



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

PL-LP-I.6730.141.2022

Lublin, 25 stycznia 2023 r.

**DECYZJA nr 33 / 23**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

**Na podstawie:**

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-6 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 j.t. ze zm.)

**Po rozpatrzeniu wniosku z dnia:** 3 listopada 2022 r.

**Wnioskodawcy:** Galore Sp. z o. o.  
03-429 Warszawa, ul. Stalowa 36/131

**W sprawie:** budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr [REDAKTED] położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

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

- na działce nr ewid. [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] – Sławinek, arkusz [REDAKTED])
- położonej w Lublinie w pobliżu **ul. Sławinkowskiej**
- pas drogowy – działka nr [REDAKTED] (ul. Sławinkowska – 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (max. osiem budynków) na wydzielonych działkach.

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej z wydzielanych parcel – max. 23,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków (za elewację frontową należy przyjąć elewację znajdującą się od strony frontu każdej wydzielanej parceli, tj. od strony drogi wewnętrznej, z której odbywać się będzie główny wjazd na działkę) – max. 16,6 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do każdego z budynków) – max. 7,0 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynków mierzona j.w.) – przekrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachów od 15° do 45° z kalenicami na wysokości max. 9,5 m;
- f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy:
  - podział terenu inwestycji na max. osiem parcel budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 550 m<sup>2</sup> każda;

- obsługę projektowanych budynków przez wydzieloną drogę wewnętrzną 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) 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 jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/105-3, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin. Przed realizacją wskazanej we wniosku inwestycji należy wykonać badania archeologiczne, których zakres określi wojewódzki konserwator zabytków na wniosek inwestora, zgodnie z art. 31 ust. 1a pkt. 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. Z 2022 r. poz. 840).
  - 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. 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. Sławinkowskiej (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy działka nr [REDAKTOWANO]), przez działki nr [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] na zasadzie ustanowionej służebności gruntowej pasem o szerokości 5,0 m (wpisy w Księgach Wieczystych nr: [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] oraz Akt Notarialny Repertorium A numer [REDAKTOWANO], na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
  - 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a minimum 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.
  - 7.3. Projekty budowlane dróg ijazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
  - 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest

wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.

- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.

## 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 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 danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 20/17 z dnia 16 stycznia 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.459.2016 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych oraz drogi wewnętrznej, oraz decyzją nr 209/18 z dnia 22 marca 2018 r., znak: AB-LA-II.6730.186.2017 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej 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:

- Marszałkiem Województwa Lubelskiego, postanowieniem znak: SR-IV.7632.2.1.2023.DMW z dnia 11 stycznia 2023 r. - bez uwag,
- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.7.2023 z dnia 11 stycznia 2023 r. - bez uwag,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem znak: MKZ-IN-I.4120.6.2023 z dnia 13 stycznia 2023 r. - z uwagą: „przed realizacją wskazanej we wniosku inwestycji należy wykonać badania archeologiczne, których zakres określi wojewódzki konserwator zabytków na wniosek inwestora, zgodnie z art. 31 ust. 1a pkt. 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. Z 2022 r. poz. 840)”. Uwaga została uwzględniona w pkt 5.1. 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



## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 3 listopada 2022 r. firma Galore Sp. z o. o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr [REDACTED] położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie.

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 toku postępowania do tut. Urzędu wpłynęło pismo PPSW Sp. z o. o. (strony postępowania), ze stanowiskiem dotyczącym projektowanej inwestycji na działce nr [REDACTED]. Właściciel działki nr [REDACTED] wskazuje, iż na swojej nieruchomości planuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które mają być obsługiwane przez drogę wewnętrzną biegnącą przez środek działki nr [REDACTED]. Kontynuację takiego rozwiązania oczekuje na działce nr [REDACTED]. Mając na uwadze, iż zgodnie z opracowaniem graficznym dołączonym do wniosku wnioskowane budynki mają być dostępne od drogi wewnętrznej biegnącej wzdłuż północnej granicy działki nr [REDACTED], PPSW Sp. z o. o. wyraża swój sprzeciw wobec planowanej inwestycji, w tym w zakresie układu komunikacyjnego i sposobu dojazdu. Analizując sporny przebieg drogi wewnętrznej tut. Organ ustalił, iż działka nr [REDACTED] obciążona jest nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr [REDACTED] w ramach której każdorazowy właściciel działki nr [REDACTED] uprawniony jest do przejazdu i przechodu pasem szerokości 5 m, którego przebieg jest zaznaczony na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej załącznik do aktu notarialnego nr [REDACTED] z dnia 6 maja 2021 r. Służebność gruntowa wpisana została do Księgi Wieczystej działki nr [REDACTED] (KW nr [REDACTED]) oraz do Księgi Wieczystej działki nr [REDACTED] (KW nr [REDACTED]). Kopia Aktu Notarialnego nr [REDACTED] wraz z załącznikiem (tj. mapą z projektem podziału nieruchomości) została dołączona przez inwestora do wniosku. Zgodnie z mapą służebność przejazdu i przechodu biegnie od działek nr [REDACTED] i [REDACTED] na północ – wzdłuż zachodniej granicy działki nr [REDACTED], a następnie wzdłuż północnej granicy tej działki. Załączona przez inwestora koncepcja planowanej inwestycji prawidłowo zatem uwzględniła ustanowioną służebność gruntową na działce nr [REDACTED]. Podkreślić należy, iż zgodnie z pkt 3f decyzji nr 552/22 z dnia 7 listopada 2022 r. znak: PL-LP-I.6730.85.2022 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [REDACTED] w zagospodarowaniu działki nr [REDACTED] należy uwzględnić służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu pasem szerokości 5,0 m przez działkę nr [REDACTED] na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr [REDACTED]. Planowany podział działki nr [REDACTED] nie może więc być sprzeczny z ustanowioną aktem notarialnym służebnością drogową. W celu zmiany przebiegu służebności drogowej należy sporządzić nowy Akt Notarialny i dokonać odpowiednich zmian w Księgach Wieczystych działek nr [REDACTED] i [REDACTED].

W dniu 17 stycznia 2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo inwestora z prośbą o zwiększenie wskaźnika zabudowy z 23,0% do 25,0% oraz o umożliwienie dojazdu do wydzielanych parcel poprzez służebności drogowe – bez konieczności wydzielania drogi wewnętrznej. Uzasadniając swoje stanowisko inwestor wskazał, iż dla działki nr [REDACTED] która następnie uległa podziałowi na działki nr [REDACTED] i [REDACTED], została wydana prawomocna decyzja nr 209/18 z dnia 22 marca 2018 r. dla budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej na wydzielonych działkach, która dopuszczała maksymalny wskaźnik zabudowy na poziomie 25,0%. Zwiększenie wskaźnika zabudowy pozwoli spółce na bardziej korzystne i funkcjonalne zaprojektowanie przyszłych budynków. W celu ustosunkowania się do prośby inwestora tut. Organ ponownie przeanalizował przyjęte w projekcie decyzji z dnia 3 stycznia 2023 r. parametry i rozwiązania. Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy (§ 5 ust. 2 rozporządzenia). Średni wskaźnik zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym wynosi 22,4%. Średni wskaźnik zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, to 21,6%. Mając na uwadze, iż wnioskowana inwestycja stanowić będzie kontynuację zespołu zabudowy

mieszkaniowej położonej między ul. Sławinkowską i ul. Willową, tut. Organ zastosował § 5 ust. 2 rozporządzenia i zwiększył wskaźnik zabudowy każdej wydzielanej parceli do 23,0%, tj. do średniego wskaźnika zabudowy działek położonych na terenie między ul. Sławinkowską i ul. Willową, zagospodarowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wnioskowana inwestycja polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Żadna działka położona po wschodniej stronie ul. Sławinkowskiej, zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym, nie jest zabudowa w stopniu wnioskowanym przez inwestora. Maksymalny wskaźnik zabudowy to 23,0%. W takim stopniu zabudowana jest działka nr [REDAKTOWANO] położona przy ul. Sławinkowskiej [REDAKTOWANO]. Brak jest zatem podstaw do uwzględnienia prośby inwestora. Wydana wcześniej decyzja nr 209/18 z dnia 22 marca 2018 r. obejmuje budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej, a więc dotyczy innej inwestycji niż projektowane obecnie zamierzenie. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują wyznaczania wskaźników zabudowy w odniesieniu do wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, obowiązujących dla danego terenu.

Odnosząc się do kwestii dotyczącej umożliwienia dostępu do drogi publicznej każdej wydzielanej parceli poprzez ustanowienie służebności drogowej (bez konieczności wydzielania drogi wewnętrznej) należy stwierdzić, iż takie rozwiązanie nie znajduje uzasadnienia w przeprowadzonej analizie zagospodarowania terenu. Większość budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w obszarze analizowanym ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Zabudowa mieszkaniowa sąsiadująca od północy z terenem inwestycji dostępna jest przez wydzieloną drogę wewnętrzną. Obsługa tylko jednego budynku mieszkalnego w obszarze analizowanym odbywa się na zasadzie służebności drogowej, tj. budynku położonego na działce nr [REDAKTOWANO]. Podział działki bez wydzielania odpowiedniej drogi wewnętrznej niejako wypacza przyjęte parametry dla wnioskowanej inwestycji. Wydzielane parcele o dopuszczalnej powierzchni będą faktycznie mniejsze o ustanowioną służebność drogową. Wpłynie to na nieuzasadnione zwiększenie intensywności zabudowy na działce nr [REDAKTOWANO]. Wobec powyższego wniosek inwestora nie został uwzględniony.

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 wnieść żądanie wymierzenia tej kary.

*Orzeczenie*

[REDAKTOWANO]

Z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępcą Dyrektora  
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

26/1/23

**Otrzymują :**

1. Galore Sp. z o. o.  
03-429 Lublin, ul. Stalowa 36/131,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy  
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

**Do wiadomości :**

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Marszałek Województwa Lubelskiego





**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [REDAKTED] położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] – Sławinek, arkusz: [REDAKTED] położona w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 5094 m<sup>2</sup> nie jest zabudowana.

Działka nr [REDAKTED] objęta została następującymi decyzjami:

- decyzją nr [REDAKTED] z dnia 16 stycznia 2017 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach wydzielonych oraz drogi wewnętrznej na działce nr [REDAKTED] (obecnie działki nr: [REDAKTED] i [REDAKTED]), znak sprawy: AB-LA-I.6730.459.2016,
- decyzją nr 209/18 z dnia 22 marca 2018 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej na wydzielonych działkach, na działce nr [REDAKTED] (obecnie działki nr: [REDAKTED] i [REDAKTED]), znak sprawy: AB-LA-II.6730.186.2017,
- decyzją nr 181/20 z 26 marca 2020 r. odmawiającą ustalenia warunków dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działce nr [REDAKTED] (obecnie działki nr: [REDAKTED] i [REDAKTED]), znak sprawy: AB-LA-I.6730.1.57.2020,
- decyzją nr 166/22 z 7 kwietnia 2022 r. odmawiającą ustalenia warunków dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr [REDAKTED] [REDAKTED] [REDAKTED] [REDAKTED] znak sprawy: PL-LA-I.6730.21.2022.

### 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 58,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 174,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

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

### III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach usługowych.
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 usługi nauki (symbol w planie: III B 18 UN) – Ogród Botaniczny – adaptacja i powiększenie w granicach wyznaczonego terenu.
3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

#### Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/105-3, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

#### Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.



## V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

### od strony północnej :

- działka nr [REDACTED] – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr [REDACTED] – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDACTED] – drogi dojazdowe,,
- działki nr [REDACTED] – z parterowym budynkiem handlowym,
- działka nr [REDACTED] – z dwoma budynkami gospodarczymi,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,

### od strony wschodniej :

- działki nr [REDACTED] – teren Ogrodu Botanicznego,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki [REDACTED] – niezabudowane,
- działki nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Willowej – droga powiatowa,
- działka nr [REDACTED] – z V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – z V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Relaksowej – droga gminna,
- działka nr [REDACTED] – z IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – z stacją trafo,
- działki nr [REDACTED] – z IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Bartniczej – droga gminna,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Bogdanówki – droga gminna,

### od strony południowej :

- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr [REDACTED] – zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem Okręgowej Stacji Chemiczno - Rolniczej z lokalami służbowymi oraz budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDACTED] – z stacją trafo,

### od strony zachodniej :

- działka nr [REDACTED] – niezabudowana, objęta decyzją nr 552/22 z 7 listopada 2022 r. ustalającą warunki zabudowy dla budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działki nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, trzema budynkami gospodarczymi i budynkiem produkcyjnym,

- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działki nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Sławinkowskiej – droga powiatowa,
- działka [REDACTED] - z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, budynkiem gospodarczym i budynkiem handlowym,
- działki nr [REDACTED] – pas drogowy ul. Skalistej – droga gminna,
- działka nr [REDACTED] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] - z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDACTED] - z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr [REDACTED] - z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana.

## 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

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową. W obszarze analizowanym występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dostępna od ul. Relaksowej.
- planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

### 2. Linia zabudowy

- istniejący układ linii zabudowy oznacza się na załączniku nr 3 liniami koloru niebieskiego.
- mając na uwadze, iż teren inwestycji położony jest w głębi obszaru i nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej odstąpiono od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy, tj. linii określającej minimalną odległość nowo projektowanych budynków od drogi publicznej.

### 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 10,5% do 43,5% i średnio wynosi 22,4%.
- średni wskaźnik zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wynosi 21,6%. Działki położone na terenie między ul. Sławinkowską i ul. Willową, zagospodarowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, średnio zabudowane są w 23,1%.
- przedmiotowy zespół budynków mieszkalnych realizowany będzie po wschodniej stronie ul. Sławinkowskiej. Przyjmuje się zatem wskaźnik zabudowy każdej z wydzielanych parcel na poziomie nieprzekraczającym średni wskaźnik zabudowy mieszkaniowej położonej między ul. Sławinkowską a ul. Willową, w zaokrągleniu do 23,0%.

### 4. Szerokość elewacji frontowej

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

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 6,0 m do 27,5 m, i średnio wynosi 16,6 m.
- przyjmuje się szerokość elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków do 16,6 m.
- za elewację frontową należy przyjąć elewację znajdującą się od strony frontu każdej wydzielanej parceli, tj. od strony granicy wydzielanej działki, która przylega do drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

### 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 mieszkaniowa jednorodzinna osiąga wysokość I–III kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 2,9 m do



7,0 m i średnio wynosi 5,1 m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych na terenie znajdującym się między ul. Sławinkowską a ul. Willową nie przekracza 7,0 m.

- teren inwestycji od strony północnej sąsiaduje z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej: 7,0 m (budynek mieszkalny na działce nr [REDAKTED] oraz 6,9 m (budynki mieszkalne na działkach nr: [REDAKTED] i [REDAKTED]). W związku z powyższym dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków do 7,0 m.

#### 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 jednorodzinne z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach od 15° do 45° z kalenicami na poziomie od 7,4 m do 11,1 m (średnio 9,3 m).
- średnia wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenie znajdującym się między ul. Sławinkowską a ul. Willową wynosi 9,2 m. Wszystkie budynki mieszkalne położone na tym terenie pokryte są dachami wielospadowymi.
- przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°, z kalenicami na wysokości max. 9,5 m.

#### 7. Wielkość działki budowlanej

- powierzchnia zabudowanych nieruchomości w obszarze analizowanym (z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi) zawiera się w przedziale od 448 m<sup>2</sup> do 2975 m<sup>2</sup> i średnio wynosi 1225 m<sup>2</sup>.
- inwestor wnioskuje o budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce o powierzchni 5094 m<sup>2</sup>. Zgodnie z dołączoną do wniosku koncepcją minimalna powierzchnia wydzielanej parceli dla potrzeb zabudowy jednorodzinnej wynosić będzie 555 m<sup>2</sup>. W pobliżu terenu inwestycji znajdują się zabudowane działki o powierzchni: 452 m<sup>2</sup> – 506 m<sup>2</sup> (działki nr: [REDAKTED]). Działki te zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie bliźniaczym. Mając na uwadze powyższe dopuszcza się podział terenu inwestycji na max. 8 parcel budowlanych o powierzchni wnioskowanej przez inwestora, tj. do 550 m<sup>2</sup>. Obsługę projektowanych budynków należy przewidzieć przez wydzieloną drogę wewnętrzną o szerokości min. 5,0 m.

### VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Sławinkowskiej (działki nr [REDAKTED]) przez działki nr [REDAKTED] na na zasadzie ustanowionej służebności gruntowej pasem o szerokości 5,0 metrów (wpisy w Księgach Wieczystych nr: [REDAKTED] i Akt Notarialny Repertorium A numer [REDAKTED]).

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 29 listopada 2022 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 7 grudnia 2022 r. w rejonie działki nr [REDAKTED] brak jest miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym w celu dostawy wody do planowanej zabudowy niezbędne jest zaprojektowanie i zrealizowanie sieci wodociągowej z włączeniem do istniejącej sieci wodociągowej w ul. Sławinkowskiej. Odprowadzanie ścieków sanitarnych wymaga zaprojektowania i wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej z włączeniem do istniejącego kanału przy zbiegu ul. Sławinkowskiej i Jabłoniowej. W celu realizacji sieci wod. - kan. inwestor winien zawrzeć umowę z MPWiK Sp. z o. o. w Lublinie w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

### VIII. Podsumowanie analizy

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

Analizę sporządziła [REDAKTED]

Załącznik nr. 2  
do projektu decyzji nr. 33/23  
z dnia 25.01.2023r  
znak: PL-LP-1.6730.141.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

KM

Numer dokumentu w Mdok: 538015/12/2022/W

mgr inż. arch. Bogusław Wierucka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

Strona 4 z 5

## Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LP-I.6730.141.2022						
Nr działki	powierzchnia zabudowy [m2]	powierzchnia działki [m2]	wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	szer. elewacji budynków [m]	wysokość elewacji frontowej budynków [m]	wysokość kalenicy budynków [m]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna						
	202	1595	12,7%	10,5	5,3	7,5
	153	1327	11,5%	16,5	4,1	9,1
	371	1077	34,4%	25,0	2,9	9,7
	195	824	23,7%	13,5	6,9	11,0
	173	611	28,3%	15,0	6,9	11,0
	245	1137	21,5%	18,0	6,9	8,8
	206	894	23,0%	13,5	3,2	9,2
	195	448	43,5%	18,5	4,4	8,6
	195	506	38,5%	18,5	4,4	8,6
	190	452	42,0%	15,5	4,4	9,1
	190	498	38,2%	15,5	4,4	9,1
	187	1001	18,7%	16,0	7,0	10,1
	178	1002	17,8%	9,0	6,9	10,7
	180	1001	18,0%	9,0	6,9	10,7
	187	1100	17,0%	17,0	7,0	10,1
	313	2975	10,5%	27,0	4,1	11,1
	201	1750	11,5%	18,0	4,2	7,6
	200	1823	11,0%	17,5	4,0	7,4
	266	2209	12,0%	6,0	4,2	8,0
	262	1339	19,6%	20,0	6,6	9,0
180	1116	16,1%	18,0	6,7	9,0	
213	1116	19,1%	15,0	3,4	8,7	
336	2482	13,5%	27,5	4,2	10,2	
191	1128	16,9%	19,0	3,5	8,1	
zabudowa usługowa						
	696	4703	14,8%	-	-	-
	264	1004	26,3%	-	-	-
	398	1602	24,8%	-	-	-
	1569	6238	25,2%	-	-	-
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna						
	2173	6267	34,7%	55,5	15	16,3
	783	4129	19,0%	36,5	13,5	14,6
	1794	6339	28,3%	49	14,9	18,6
	1 980	8 080	24,5%	55,5	15,6	19,7
średnia:	464	2118	22,4%	21,3	6,5	10,4
średnia (budynki mieszkalne jednorodzinne)	217	1225	21,6%	16,6	5,1	9,3
Wydzielona parcela – zamierzenie inwestora	136 - 174	min. 555	24,5% - 31,4%	19,2	8,5	11,5

\* działki obsługiwane od ul. Sławinkowskiej

■ – działki położone między ul. Willową i ul. Sławinkowską (z zabudową mieszkaniową jednorodziną)