

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na nieruchomości złożonej z działek nr [redacted] położonej przy ul. Eugeniusza Romera w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr [redacted] (obręb: [redacted] – [redacted] arkusz: [redacted] położona przy ul. Eugeniusza Romera w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJKLŁMNO-A. Przedmiotowy teren o powierzchni 4045 m² nie jest zabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 74,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 222,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

Obszar analizowany oznaczony został linią ciągłą koloru niebieskiego na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000 i obejmuje całe działki będące w zasięgu trzykrotnej szerokości 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.) teren inwestycji znajduje się na terenach zabudowy wielorodzinnej / usługowej.
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 **VII B 20 MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
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

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 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 [redacted] – niezabudowane,
- działki nr [redacted] – zabudowane budynkiem kościoła, budynkiem mieszkalnym (domem parafialnym), garażem oraz budynkiem gospodarczym,
- działka nr [redacted] – ul. Eugeniusza Romera,
- działki nr [redacted] – ul. Diamentowa,
- po zachodniej stronie ul. Diamentowej - działki zabudowane budynkami przemysłowymi, usługowymi oraz magazynowymi,
- po wschodniej stronie ul. Diamentowej i E. Romera – działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z towarzyszącymi budynkami garażowymi oraz usługowymi,

od strony wschodniej:

- działki nr [redacted] – niezabudowane,
- działka nr [redacted] – zabudowana budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr [redacted] – zabudowane zespołem garaży,

od strony południowej:

- działki nr [redacted] – niezabudowane,
- działka nr [redacted] – zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z towarzyszącymi usługami publicznymi (szkoła, ośrodek zdrowia),

od strony zachodniej :

- działki nr [REDACTED] – droga – ul. E. Romera,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działki nr [REDACTED] – zabudowane dwoma budynkami jednorodzinnymi, budynkami gospodarczymi, dwoma budynkami usług publicznych oraz dwoma budynkami usług komercyjnych
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi położone przy ul. E. Romera oraz Nałkowskich,
- działki niezabudowane w dolinie rzeki Bystrzycy.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu:

- w obszarze analizowanym znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, usługowej oraz magazynowo-produkcyjnej;
- planowana inwestycja obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne położone po zachodniej stronie ul. Eugeniusza Romera usytuowane są w odległości od krawędzi jezdni ulicy: od 22,0 m (budynek na działce nr [REDACTED] ul. Nałkowskich) do 44,0 m (budynek na działce nr [REDACTED] ul. E. Romera);
- nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek wielorodzinny na działce nr [REDACTED] (ul. Nałkowskich), tj. W odległości 22,0 m od krawędzi jezdni ul. E. Romera;

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 działek zabudowanych budynkami wielorodzinnymi w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 14,9% do 38,6% i średnio wynosi 26%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji;

4. Szerokość elewacji frontowej:

- (parametry istniejącej zabudowy 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 10,0 m do 119 0 m, i średnio wynosi 56,0 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 67,0 m;
- przyjmuje się szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do 67,0 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 wielorodzinna osiąga wysokość II – V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 12,5 m do 17,5 m; wysokość elewacji frontowej budynków położonych w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji na działkach nr [REDACTED] nie przekracza 16,0 m;
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie powinna przekroczyć 16,0 m w poziomie gzymsu / okapu / attyki;

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 wielorodzinne z przewagą dachów płaskich do 12°, wysokość budynków nie przekracza 17,5 m; przy czym wysokość budynków w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji na działkach nr [REDACTED] osiąga max. 17,0 m;
- przekrycie projektowanego budynku przewidzieć należy jako płaskie, o nachyleniu do 12°, wysokość budynku nie powinna przekraczać 17,0 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. E. Romera (dz. nr [redacted]) oraz 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.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0116


mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 785.21
z dnia 21.12.2021 r.
znak: AB-19-16130.145f.2021


Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.1.457.2021						
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)
	1857	9276	20	82 55 52	15	16
	424	1803	23,5	33,5	12,5	15,9 (25°)
	496	2264	21,9	25	15,6	17,5 (12°)
	2405	16092	14,9	80 10 106	15	16
	884	2296	38,5	18	16	17
	732	1897	38,6	11	15,5	16,5
	543	3367	16,1	10	15	15,6
	543	2157	25,2	55	-	-
	905	3033	29,8	82	-	-
	3276	12393	26,4	77 83	17,5	17,5
	2051	6778	30,3	119	17,5	17,5
Średnio:			25,93	56,2		
dz. nr [redacted] - stan obecny	-	4045	-	-	-	-
dz. nr [redacted] - zamierzenie inwestora	-	4045	40	-		