionego w dniu 29 sierpnia 2022 r.

**Wnioskodawcy:** Pani [REDACTED]  
20-221 Lublin, ul. Goździkowa [REDACTED]

**W sprawie:** budowy dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr [REDACTED] położonej przy ul. Dębowej [REDACTED] w Lublinie.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

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

- na działce nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED], arkusz: [REDACTED])
- położonej w Lublinie przy ul. Dębowej [REDACTED]
- pas drogowy – działka nr [REDACTED] (ul. Dębowa – droga gminna)

**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.**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budowa dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych)

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej wydzielonej działki – max. 14,0 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 60%;
- c) szerokość elewacji frontowej (wzdłuż ul. Dębowej) – max. 15,0 m;
- d) 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;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynku mierzona j.w.) – przekrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 9,0 m. Dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci do 15° przy maksymalnej wysokości budynku 7,0 m;
- f) zasady parcelacji gruntów: dopuszcza się wydzielenie max. 9 parceli budowlanych o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> oraz drogi wewnętrznej o szerokości min. 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. 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 obowiązku wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Teren inwestycji nie jest wpisany 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.
- 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. nr 1/1), 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 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:

- Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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:  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 1 czerwca 2022 r. inwestorzy wystąpili o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Sprawa wszczęta na ww. wniosek została zarejestrowana pod znakiem: PL-LA-I.6730.336.2022. Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2022 r. zawieszono postępowanie w przedmiotowej sprawie na 9 miesięcy z uwagi na trwające prace planistyczne, które swym obszarem objęły również teren inwestycji (Uchwała nr 953/XXX/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2021 r.). Na w/w postanowienie strony postępowania złożyły zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, które postanowieniem z dnia 29 lipca 2022 r. (znak: SKO.41/2924/LI/2022) uchyliło zaskarżone postanowienie w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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.

W związku ze zmianą Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Inwestycji i Remontów, zarządzeniem nr 128/6/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2022 r., sprawa znak: PL-LA-I.6730.336.2022 została przerejestrowana i od 1 lipca 2022 r. jest prowadzona pod znakiem: PL-LD-I.6730.68.2022

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 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  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek



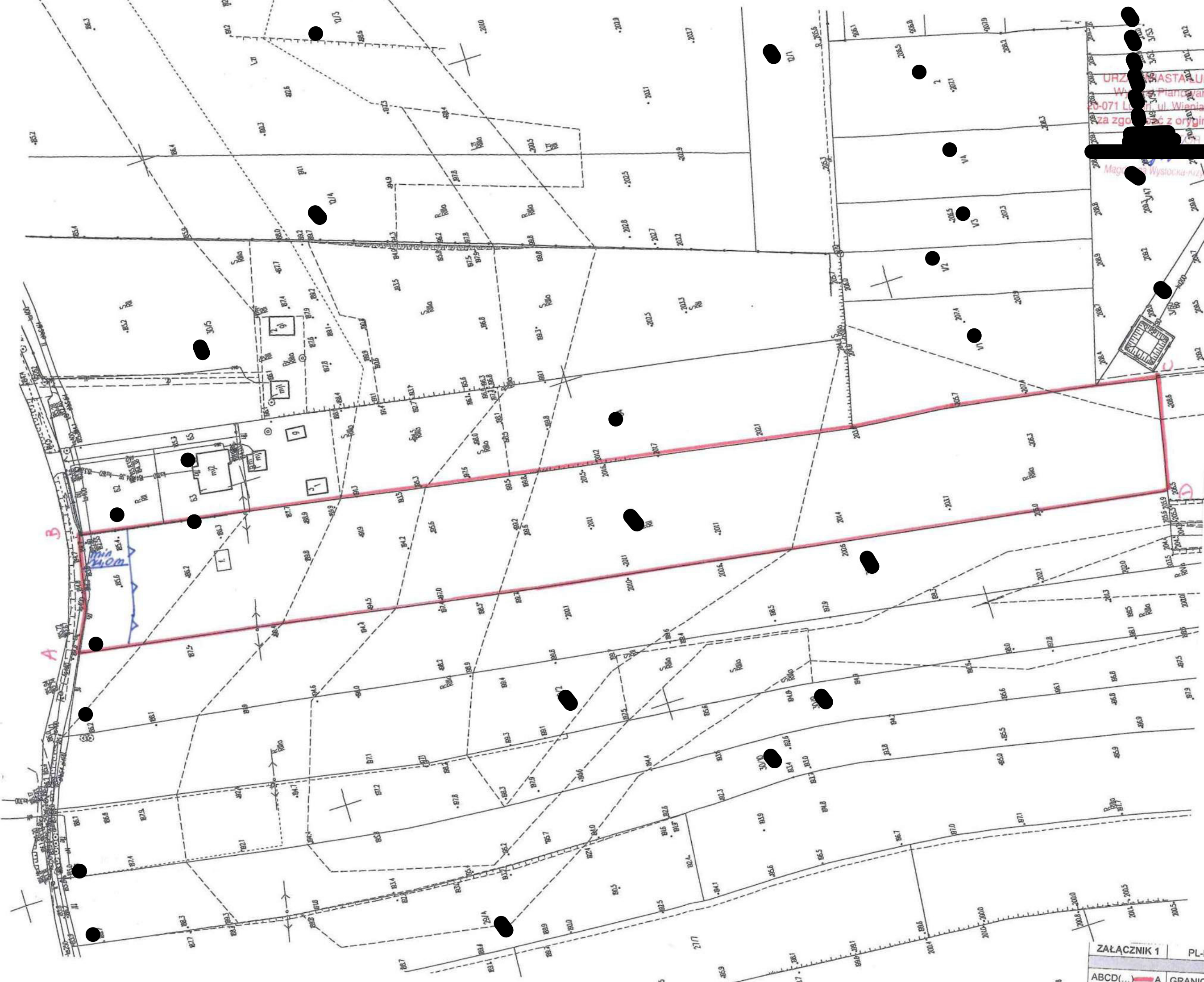
**Otrzymują :**

1. Pan [REDACTED]
2. Pan [REDACTED]
3. Pan [REDACTED]
4. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
5. a/a

**Do wiadomości :**

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
- [REDACTED]





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

Załącznik nr. 1  
do projektu decyzji nr. 523/22  
z dnia 10.12.2022  
znak: PL-LD-1.6730  
68.2022

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

ZAŁĄCZNIK 1	PL-LD-1.6730.68.2022	SKALA 1:1000
oznaczenia		
ABCD(...) — A	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
— B —	NIEPRZEKACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY	



**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO]) położona przy ul. Dębowej [REDAKTOWANO] w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 11012m<sup>2</sup> jest niezabudowana.

### 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 35,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 105 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. Mając na uwadze niewielkie zagęszczenie okolicznej zabudowy zwiększono zasięg obszaru analizowanego w granicach wskazanych na mapie analizy linią koloru niebieskiego, obejmując tym samym pas zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Dębowej (do ul. Goździkowej).

### 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 zieleni o charakterze publicznym (parkowej, dolin, izolacyjnej, zielenców, skwerów) na terenach o spadkach powyżej 15 % oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej o niskiej intensywności.
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 – część I – obszar północno – wschodni.

### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

#### Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

#### Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
- Wnioskowana działka nie jest położona na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I działka położona jest na terenach 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 Elізówka w otoczeniu nielicznej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z widocznym brakiem zabudowy analogicznej do wnioskowanej.

#### od strony wschodniej :

- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
- działka nr [REDAKTOWANO] – niezabudowana,
- 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] – objęta postępowaniem w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znak: PL-LD-I.6730.106.2022/



- 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), (objęta decyzją ustalającą warunki zabudowy dla budowy pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, znak: PL-LP.I.6730.40.2022)
- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (objęta decyzją ustalającą warunki zabudowy dla budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, znak: PL-LP.I.6730.41.2022),
- 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;

**od strony południowej :**

- działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:  
tereny objęte postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Część I, obejmująca dwa rejon 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. Melgiewskiej 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.

**od strony zachodniej :**

- 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 bezpośrednim 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 inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 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 dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych co odnajduje analogię w zagospodarowaniu terenu analizowanego oraz wpisuje się w trend przekształceń



funkcjonalnych obszar. 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 od pasa drogowego. Mając na względzie 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 stanowiła kontynuację linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Dębowej na działkach nr [REDAKTED] oraz [REDAKTED] (poza terenem analizowanym).
- 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 1,8% do 25,4 % i średnio wynosi 10,6%,
- inwestor wnioskuje o realizację 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy ok. 180 m<sup>2</sup> każdy. Mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz analogię ustaleń zawartych w przywołanych wyżej postępowaniach – dla przedmiotowej inwestycji ustalono 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)*

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 8,0 m do 17,5 m i średnio wynosi 11,7 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 14,4 m. Przedmiotem wniosku są budynki mieszkalne o szerokości elewacji frontowej od 12 m do 17 m.
- mając na względzie zachowanie ładu przestrzennego oraz analogię ustaleń zawartych w przywołanych wyżej postępowaniach – dla przedmiotowej realizacji ustalono szerokość elewacji frontowej (wzdłuż ul. Dębowej) na poziomie max 15,0 m.

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 6,4 m, co daje średnio 4,0 m w poziomie gzymsu / okapu,
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych, nie może przekroczyć wartości maksymalnej tj. 6,4 m (w zaokrągleniu 6,5 m), co stanowi analogię do parametrów ustalonych 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 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 analogi 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 gruntów

- w obszarze przeprowadzonej analizy powierzchnie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi mieszczą się w przedziale od 578 m<sup>2</sup> do 8830 m<sup>2</sup>, co średnio wynosi 2632 m<sup>2</sup>. Inwestor wniósł o realizację 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych o powierzchni minimalnej 1000 m<sup>2</sup>. Wartość ta zbliżona jest do powierzchni działki nr [REDAKTED] oraz stanowi analogię do ustaleń zawartych w przywołanych wyżej postępowaniach.



- Uwzględniając powyższe, dopuszcza się wydzielenie max. 9 parceli budowlanych o powierzchni min. 1000 m<sup>2</sup> oraz drogi wewnętrznej o szerokości min. 5,0 m.

## VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Dębowej (dz. nr [REDACTED]) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 9 czerwca 2022 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 20 czerwca 2022 r. w rejonie działki nr [REDACTED] brak jest miejskiej sieci wodociągowej. W związku z powyższym do czasu realizacji sieci dostawę wody należy rozwiązać lokalnie. Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje wykonać studnie przydomowe.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych możliwe jest do istniejącego kanału sanitarnego w ul. Dębowej, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o.

## VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Analizę sporządził: [REDACTED]

Załącznik nr. 2  
do projektu decyzji nr. 523/K  
z dnia 18.10.2022  
znak: PL-LD-I.6730.68.2022  
08.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

## Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-I.6730.68.2022

Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m)	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (m)	Wysokość w kalenicy (m)
[REDACTED]	119	578	20,5	12	5,2	9,1
[REDACTED]	157	8830	1,8	8	2,7	5
[REDACTED]	275	1963	14	14	2,5	3,6
[REDACTED]				8	2,3	4,7
[REDACTED]	104	1199	8,7	12,5	2,8	4,1
[REDACTED]	100	1699	5,9	12,5	3,5	8,2
[REDACTED]	351	7941	4,4	13,5	4,7	7,2
[REDACTED]	120	4225	2,8	12,5	3,5	8,8
[REDACTED]	114	2447	4,7	14	3,8	8,8
[REDACTED]	106	740	14,3	10,5	6,4	7,1
[REDACTED]	106	646	16,4	11	6,3	7,1
[REDACTED]	199	784	25,4	14	5	5,5
[REDACTED]	128	1495	8,6	12	3,5	7,9
[REDACTED]	173	1670	10,4	17,5	4,1	8,2
Średnio:	157,8	2632	10,6	11,7	4	6,8
dz. nr [REDACTED] – stan obecny	0	11012	0	0	0	0
dz. nr [REDACTED] zamierzenie inwestora	180*9=1620	11012	14,7	12-16	6-12	12-15