



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

PL-LD-I.6730.123.2022

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 08.03.2023 r.

Lublin, dnia 1 lutego 2023 r.

DECYZJA nr 47/23 **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: 29.09.2022 r. uzupełnionego w dniu 17.10.2022 r. i 04.01.2023 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie:

budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach wydzielonych), na działce nr [REDAKTED] położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach wydzielonych)**

- na działce nr ewid.: [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED])
- położonej w Lublinie w pobliżu ul. Sławinkowskiej
- pas drogowy – działka nr [REDAKTED] (droga kategorii wojewódzkiej – ul. Sławinkowska)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią ciągłą koloru czerwonego oraz literami: ABCDEF – 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 dwóch wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach wydzielonych).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się;
- b) wielkość powierzchni zabudowy na każdej z wyodrębnionych parcel w stosunku do powierzchni działki – max. 20,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej każdego projektowanego budynku (mierzona wzdłuż drogi wewnętrznej) – max. 20,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do każdego z budynków) – max. 6,5 m w poziomie gzymsu / okapu;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych) – przekrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 20° do 40° z kalenicami na wysokości max. 8,5 m;
- f) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć należy wydzielanie dwóch parcel budowlanych o powierzchni min. 750 m² każda;
- 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 lub 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 i 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 t.j.) 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. 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, 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 (Dz.U.2022.2409 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 publicznej kategorii powiatowej – pas drogowy działka nr [REDAKTOWANO], przez działkę nr [REDAKTOWANO], której współwłaścicielem jest inwestor oraz poprzez działki nr: [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] na podstawie ustanowionej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem o szerokości 3,0 m (według kw nr [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, tj. min. 1 mp / 1 lokal mieszkalny.
 - 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
 - 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną i 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, vibracje, 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] (przed wydzieleniem z niej między innymi terenu inwestycji), została wydana decyzja nr 712/19 z dnia 13 grudnia 2019 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znak sprawy: AB-LA-I.6730.1.395.2019.
- 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.

10.1. W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- *IRK: Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.14.2023 z dnia 19. stycznia 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 sporządził [REDAKTOWANO]

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29.09.2022 r. Pan [REDAKTOWANO] wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach wydzielonych), na działce nr [REDAKTOWANO] 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.

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

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

z Ustawy o prawie skarbowej

Otrzymują:

1. [Redacted]

właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

2. [Redacted]
3. [Redacted]
4. [Redacted]
5. [Redacted]
6. [Redacted]
7. aa.

Do Wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
Załącznik nr. 1
do projektu decyzji nr. 47/23
z dnia 01.02.2023
znak: K-LD-1.6730.123.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Beata Włoka-Zabek
ZASTĘPCA DY. M. STOKA
Wydziału Planowania

Załącznik nr 1	
Znak sprawy: PL-LD-1.6730.123.2022	Skala 1:1000
Oznaczenia	
GRANICA TERENU INWESTYCJI [1]	

orządzt(a) wydruk

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach wydzielonych), na działce nr ewid. [REDAKTOWANO] położonej w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO] o powierzchni 1502 m², położona w pobliżu ul. Sławinkowskiej w Lublinie. Teren inwestycji jest niezabudowany.

Przedmiotowa działka objęta została decyzją nr 712/19 z dnia 13 grudnia 2019 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znak sprawy: AB-LA-I.6730.1.395.2019. Ww. decyzja wydana została na działkę nr [REDAKTOWANO] położoną przy ul. Sławinkowskiej [REDAKTOWANO] w Lublinie. Zgodnie z zapisami decyzji powierzchnia parceli wydzielanej z działki nr [REDAKTOWANO] nie mogła być mniejsza niż 1500 m². Powierzchnia ta wynikała z przeprowadzonej analizy, która wykazała, iż działka nr [REDAKTOWANO] położona jest w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej typu rezydencjonalnego, którą cechują budynki mieszkalne o dużej powierzchni zabudowy na działkach przekraczających przeważnie 2000 m². Na wniosek inwestora przychylono się do prośby o zmniejszenie minimalnej powierzchni parceli budowlanej do 1500 m².

W oparciu o decyzję nr 712/19 o ustaleniu warunków zabudowy działka nr [REDAKTOWANO] podzielona została na działki nr: [REDAKTOWANO] (droga wewnętrzna). Następnie działka nr [REDAKTOWANO] została wtórnie podzielona na działki nr [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO]. Podział działki nr [REDAKTOWANO] zrealizowany został na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 26 kwietnia 2021 r., o zniesienie współwłasności, sygnatura akt I Ns 211/21.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t. ze zm.) 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 działki objętej wnioskiem wynosi 68,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 204,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przedmiotowa nieruchomości znajduje się na terenach zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności.
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 funkcje III B 33 RO – tereny upraw ogrodniczych.
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 nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Nieruchomość 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 :

- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne
- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz

budynkami gospodarczo-garażowymi w siedlisku rolnym,

- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działki nr: [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana budynkiem w ruinie;
- działka nr [REDAKTOWANO] - niezabudowana,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (zabudowa rezydencjonalna),

od strony wschodniej :

- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w budowie,
- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem gospodarczo-garażowym w budowie,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w budowie,
- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,

od strony południowej :

- działka nr [REDAKTOWANO] - dojazd wewnętrzny,
- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działki nr [REDAKTOWANO] - ul. Sławinkowska,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczo-garażowym w zabudowie zagrodowej,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym w budowie (zabudowa rezydencjonalna),,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema budynkami gospodarczo-garażowymi (zabudowa rezydencjonalna),
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma budynkami gospodarczo-garażowymi,
- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,

od strony zachodniej :

- działka nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane grunty orne,
- działka nr [REDAKTOWANO] - ul. Sławinkowska (droga wojewódzka),
- działki nr [REDAKTOWANO] - zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkiem gospodarczo-garażowym,
- działki nr [REDAKTOWANO] - niezabudowane,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

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 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nielicznie występującymi siedliskami rolnymi i zabudową rezydencjonalną. Budynki mieszkalne położone w obszarze analizowanym to budynki wolnostojące, obsługiwane od ul. Sławinkowskiej, Szafranowej, Dzbenin.
- planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach wydzielonych), co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy:

- 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 projektowanego budynku od drogi publicznej.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 1,8% do 21,0% i średnio wynosi 12,7%.
- mając na uwadze, iż w decyzjach ustalających warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTED] (znak sprawy: PL-LA-I.6730.128.2022) oraz budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTED] (znak sprawy: PL-LA-I.6730.130.2022) wielkość powierzchni zabudowy ustalona została na poziomie 20,0%, analogiczny parametr przyjęto dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

4. Szerokość elewacji frontowej:

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w dołączonej tabeli)

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 6,0 m do 35,0 m i średnio wynosi 18,3 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 22,0 m.
- mając na uwadze, że inwestor wystąpił o realizację budynków mieszkalnych o szerokości elewacji frontowej wynoszącej 20,0 m (każdy) – parametr ten ustalony został zgodnie z jego wnioskiem.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

(mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)

(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)

- istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość II - kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 2,5 m do 8,3 m i średnio wynosi 5,2 m.
- mając na uwadze, iż w decyzjach ustalających warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTED] (znak sprawy: PL-LA-I.6730.128.2022) oraz budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTED] (znak sprawy: PL-LA -I.6730.130.2022) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków ustalona została na poziomie 6,5 m w poziomie gzymsu / okapu, analogiczny parametr przyjęto dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

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)

- budynki mieszkalne położone w obszarze analizowanym przykryte są dachami płaskimi oraz wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu do 45°, z kalenicami na poziomie od 4,8 m do 11,5 m, średnio 8,0 m.
- mając na uwadze, iż w decyzjach ustalających warunki zabudowy dla inwestycji polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTED] (znak sprawy: PL-LA-I.6730.128.2022) oraz budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTED] (znak sprawy: PL-LA-I.6730.130.2022) dla projektowanych budynków ustalono przekrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 20° do 40° z kalenicami na wysokości max. 8,5 m, analogiczny parametr przyjęto dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

7. Wielkość działki

- powierzchnia zabudowanych działek położonych w obszarze analizowanym obejmuje zakres od 750 m² do 9602 m², a ich średnia wielkość wynosi 2557 m²;
- sąsiadująca z terenem inwestycji parcela - działka nr [REDACTED] została wtórnie podzielona na działki nr [REDACTED] o powierzchni odpowiednio 752 m² i 751 m². Mając na uwadze, że dla każdej z działek nr [REDACTED] ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego decyzją nr 114/22 z dnia 15 marca 2022 r. oraz decyzją nr 113/22 z dnia 15 marca 2022r. , znak: PL-LA-I.6730.128.2022, PL-LA-I.6730.130.2022, dopuszcza się wydzielenie z wnioskowanej nieruchomości dwóch parcel budowlanych o powierzchni min. 750 m² każda.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Sławinkowskiej (działka nr [REDACTED] przez działkę nr [REDACTED] której współwłaścicielem jest inwestor oraz poprzez działki nr: [REDACTED] na podstawie ustanowionej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem o szerokości 3,0 m (według kw nr [REDACTED]).

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 20.12.2022 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 20.12.2022 r. w rejonie działki nr [REDACTED] możliwe jest włączenie do sieci wodociągowej jednak wymaga to uzyskania zgody właścicieli działek przez które będzie przebiegać sieć wodociągowa oraz kanalizacji i przyłączy sanitarnych.

VIII. Podsumowanie analizy

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

Analizę sporządził:

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

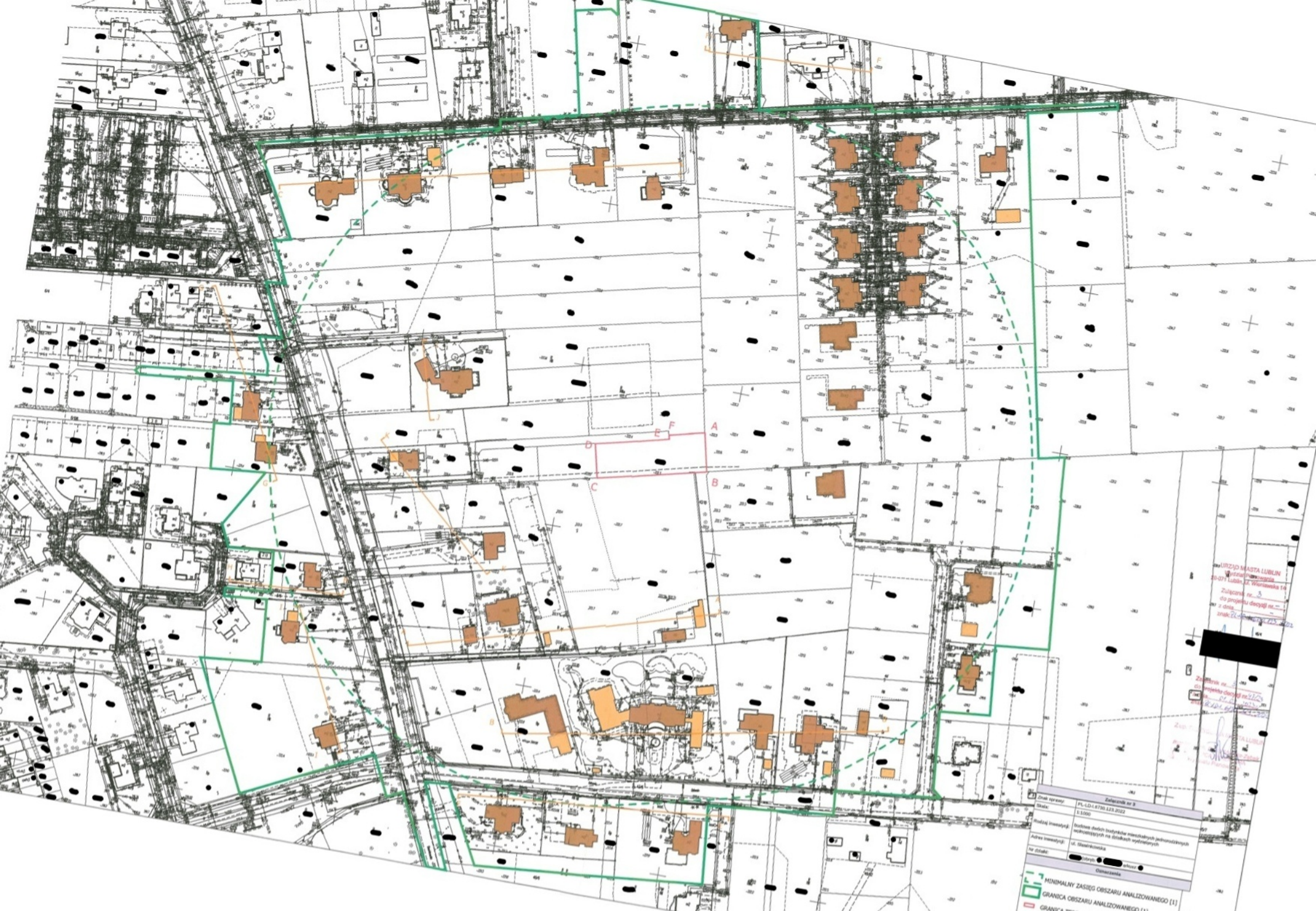
mgr inż. arch. Ewa Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-I.6730.123.2022						
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m)	Powierzchnia działki (m ²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (m)	Wysokość w kalenicy (m)
[REDACTED]	398	2500	15,9	24	8,3	11,5
[REDACTED]	188	1055	17,8	12	3,3	8,0
[REDACTED]	171	2205	7,8	16	4,3	8,2
[REDACTED]	177	9602	1,8	6	4,2	5,7
[REDACTED]	75	1252	6,0	10	2,5	4,8
[REDACTED]	278	1800	15,4	17	3,2	6,8
[REDACTED]	259	2568	10,1	21	3,7	9,9
[REDACTED]	233	1681	13,9	19	6,9	6,9
[REDACTED]	262	1692	15,5	19	6,9	6,9
[REDACTED]	262	1350	19,4	19	6,9	6,9
[REDACTED]	261	1347	19,4	19	6,9	6,9
[REDACTED]	262	1528	17,1	19	6,9	6,9

		261	1528	17,1	19	6,9	6,9
		262	1527	17,2	19	6,9	6,9
		261	1524	17,1	19	6,9	6,9
		325	3125	10,4	17,0	3,1	6,9
		128	1468	8,7	11	4,0	8,7
		461	2784	16,6	23,5	6,2	9,1
		173	3023	5,7	20	3,8	9,2
		371	3000	12,4	20,5	3,6	10,1
		282	3000	9,4	24	5,3	9,2
		217	1156	18,8	18	8,1	11,3
		172	1747	9,8	17	5,5	7,9
		155	750	20,7	12	3,4	8,4
		199	2047	9,7	11	4,9	8,4
		152	5504	2,8	13	7,3	8,8
		629	3000	21,0	33	3,7	7,8
		1366	7211	18,9	35	7,7	10,4
		303	3267	9,3	21	3,4	7,1
		364	3596	10,1	23	6,3	7,9
		140	3499	4,0	6,5	3,0	5,3
		201	1333	15,1	21	b.d.	b.d.
		252	2634	9,6	22	3,4	8,0
		159	2172	7,3	11	5,6	9,0
		247	2029	12,2	21,5	3,0	7,3
Średnio:			2557,3	12,7	18,3	5,2	8,0
dz. nr		2x206=412	1502	27,4	20	7	8,5
zamierzenie inwestora							

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 47/23
z dnia 01.02.2023r.
znak: P-LD-1.630.123.2023



URZĘDZĄ MIASTA LUBLIN
Wydział Geodezji i Katastru
20-071 Lublin, ul. Wesoła 1-4
Załącznik nr 3
do projektu decyzji nr 22...
z dnia 2023-07-25

Załącznik nr 3
do projektu decyzji nr 22...
z dnia 2023-07-25
mgr inż. Paweł...

Załącznik nr 3	
Skala:	PL-UD-1 8730 L23.0122
Podział inwestycji:	Wzrost dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wchodzących w skład wyznaczonego
Adres inwestycji:	ul. Świerkocińska
Nr działki:	00000000000000000000
Odmierzanie	
MINIMALNY ZASIĘG OBSZARU ANALIZOWANEGO [1]	
GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO [1]	
GRANICA ZASIĘGU	