



Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 04.04.2023r

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PL-LP-I.6730.11.2022

Lublin, 10 marca 2023 r.

DECYZJA nr 119 / 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.)
- 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: 22 czerwca 2022 r., uzupełnionego dnia 10 sierpnia 2022 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr [REDAKTED] położonych przy ul. Krężnickiej [REDAKTED] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi**

- na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] – [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED])
- położonej w Lublinie przy ul. Krężnickiej [REDAKTED]
- pas drogowy – działka nr [REDAKTED] (ul. Krężnicka – 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.

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- budowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.

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 z wydzielanych parcel – max. 11,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków (mierzona jako rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia drogi) - do 16,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do każdego z budynków) – do 4,6 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynków mierzona j.w.) – przekrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 20° do 40° z kalenicami na wysokości max. 9,0 m;
- f) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ

na działki sąsiednie np. powodowałyby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałyby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.;

g) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy:

- wydzielenie 10 parcel budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1450 m² każda – w przypadku ustanowienia służebności przejazdu i przechodu powierzchni pasa terenu przeznaczonego na ten cel nie należy wliczać w powierzchnię nowo wydzielanej działki,
- obsługę projektowanych budynków przez dojazd i dojście o szerokości min. 5,0 m (droga wewnętrzna lub służebność przejazdu i przechodu);

h) zakaz realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu np. murów ogrodzeniowych, zadrzewień itp. na terenie przewidzianym pod poszerzenie pasa drogowego ul. Krężnickiej;

i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając wysokie walory estetyczne projektowanych budynków.

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 i Miejskim Konserwatorem Zabytków 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 objęty jest wpisem gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako część układu ruralistycznego d. wsi Zemborzyce.

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. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

5.4. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.

5.5. 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.

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. Krężnickiej (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. nr [REDAKTED]), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.

7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Krężnickiej do parametrów drogi powiatowej.

7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych

- w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji: min. 1 mp / 1 lokal mieszkalny.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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 działki nr [REDAKTOWANO] zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 107/15 znak: AB-LA-I.6730.15.2015 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz decyzją nr 689/21 z dnia 9 listopada 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.156.2021 dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach
- 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.4301.334.2022 z dnia 06.09.2022 r. - bez uwag,
 - Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, postanowieniem znak: DOZ-OAiK.650.841.2022.AR z dnia 06.03.2023 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 22 czerwca 2022 r. [REDAKTOWANE] wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr [REDAKTOWANE] położonych przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie.

Dnia 2 września 2022 r. projekt decyzji wraz z analizą, na podstawie której został opracowany projekt decyzji, przekazano do uzgodnień do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie oraz do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie. Pismem znak: IU-DE.4301.334.2022 z dnia 6 września 2022 r. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzgodnił projektu decyzji.

Postanowieniem znak: MKZ-IN-I.4120.595.2022 z dnia 15 września 2022 r. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie odmówił uzgodnienia ww. projektu decyzji wskazując, że „Sposób w jaki taka zabudowa mogłaby zostać na podstawie ww. projektu decyzji zrealizowana nosi znamiona słuszenie krytykowanego w ostatnich latach zjawiska tzw. „urbanistyki łanowej” – sytuacji, gdy na terenie pól powstają zunifikowane zespoły zabudowy jednorodzinnej na wydłużonych działkach, sprzeczne z charakterem krajobrazu i tradycyjnym sposobem zagospodarowania działek na obszarach o genezie wiejskiej. Należy przy tym zaznaczyć, że dotychczas w obszarze ujętego w gminnej ewidencji zabytków układu ruralistycznego dawnej wsi Zemborzyce, nie doszło jeszcze do tego rodzaju realizacji, jak również sąsiednie nieruchomości po obu stronach wskazanych w projekcie działek, nie są na całej swojej długości zabudowane.”

Dnia 26 września 2022 r. inwestor – [REDAKTOWANE] wniósł zażalenie na ww. postanowienie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Postanowieniem z dnia 6 marca 2023 r., znak: DOZ-OAiK.650.841.2022.AR Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego uchylił zaskarżone postanowienie w całości oraz uzgodnił projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. [REDAKTOWANE] (obręb: [REDAKTOWANE] – [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE] położonej przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie, przedłożony wnioskiem Prezydenta Miasta Lublina – Wydziału Planowania z dnia 2 września 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.11.2022.

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 omawianych działkach 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 wnieść żądanie wymierzenia tej kary.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują :

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



Do wiadomości :

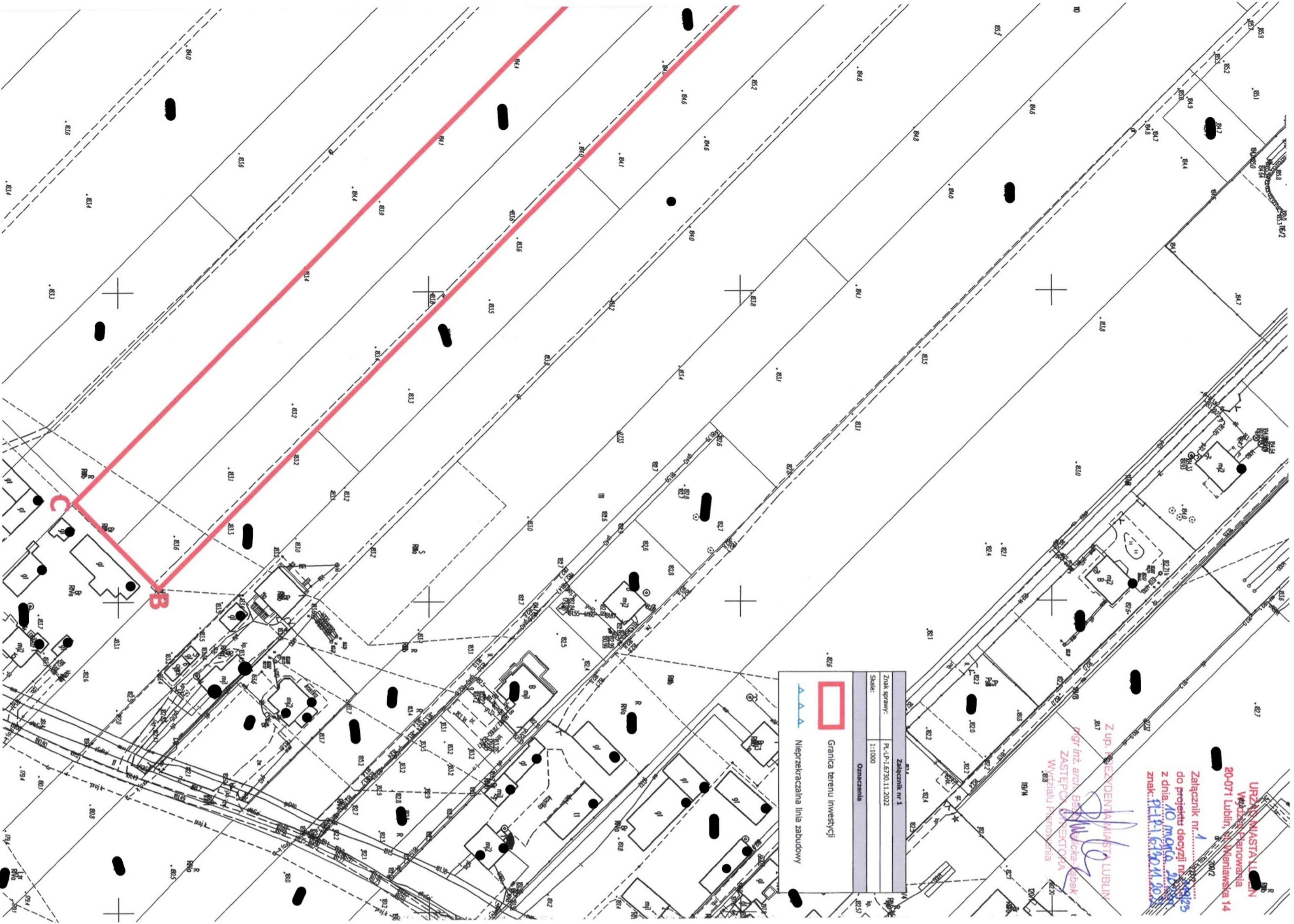
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie

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

Załącznik nr 1
do projektu decyzji m. 1002
z dnia 10 marca 2022
znak: PL-P-1.6730.11.2022

Z up. PREZEDNIENIA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Beata Bielicka-Jabek
ZASTĘPCA DIREKTORA
Wydziału Planowania

Załącznik nr 1	
Znak sprawy: PL-P-1.6730.11.2022	
Skala: 1:1000	
Oznaczenia	
	Granica terenu inwestycji
	Nieprzekraczalna linia zabudowy



W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO], położonej przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr [REDAKTOWANO] obręb: [REDAKTOWANO] – [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] położone przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANO] w Lublinie, oznaczone na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowy teren o powierzchni 16915 m² nie jest zabudowany.

W odniesieniu do działki nr [REDAKTOWANO] zostały wydane następujące decyzje:

- decyzja nr 107/15 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, znak sprawy: AB-LA-I.6730.15.2015;
- decyzja nr 689/21 z dnia 9 listopada 2021 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach, znak sprawy: AB-LA-II.6730.1.156.2021.

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 38,5 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 115,5 m (3 x 38,5 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 w większości znajduje się na terenach przestrzeni otwartych - rolniczych, wypoczynkowych, nieużytków, zieleni nieurządzonej. Niewielka wschodnia część terenu inwestycji znajduje się na terenach zabudowy zagrodowej, natomiast część zachodnia – na terenie drogi zbiorczej.
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 VIII B 51 RP – tereny upraw polowych.
3. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 286/X/2015 z dnia 22 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie Zemborzyc.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ ruralistyczny d. wsi Zemborzyc, stąd jego ochronę winno się uwzględniać zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) m. in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.
- 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.

Uwarunkowania infrastrukturalne:

- Przez teren inwestycji przebiega gazociąg średniego ciśnienia o średnicy gsD100.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej, północno – zachodniej i zachodniej:

- działki nr [REDAKTOWANO] – ul. Krężnicka – droga powiatowa,

- działki nr [REDACTED] - niezabudowane grunty rolne, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr [REDACTED] - teren PKP,
- działki nr [REDACTED] - niezabudowane grunty rolne,
- działka nr [REDACTED] - zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi (I i II kondygnacyjnym) i budynkami gospodarczymi,
od strony północno-wschodniej i wschodniej :
- działka nr [REDACTED] - niezabudowana (wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 615/21 z dnia 30 września 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.16.2020) dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach),
- działka nr [REDACTED] - niezabudowana, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr [REDACTED] - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (budynek w trakcie realizacji w oparciu o decyzję nr 78/21 z dnia 25 stycznia 2021 r., znak: AB-BP-I.6740.1.456.2020 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego),
- działka nr [REDACTED] - zabudowana dwoma I kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz trzema budynkami gospodarczo - garażowymi w siedlisku rolnym (dla części działki nr [REDACTED] wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 395/16 z dnia 12 lipca 2019 r., znak: AB-LA-II.6730.1.61.2019 dla inwestycji budowlanej polegającej na rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego),
- działka nr [REDACTED] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w siedlisku rolnym,
- działki nr [REDACTED] - niezabudowane grunty rolne;
- działka nr [REDACTED] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] - niezabudowana (wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 277/18 z dnia 23 kwietnia 2018 r., znak: AB-LA-II.6730.22.2018 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego),
- działka nr [REDACTED] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz czterema budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym,
- działka nr [REDACTED] - ul. Marzanny (droga dojazdowa),
- działki nr [REDACTED] - niezabudowane grunty rolne,
od strony południowej i południowo-wschodniej:
- działki nr [REDACTED] - niezabudowany grunt rolny,
- działki nr [REDACTED] - zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym,
- działka nr [REDACTED] - zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (I i II kondygnacyjnymi) oraz trzema budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym,
- działka nr [REDACTED] - niezabudowana (wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 314/22 z dnia 20 czerwca 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.27.2022 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej),
- działka nr [REDACTED] - niezabudowana (wydana decyzja nr 1132/21 z dnia 1 października 2021 r., znak: AB-BP-I.6740.1.285.2021 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej),
- działka nr [REDACTED] - niezabudowana (wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 107/22 z dnia 14 marca 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.183.2022 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m²),
- działka nr [REDACTED] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz trzema budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym.

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 dominują grunty rolne z zabudową zagrodową usytuowaną wzdłuż ul. Marzanny. W skutek przekształceń użytkowania rolniczego gruntów zabudowa zagrodowa traci swoją pierwotną funkcję, na rzecz podmiejskiej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne, dostępne również od ul. Marzanny.
- Dla działki nr [REDAKTOWANO] (objętej wnioskiem) wydana została decyzja nr 689/21 z dnia 9 listopada 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.156.2021 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach, a dla działki [REDAKTOWANO] (w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji) wydana została decyzja nr 615/21 z dnia 30 września 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.16.2020 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach.
- Planowana inwestycja obejmuje budowę dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- W obszarze analizowanym brak jest budynków mieszkalnych położonych przy ul. Krężnickiej. W dalszym sąsiedztwie budynki mieszkalne położone po wschodniej stronie ul. Krężnickiej usytuowane są w odległości nie mniejszej niż 47,0 m od pasa drogowego (budynek mieszkalny na działce nr [REDAKTOWANO] przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANO]).
- Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Krężnickiej [REDAKTOWANO], tj. w odległości 47,0 m od pasa drogowego ul. Krężnickiej.

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 1,0% do 24,0% i średnio wynosi 10,7%.
- Przyjmuje się powyższą średnią na każdej z wydzielanych działek, w zaokrągleniu do 11,0%.

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 8,0 m do 18,5 m i średnio wynosi 13,4 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 16,1 m (w zaokrągleniu 16,0 m).
- Przyjmuje się szerokość elewacji frontowej każdego z budynków (mierzoną wzdłuż ul. Krężnickiej) do 16,0 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 położonych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 3,0 m do 7,0 m i wynosi średnio 4,6 m w poziomie okapu.
- Inwestor wnioskuje o wysokość elewacji frontowej każdego z budynków równą 4,0 m.
- górna krawędź elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać wartości średniej, tj. 4,6 m w poziomie gzymsu / okapu.

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 wielopołaciowych o spadkach od 20° do 40° z kalenicami na poziomie od 5,5 m do 9,7 m (średnio: 7,8 m).
- inwestor wnioskuje o budynki mieszkalne o wysokości kalenicy 9,0 m. Mając na uwadze, iż w obszarze analizowanym występują budynki o takiej wysokości, np. budynek mieszkalny na działce nr 102/6 o wysokości 9,2 m, dopuszcza się wnioskowany przez inwestora parametr.
- przekrycia projektowanych budynków przewidzieć należy jako wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 20° do 40° z kalenicami na wysokościach max. 9,0 m.

7. Zasady parcelacji gruntów

- W obszarze przeprowadzonej analizy średnia powierzchnia zabudowanych działek wynosi 5907 m². Średnia powierzchnia działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (z wyłączeniem nieruchomości z siedliskami rolnymi) wynosi 1630 m².
- W uprzednio wydanej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla działki nr [REDAKTED] (tj. decyzji nr 689/21 z dnia 9 listopada 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.156.2021) dopuszczony został podział działki nr [REDAKTED] na parcele o powierzchni nie mniejszej niż 1438 m². Mając na uwadze, iż wnioskowana inwestycja jest analogiczna do inwestycji objętej decyzją nr 689/21, dopuszcza się podział terenu inwestycji na dziesięć parcel o powierzchni 1450 m² każda. Do każdej wydzielanej parceli należy zapewnić dojazd i dojazd o szerokości min. 5,0 m (droga wewnętrzna lub ustanowienie służebności przejazdu i przechodu). W przypadku ustanowienia służebności przejazdu i przechodu powierzchni pasa terenu przeznaczonego na ten cel nie należy wliczać w powierzchnię nowo wydzielanej działki.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Krężnickiej (dz. nr 60/4) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Krężnickiej do parametrów drogi powiatowej.

z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 18.07.2022 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 09.08.2022 r. w rejonie działek nr [REDACTED] i [REDACTED] brak jest miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym do czasu realizacji sieci obsługę wod.-kan. należy rozwiązać lokalnie. Zgodnie z wnioskiem inwestor planuje wykonać studnie przydomowe oraz bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla **budowy dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.**

Z up. PŁOCKA KRAJOWA AGRESTA LUBLIN

mgr inż. Andrzej Szmalicki Zabek
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LP-I.6730.11.2022						
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m)	Powierzchnia działki (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (m)		Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (m)
	326	9684	3,4	13	8	4,3
	143	14460	1,0	15		7,0
	458	2664	17,2	11		7,0
	475	3177	15	17,5		3,0
	912	21208	4,3	12	18,5	5,9
	320	1358	24,0	13,5		6,0
	99	1000	10	10		3,3
	205	1260	16,3	17		3,1
	178	2546	7,0	10		3,2
	158	1711	9,2	15,5		3,2
Średnio:	Ogółem: zab. jednorodz.:	5907 1630	10,7 10,6	13,4 -		4,6 -
dz. nr zamierzenie inwestora	1500	16915	8,9	15		4,0
						9,0 (30°-40°)

Br – zabudowa zagrodowa