



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PL-LD-I.6730.8.2023

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 01.06.2023r.

Lublin, dnia 10 maja 2023 r.

DECYZJA nr 223 / 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.2023.775 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 11.01.2023 r., uzupełnionego 09.02.2022 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED], arkusz: [REDAKTED] położonej w pobliżu al. Warszawskiej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

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

- na działkach nr ewid. [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED], arkusz: [REDAKTED])
- położonych w Lublinie **w pobliżu al. Warszawskiej**
- pas drogowy – działka nr [REDAKTED] (al. Warszawska – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – 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 pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym i bliźniaczym (każdy na oddzielnej parceli).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni każdej działki – max. 18,2%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej (mierzona jako rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia drogi):
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – max. 18,0 m;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych – max. 12,0 m;Za elewację frontową należy przyjąć elewację znajdującą się od strony frontu każdej działki, tj. od strony granicy działki, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 6,7 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, wysokość budynku mierzona j.w.) - przekrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 9,0 m;

- f) zakazuje się zmiany rzeźby terenu/działki, 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.
- g) dopuszcza się:
- zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z wyprofilowania niezbędnych dojazdów,
 - zmiany w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) – w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z wyprofilowania dojeżdż, dojazdów,
 - w pasie max. 5,0 m od elewacji budynku (od linii wyznaczających powierzchnię zabudowy) nie określa się ograniczeń dotyczących zmiany ukształtowania terenu. Dopuszcza się umieszczenie poza tym obszarem niezbędnych dla funkcjonowania budynku pochylni, zejść i zjazdów ze skarp,
- h) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.
- 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 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 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.2022.2049 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 al. Warszawskiej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr [REDAKOWANE]), przez działkę nr [REDAKOWANE] (dojazd wewnętrzny) stanowiącą własność wnioskodawcy oraz działkę nr [REDAKOWANE] (drogę wewnętrzną) na zasadzie ustanowionej służebności przejazdu i przechodu całą długością i szerokością działki nr [REDAKOWANE] na rzecz każdorazowego właściciela działki nr [REDAKOWANE] po podziale działki nr [REDAKOWANE], [REDAKOWANE] – wpis w Księdze Wieczystej nr [REDAKOWANE] na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie każdej działki należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji tj. 1 mp / 1 lokal mieszkalny.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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 poszczególnymi sieciami.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień i uzyskanych opinii.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.83.3023 z dnia 27 kwietnia 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: [REDAKTOWANE]
(zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] (obręb: [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE]) położonej w pobliżu al. Warszawskiej 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.

W dniu 19 kwietnia 2023 r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo pełnomocnika inwestora z prośbą o wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, jak i bliźniaczej, zwiększenie szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących do 18,0 m, ustalenie szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na poziomie max. 12,0 m – jak w pierwotnej decyzji oraz zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wszystkich budynków do 6,7 m. Po ponownej analizie poszczególnych wartości w obszarze analizowanym tut. Organ przychylił się do wniosku inwestora.

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. Tomasz 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 wniesie żądanie wymierzenia tej kary.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują:

1. [REDACTED]

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

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]

8. aa.

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 17 zł
DNIA 05/04/23 NUMER POKWITOWANIA pnieku
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
Nr 95124020929329920006200000

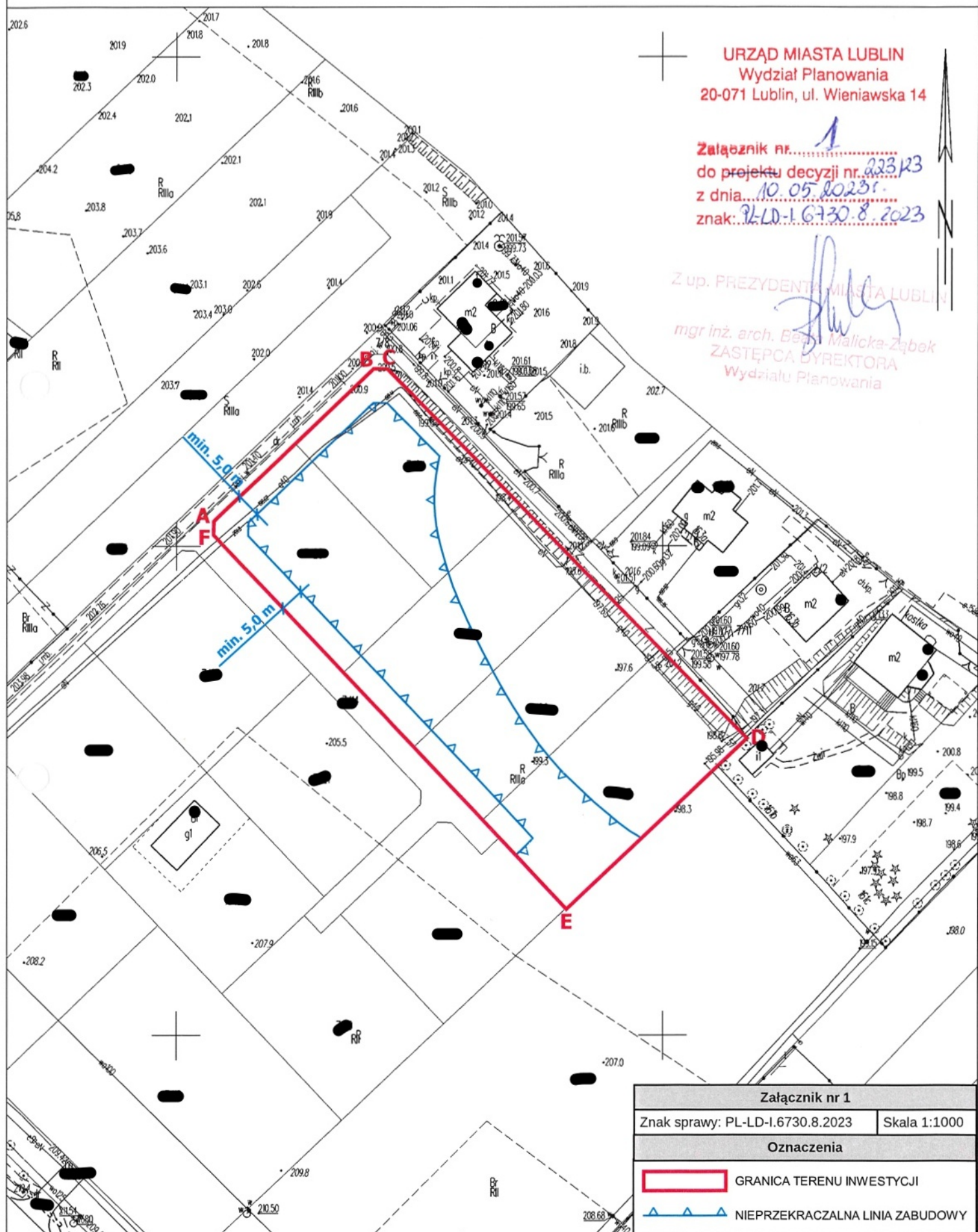
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

Załącznik nr. 1
do projektu decyzji nr. 223/R3
z dnia 10.05.2023r.
znak: PL-LD-16730-8.2023

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[Signature]

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



Sporządził(a) wydruk: [REDACTED]

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w układzie wolnostojącym i bliźniaczym) na nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] – [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO] położonej w pobliżu al. Warszawskiej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu (II)

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość złożona z działek nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] – [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO] położona w pobliżu al. Warszawskiej w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEF-A. Przedmiotowy teren o powierzchni 5409 m² nie jest zabudowany. Ww. działki oraz działki nr [REDAKTOWANO] zostały podzielone w oparciu o decyzję nr 550/21 z dnia 27 sierpnia 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.126.2021 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym i bliźniaczym oraz dwóch budynków usługowych (usługi nieuciążliwe) wraz z urządzeniami budowlanymi.

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 87 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 261 m (3x87 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 (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach przestrzeni otwartych – rolniczych, wypoczynkowych, nieużytków, zieleni nieurządzonej; terenach o spadkach powyżej 15 % oraz w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych.
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 8 R – tereny upraw polowych i 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 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 północno-wschodniej:

- działka nr [REDAKTOWANO] – dojazd wewnętrzny,
- działka nr [REDAKTOWANO] – droga wewnętrzna,
- działki nr [REDAKTOWANO] – każda zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
- działki nr [REDAKTOWANO] – niezabudowane,

- w dalszym sąsiedztwie – las „Dębówka” (teren gminy Jastków),
- od strony południowo-wschodniej:**
- działki nr [REDACTED] – każda zabudowana budynkiem gospodarczym,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (w trakcie budowy),
 - działka nr [REDACTED] – droga wewnętrzna,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z I kond. częścią usługową,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem gospodarczym,
 - działki nr [REDACTED] – każda zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana dwoma I – II kond. budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym,
 - działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
 - działka nr [REDACTED] – niezabudowane,
- od strony południowo-zachodniej:**
- działka nr [REDACTED] – dojazd wewnętrzny,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem gospodarczym,
 - działka nr [REDACTED] – tereny przeznaczone pod pas drogowy al. Warszawskiej,
 - działka nr [REDACTED] – al. Warszawska (droga powiatowa),
 - działki nr [REDACTED] – zabudowane dwoma II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkiem garażowym,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana dwoma I – II kond. budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi w siedlisku rolnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym w siedlisku rolnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym w siedlisku rolnym,
 - działka nr [REDACTED] – niezabudowana;
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym w siedlisku rolnym
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym w siedlisku rolnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem garażowym,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] – dojazd wewnętrzny,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] działka nr [REDACTED] – zabudowana I kond. budynkiem usługowym,
 - działki nr [REDACTED] – zabudowane I kond. budynkiem usługowym;
- od strony północno-zachodniej:**
- działka nr [REDACTED] – dojazd wewnętrzny,
 - działka nr [REDACTED] – droga wewnętrzna,
 - działki nr [REDACTED] – każda zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działki nr [REDACTED] – niezabudowane,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem usługowym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr [REDACTED] – zabudowana dwoma I- II kond. budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczo- garażowymi w siedlisku rolnym,

- działka nr [REDAKCYJA] – droga wewnętrzna;
- działka nr [REDAKCYJA] – każda zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKCYJA] zabudowana III kond. budynkiem usługowym.

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 (wolnostojąca i bliźniacza), zabudowa zagrodowa i zabudowa usługowa dostępna z al. Warszawskiej;
- planowana inwestycja obejmuje budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w układzie wolnostojącym i bliźniaczym), co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- zważywszy, że teren inwestycji w części północno – wschodniej znacznie się obniża ze względu na położenie w suchej dolinie i z tego powodu część terenu inwestycji, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, znajduje się na terenie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, a więc terenu chronionego przed zabudową, wyklucza się tu lokalizację projektowanych budynków mieszkalnych. Jako granicę terenu do zabudowy przyjmuje się warstwice na poziomie 199,0 m n.p.m. wyznaczającą przebieg suchej doliny – jej zbocze;
- uwzględniając powyższe ograniczenia nieprzekraczalna linia zabudowy od strony północno - wschodniej wyznaczona została w oparciu o warstwice 199,0 m n.p.m. oraz w odległości 5,0 m od dróg wewnętrznych.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

(istniejące wskaźniki - wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEwid)

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 1,4% do 28,4% i średnio wynosi 9,9%;
- inwestor wnioskuje o budowę pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy od 860 m² do 910 m², co stanowi 16,0%-16,9% powierzchni terenu inwestycji;
- mając na uwadze, że w uprzednio wydanej decyzji nr 550/21 z dnia 27 sierpnia 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.126.2021 wskaźnik zabudowy ustalony został na poziomie 18,2%, dopuszcza się analogiczną wartość na terenie każdej z wydzielonych działek.

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- szerokość elewacji frontowej wszystkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 7,5 m do 17,5 m i średnio wynosi 11,8 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 14,2 m.
- przedmiotem wniosku są budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące o szerokości elewacji frontowej od 20,0 m do 22,0 m oraz budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej o szerokości elewacji frontowej od 11,0 m do 13,0 m.
- w pierwszym projekcie decyzji szerokość elewacji frontowej ustalono na poziomie max. 15,0 m dla wszystkich wnioskowanych budynków. Po zapoznaniu się z projektem decyzji inwestor wnioskuje o rozdzielenie wartości szerokości elewacji frontowej: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących max. 18,0 m oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej max. 12,0 m.
- budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej położone w obszarze analizowanym mają szerokość elewacji frontowej od 7,5 m (dz. nr [REDAKCYJA]) do 12,0 m (dz. nr [REDAKCYJA]). Dopuszcza się zatem analogiczną górną wartość tego parametru dla wnioskowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, tj. max. 12,0 m – zgodnie z wnioskiem.

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w obszarze analizowanym wynosi od 7,5 m (dz. nr [REDAKT]) do 17,5 m (dz. nr [REDAKT]). Mając na uwadze, że w uprzednio wydanej decyzji nr 550/21 z dnia 27 sierpnia 2021 r., znak: AB-LA-II.6730.1.126.2021 szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustalona została na poziomie max. 20,0 m, dopuszcza się zwiększenie tego parametru do poziomu wnioskowanego przez inwestora, tj. do 18,0 m.
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
(z wykorzystaniem przybliżonych pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – III kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 2,4 m do 11,9 m, co daje średnio 5,6 m w poziomie okapu (w zaokrągleniu 6,0 m);
 - po zapoznaniu się z projektem decyzji inwestor wnioskuje o zwiększenie wyznaczonej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej z 6,0 m do 6,7 m.
 - mając na uwadze, że obszarze analizy zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej: 6,5 m - dz. nr [REDAKT], 7,2 m - dz. nr [REDAKT], 6,7 m - dz. nr [REDAKT], 6,9 m - dz. nr [REDAKT] dopuszcza się wnioskowaną przez inwestora wartość, tj. max. 6,7 m w poziomie gzymsu/okapu.
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów wielospadowych o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45° z kalenicami na poziomie nieprzekraczającym 13,9 m (średnio 8,9 m – w zaokrągleniu 9,0 m);
 - przekrycie każdego projektowanego budynku przewidzieć należy jako wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 9,0 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – alei Warszawskiej (działka nr [REDAKT] przez działkę nr [REDAKT] (dojazd wewnętrzny) stanowiącą własność wnioskodawcy oraz działkę nr [REDAKT] (drogę wewnętrzną) na zasadzie ustanowionej służebności przejazdu i przechodu całą długością i szerokością działki nr [REDAKT] na rzecz każdorazowego właściciela działki nr [REDAKT] (po podziale działki nr [REDAKT]) – wpis w Księdze Wieczystej nr [REDAKT].

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismami PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 03.02.2023 r., znak: 23-C1/WZD/00032, 23-C1/WZD/00031, 23-C1/WZD/00030, 23-C1/WZD/00029, 23-C1/WZD/00028.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o.o. z dnia 31.01.2023 r. w rejonie przedmiotowej nieruchomości brak jest miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym do czasu realizacji sieci dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków z przedmiotowej nieruchomości należy rozwiązać lokalnie.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, w o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Zamierzenie budowlane nie znajduje się również w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w układzie wolnostojącym i bliźniaczym).

Analizę sporządził: [REDAKT]
(zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

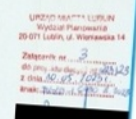
mgr inż. arch. [REDAKT]
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-I.6730.8.2023

Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m)	Powierzchnia działki (m²)	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (m)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (m)	Wysokość w kalenicy (m)
	174	1023	17	14,5	5,9	9,1
	139	1117	12,4	14	3,7	8,1
	116	929	12,5	10	2,7	6,9
	187	1445	12,9	15	4,0	8,5
	85	2510	3,4	7,5	4,3	9,4
	86	2510	3,4	7,5	4,3	9,4
	123	1385	8,9	12	6,5	8,2
	531	2852	18,6	14,5	7,2	8,4
				10	2,4	5,0
	278	3527	7,9	-	-	-
	165	2840	5,8	17,5	3,3	8,9
	2314	8135	28,4	-	-	-
	115	5005	2,3	12	7,6	10,9
	206	2176	9,5	12	5,2	8,4
	161	5058	3,2	13	7,7	10,8
	95	1089	8,7	8,5	11,9	13,9
	97	1136	8,5	8,5	11,9	13,9
	247	8756	2,8	12	6,7	8
				7,5	2,4	4,3
	130	1420	9,2	12,5	3,6	8,7
	165	1741	9,5	11,5	7,8	10,5
	210	3002	7	9	4,1	8,8
	321	2926	11	16,5	5,2	8,8
	1353	5010	27	-	-	-
	260	2400	10,8	11,5	3,1	6,5
	160	1932	8,3	12	2,9	7,3
	199	1625	12,2	-	-	-
	89	6200	1,4	10	3,4	7,0
	133	6402	2,1	13	5,7	11,5
	132	3200	4,1	13	5,4	8,3
	135	6107	2,2	11,5	9	10,6
	528	10579	5	14,5	6,9	9,9
				11	3	5,7
	265	2715	9,8	12	7,9	9,9
				12	7,9	9,9
Średnio:			9,9	11,8+20%=14,2	5,6	8,9
dz. nr	-	5391	-	-	-	-
stan obecny						
dz. nr	860-910	5391	16-16,9	20-22 (zabudowa wolnostojąca)	6,6-7,0	9,0-10,0
zamierzenie inwestora				11-13 (zabudowa bliźniacza)		

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 223/23
z dnia 10.05.2023r.
znak: PL-LD-I.6730.8.2023



Złoty stępny: 70-10-17-70-1-2323
 Data: 1 0000
 Rodzaj: Rodzina (zgodnie z rodzinnymi) (zgodnie z rodzinnymi)
 Adres: w pobliżu ul. Władysława
 Nr domu: [redacted] [redacted] [redacted]
 Rodzina: [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] GRANICA TERENU NIEBIEŻĄCY
 [redacted] WYKAZUJĄCY ZAGROZĘ ODBIĄŻU
 [redacted] ANALIZOWANEGO
 [redacted] GRANICA ODBIĄŻU ANALIZOWANEGO
 [redacted] BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
 [redacted] BUDYNKI URSŁOWE
 [redacted] BUDYNKI GOSPODARSTWA I GAZOWE
 [redacted] LAS "GROBNA"