



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PL-LP-II.6730.88.2022

Lublin, 25 stycznia 2023 r.

DECYZJA nr 35 / 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: 24 listopada 2022 r.

Wnioskodawcy: Perfekt Bau DC sp. z o.o.
20-150 Lublin, ul. Bursaki 18a

W sprawie: budowy do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [REDAKTED]
i części działki nr [REDAKTED] położonych przy ul. Mgielnej [REDAKTED] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**

- na działce nr [REDAKTED] i części działki nr [REDAKTED] (obręb [REDAKTED], arkusz [REDAKTED])
- położonych w Lublinie przy ul. Mgielnej [REDAKTED]
- pas drogowy – działki nr [REDAKTED], [REDAKTED], [REDAKTED] (ul. Mgielna – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami A B C ... J – 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 do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na wydzielonych działkach

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej wydzielonej parceli – max. 14,1%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%;
- c) minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 800 m², dojazd do wydzielonych działek winien się odbywać przez wydzieloną drogę wewnętrzną;
- d) szerokość elewacji frontowej od ul. Mgielnej mierzona prostopadłe do północno-wschodniej granicy terenu inwestycji – do 13,9 m;
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 4,7 m;
- f) geometria dachu – przekrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45° z kalenicą na wysokości max. 9,0 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 oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do 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, 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 (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. Mgielnej (drogi kategorii gminnej – pas drogowy dz. nr [REDAKTED] na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie; obsługa komunikacyjna będzie możliwa po zrealizowaniu odcinka ul. Mgielnej, który zapewni połączenie inwestycji z urządzonymi ulicami na terenie miasta Lublin.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze wydzielenie części działek inwestycyjnych pod poszerzenie ul. Mgielnej oraz planowany pas drogowy 8KDD zgodnie z projektem MPZP.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min. 1 miejsce / 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 poszczególnych sieci.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Objekt 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. W odniesieniu do działki nr [REDAKTOWANO] i części działki nr [REDAKTOWANO] została wydana decyzja nr 470/18 z dnia 18 lipca 2018 r. znak AB-LA-I.6730.201.2018 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi wewnętrznej.

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.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.12.2023 z dnia 17.01.2022 r. z uwagą: "Inwestycja obejmująca działkę nr ewid. [REDAKTOWANO] i część działki nr ewid. [REDAKTOWANO] (obr. [REDAKTOWANO] ark. [REDAKTOWANO] przylega do pasa drogowego ul. Mgielnej (droga gminna nr 106455L) i ma możliwość obsługi komunikacyjnej od tej ulicy.

Jednocześnie tut. Zarząd informuje, że obsługa komunikacyjna ww. inwestycji będzie możliwa po zrealizowaniu odcinka ul. Mgielnej, który zapewni połączenie inwestycji z urządzonymi ulicami na terenie miasta Lublin.

Ponadto zaznaczamy, że w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy mieć na uwadze wydzielanie części ww. działek pod poszerzenie ul. Mgielnej oraz planowany pas drogowy 8KDD zgodnie z projektem MPZP.

Obsługę komunikacyjną należy uzgodnić w tut. Zarządzie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę."

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

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 24 listopada 2022 r. **Perfekt Bau DC sp. z o.o.** wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [REDAKTOWANO] i części działki nr [REDAKTOWANO] położonych przy ul. Mgielnej [REDAKTOWANO] 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 omawianych działkach nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich. W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka-Ząbek

Otrzymują:

1. Perfekt Bau DC sp. z o.o.
20-150 Lublin, ul. Bursaki 18a

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

2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. PGE Dystrybucja SA
6. [REDACTED]
7. aa.

Do wiadomości:

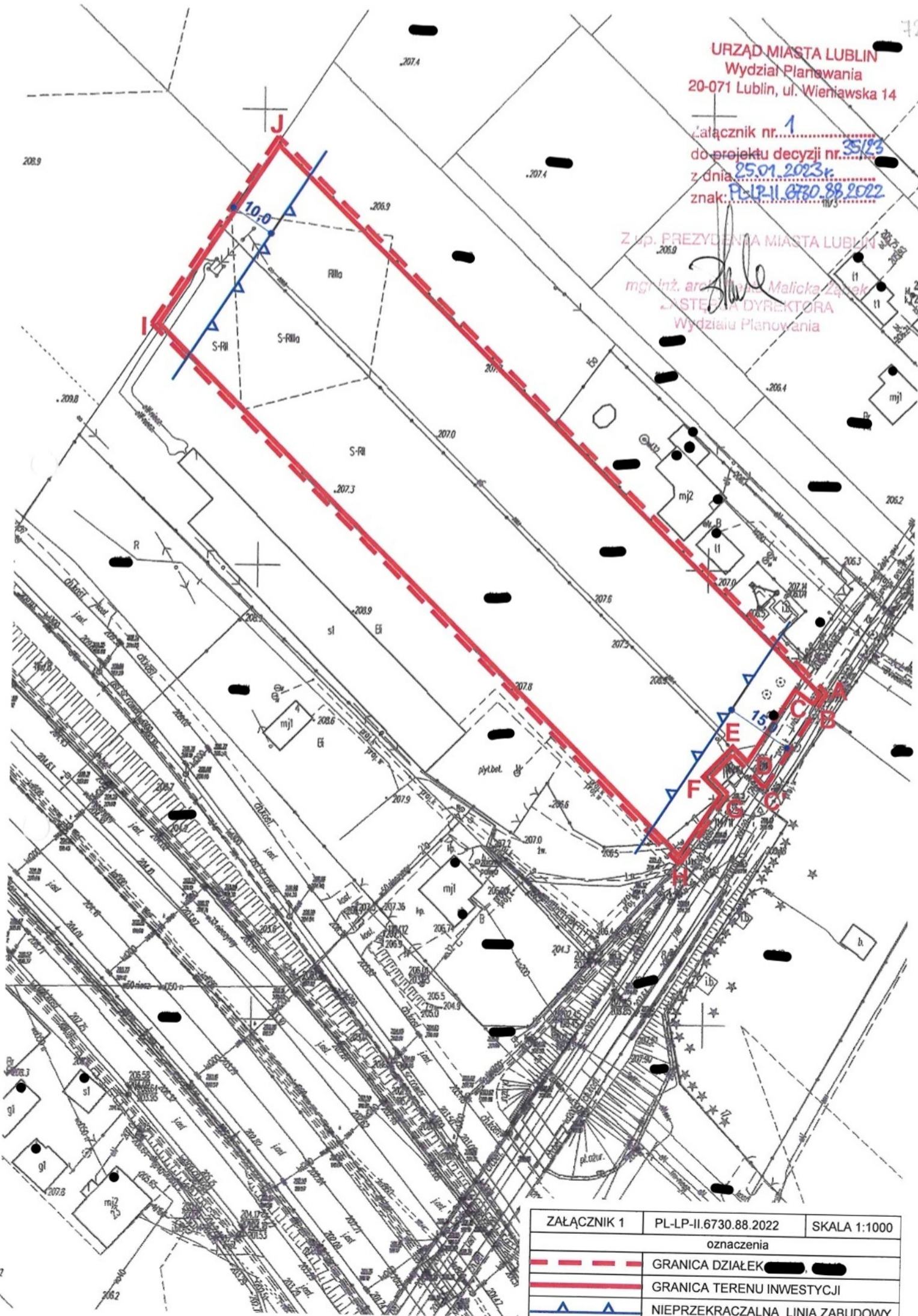
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

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

Załącznik nr. 1
do projektu decyzji nr. 35/23
z dnia 25.01.2023 r.
znak: PL-LP-II.6730.88.2022

Z Up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Agnieszka Malicka Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania



Załącznik 1	PL-LP-II.6730.88.2022	SKALA 1:1000
oznaczenia		
	GRANICA DZIAŁEK	
	GRANICA TERENU INWESTYCJI	
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY	

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr [REDAKTOWANO] i części działki nr [REDAKTOWANO] położonych przy ul. Mgielnej [REDAKTOWANO], [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość złożona z działek nr [REDAKTOWANO], [REDAKTOWANO] (obręb [REDAKTOWANO] – [REDAKTOWANO], arkusz [REDAKTOWANO], położona przy ul. Mgielnej [REDAKTOWANO], [REDAKTOWANO] w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią przerywaną koloru czerwonego i literami ABC'D...J–A. Przedmiotowy teren o powierzchni 8000 m² stanowi wolny od zabudowy grunt rolny.

Na części działki nr [REDAKTOWANO] obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - Uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmującego dwa rejonu miasta: **obszar zachodni** - zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz **obszar północno-wschodni** - zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin - Łuków, linią kolejową Lublin - Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do Al. Spółdzielczości Pracy (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002 r., Nr 124, poz. 2670). Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja na części działki nr [REDAKTOWANO] oraz na całej działce nr [REDAKTOWANO] oznaczonych na mapie rysunku analizy linią ciągłą koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJ–A, które nie są objęte planem zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W odniesieniu do działki nr [REDAKTOWANO] i części działki nr [REDAKTOWANO] (teren wnioskowanej inwestycji) została wydana decyzja nr [REDAKTOWANO] z dnia 18 lipca 2018 r. znak AB-LA-I.6730.201.2018 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi wewnętrznej.

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 48 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 144 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

Ze względu na to, że aktualnie w tutejszym Wydziale toczy się sprawa znak PL-LP-II.6730.89.2022 dotycząca ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na przedmiotowym terenie (dz. nr [REDAKTOWANO] i część dz. nr [REDAKTOWANO]) powiększonym o działkę nr [REDAKTOWANO] dla tego samego wnioskodawcy, dla niniejszej sprawy przyjęto obszar analizowany tożsamy z obszarem przyjętym dla w/w sprawy. Poza zabudową dostępną z ul. Mgielnej obejmuje on również zabudowę po południowo-wschodniej stronie ul. Głównej i po południowo-zachodniej stronie Al. Solidarności; pominięcie jej w aktualnej sprawie zakłamywałoby rzeczywiste sąsiedztwo przedmiotowej 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 zabudowy jednorodzinnej / usługowej.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcję o symbolu III B 9 R – tereny rolne.
3. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 594/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I dla terenów oznaczonych numerami: I/1 i I/2 oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonie ulic: Kmiecia, Główna, Deszczowa, Mgielna, Wądolna i Jaśminowa.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 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:

- grunty rolne wolne od zabudowy
- dwa II kond. budynki mieszkalne jednorodzinne przy Al. Warszawskiej
- I-II kond. budynek usługowy na rogu Al. Warszawskiej i ul. Mgielnej
- I-II kond. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca po zachodniej stronie ul. Mgielnej

od strony wschodniej:

- ulica Mgielna (droga gminna)
- dwa II kond. budynki mieszkalne jednorodzinne bliźniacze i parterowy budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący po wschodniej stronie ul. Mgielnej
- grunty rolne wolne od zabudowy
- ogród działkowy
- ulica Wodna (droga gminna)
- rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dostępna od ul. Wodnej

od strony południowej:

- działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana parterowym budynkiem magazynowym
- dwa II kond. budynki mieszkalne jednorodzinne dostępne od ul. Mgielnej
- Aleja Solidarności (droga wojewódzka)
- I-II kond. budynki mieszkalne i parterowe budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej dostępne od ul. Mgielnej
- wolne od zabudowy grunty rolne

od strony zachodniej:

- wolne od zabudowy grunty rolne
- I-II kond. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dostępna poprzez sięgacz (drogę wewnętrzną) od ul. Głównej
- I-II kond. budynki mieszkalne jednorodzinne, również w zabudowie zagrodowej, oraz jedna posesja z dwoma parterowymi budynkami magazynowymi po wschodniej stronie ul. Głównej

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajdują się tereny upraw rolnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową skupioną wzdłuż ulic
- planowana inwestycja obejmuje budowę do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego

2. Linia zabudowy

- budynki po zachodniej stronie ul. Mgielnej nie tworzą wyraźnej linii zabudowy, położone są w odległości od 15 m (dz. nr [REDAKTOWANO] do 42 m (dz. nr [REDAKTOWANO] od linii rozgraniczającej ulicę; wyznaczenie linii zabudowy w odniesieniu do najdalej położonego budynku od ulicy, tj. 42 m, byłoby bezzasadne
- nieprzekraczalną linię zabudowy od południowego wschodu wyznacza się w odległości 15 m od aktualnej linii rozgraniczającej ulicę Mgielnej (9KDD) w nawiązaniu do budynku na dz. nr [REDAKTOWANO]
- nieprzekraczalną linię zabudowy od północnego zachodu wyznacza się w odległości 5 m od planowanej linii rozgraniczającej ulicę 8KDD

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 całości działki w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 1,9% do 32% i średnio wynosi 10,4% (z pominięciem zabudowy zagrodowej 11,7%), a wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni siedliska, tj. fragmentu działki objętego zabudową zawiera się w przedziale od 3,4% do 40% i średnio wynosi 14,1%

- przyjęto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej wydzielonej parceli do 14,1%
- średnia powierzchnia działki w analizowanym obszarze wynosi 2399 m², a średnia powierzchnia siedliska 1311 m²; z pominięciem zabudowy zagrodowej wielkości te wynoszą odpowiednio 1720 m² i 1123 m²
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (por. punkt III.3.) aktualnie będący w zaawansowanym stadium opracowania przewiduje dla rozpatrywanego terenu inwestycji minimalną powierzchnię działki 800 m²; w analizowanym obszarze występują działki o dużo mniejszej powierzchni, np. dostępne z ul. Mgiełnej dz. nr [REDACTED] – 567, dz. nr [REDACTED] – 750 m²
- przyjęto minimalną powierzchnię wydzielonej parceli 800 m²; dojazd do wydzielonych parcel winien się odbywać przez wydzieloną drogę wewnętrzną

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy mieszkalnej wyszczególniono w poniższej tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 6,0 m do 20,5 m i średnio wynosi 11,6 m; ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 13,9 m
- przyjmuje się szerokość elewacji frontowej od ul. Mgiełnej mierzoną prostopadłe do północno-wschodniej granicy terenu inwestycji projektowanych budynków do 13,9 m

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 osiąga wysokość I – II kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 2,5 m do 8,4 m, co daje średnio 4,7 m w poziomie okapu
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych nie powinna przekroczyć wartości średniej, tj. 4,7 m w poziomie gzymsu / okapu

6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń 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 do 45° (dz. [REDACTED], dz. [REDACTED] w tym dachy płaskie o nachyleniu do 15° (dz. [REDACTED], dz. [REDACTED] z kalenicą na średnim poziomie 7,7 m, nieprzekraczającym 10,3 m
- przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako wielopołaciowe, o nachyleniu od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości, zgodnie z wnioskiem inwestora (średnio), do 9,0 m

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

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

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 26.09.2022 r. znak 22-C1/WZD/0008.

Zasilenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych możliwe jest w oparciu o sieć wodociagową i sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w ul. Mgiełnej zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 24.11.2022 r. znak RT/4004/700-1/2002.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Mgiełnej zgodnie z opracowaniem roboczym Wydziału Planowania UM Lublin z dnia 30.11.2022 r.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla **budowy do 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**.

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


mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 35/23
z dnia 25.01.2023 r.
znak: PL-IP-11.6730.88.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Zdzisława Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA REKTORA
Wydziału Planowania

numer działki	powierzchnia zabudowy (m ²)	powierzchnia		wskaźnik zabudowy		szer. elewacji frontowej (m)	wys. elewacji frontowej (m)	wys. kalenicy (m)
		działki (m ²)	siedliska B/Br (m ²)	działki %	siedliska B/Br %			
	255	1871	1871	13,6	13,6	17,5	4,0	7,3
(zab.zagrodowa)	78	2565	1501	3,0	5,2	8,9	3,9	6,2
	202	3041	1222	6,6	16,5	10,8	6,4	8,0
(zab.zagrodowa)	141	5079	1681	2,8	8,4	10,7	4,4	6,1
	141	1020	1020	13,8	13,8	11,3	3,4	8,3
	163	1862	1862	8,8	8,8	9,6	3,8	8,3
	80	567	567	14,1	14,1	13,4	6,3	8,1
	101	2334	2334	4,3	4,3	9,9	5,9	9,2
	115	2531	1094	4,5	10,5	8,6	5,1	8,9
	117	750	750	15,6	15,6	12,7	3,5	8,8
	118	750	750	15,7	15,7	12,7	3,5	8,5
	115	992	992	11,6	11,6	9,3	3,8	5,7
(zab.zagrodowa)	156	6345	1545	2,5	10,1	8,5	7,5	8,9
	45	1771	493	2,5	9,1	6,0	3,6	7,4
	154	6207	732	2,5	21,0	16,4	3,3	6,0
(zab.zagrodowa)	246	4050	4050	6,1	6,1	8,8	4,0	8,8
						20,5	2,5	4,2
	55	1599	1599	3,4	3,4	10,1	4,1	8,2
	115	1127	1127	10,2	10,2	10,8	4,1	7,1
	128	2782	2782	4,6	4,6	10,2	8,3	10,2
(zab.zagrodowa)	887	7203	2218	12,3	40,0	14,6	8,4	9,9
(zab.zagrodowa)	244	5428	2858	4,5	8,5	9,4	7,6	8,8
	125	1942	1942	6,4	6,4	9,0	4,6	6,0
	236	5747	2018	4,1	11,7	13,0	6,8	7,9
	262	1360	1360	19,3	19,3	9,5	3,3	5,4
	249	1326	1326	18,8	18,8	16,6	3,3	6,8
	212	663	663	32,0	32,0	17,1	4,9	8,3
	169	1188	1188	14,2	14,2	14,0	4,2	9,6
	104	713	713	14,6	14,6	10,4	4,8	6,2
	107	582	582	18,4	18,4	18,4	5,4	6,6
	134	5099	837	2,6	16,0	11,2	4,5	7,7
(zab.zagrodowa)	90	4858	338	1,9	26,6	9,2	4,2	5,8
	114	845	845	13,5	13,5	10,3	5,8	9,1
	78	1368	647	5,7	12,1	9,4	2,6	4,9
	125	533	533	23,5	23,5	12,0	7,3	9,3
	105	695	695	15,1	15,1	11,2	4,4	8,7
	132	997	997	13,2	13,2	11,8	6,6	8,0
	115	734	734	15,7	15,7	13,7	3,5	8,0
(zab.zagrodowa)	312	1585	1585	19,7	19,7	10,4	3,5	6,2
	128	1200	1200	10,7	10,7	14,6	4,1	8,6
	156	1000	1000	15,6	15,6	10,6	3,8	8,4
(zab.zagrodowa)	84	1395	1395	6,0	6,0	8,9	5,8	9,7
	153	795	795	19,2	19,2	12,3	3,8	8,9
	108	1063	1063	10,2	10,2	8,7	2,9	5,4
(zab.zagrodowa)	256	4995	2233	5,1	11,5	10,2	6,0	7,4
	196	4869	987	4,0	19,9	10,5	5,2	10,3
(zab.zagr)	228	4909	1567	4,6	14,6	10,5	4,0	5,3
ŚREDNIO		2399	1311	10,4	14,1	11,6	4,7	7,7
SREDNIO bez zab. zagrodowej		1720	1123	11,7	14,1			
teren stan istn.	994	12760	12760	7,8	7,8	–	–	–
teren wg wniosku od	2436	12760	12760	19,1	19,1	22,0	5,0	8,5
teren wg wniosku do	3080	12760	12760	24,1	24,1	24,0	6,0	9,5
min		533	338	1,9	3,4	6,0	2,5	4,2
max		7203	4050	32,0	40,0	20,5	8,4	10,3