



## PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-I.6730.1.286.2020

Lublin, 17 marca 2021 r.

### DECYZJA nr /21 o ustaleniu warunków zabudowy PROJEKT

#### 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 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.08.2020 r.

**Wnioskodawcy:** Med-Europe Trading Sp. z o. o.  
20-328 Lublin, ul. Anny Walentynowicz 34

**W sprawie:** budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek nr 1/4, 1/6, 20, położonej przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi**

- na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. 1/4, 1/6, 20 (obręb: 31 – Sławinek , arkusz: 7)
- położonej w Lublinie przy ul. Sławinkowska 7a
- pas drogowy – działka nr 73/1 (ul. Sławinkowska – 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.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa 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

#### 2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.

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

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na załączniku nr 1 linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni parceli z zabudową mieszkaniową jednorodziną max. 22,0% przy udziale powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%, a wielkość

KM

Numer dokumentu w Mdok: 228182/02/2021/W

Strona 1 z 5

- powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni parceli z zabudową mieszkaniową wielorodzinną max. 30,0% przy udziale powierzchni biologicznie czynnej min. 30,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków (jedno- i wielorodzinnych) do 21,5 m;
  - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do każdego z budynków):
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 7,0 m przy dachach wielospadowych i płaskich,
    - budynków mieszkalnych wielorodzinnych: do 7,0 m przy dachach wielospadowych i do 10,0 m przy dachach płaskich;
  - e) geometria dachu (budynków jedno- i wielorodzinnych): przykrycia wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45° z kalenicami na wysokości do 10,0 m lub przykrycia płaskie o nachyleniu połaci dachu do 15° przy maksymalnej wysokości budynków 10,0 m;
  - f) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy:
    - wyodrębnienie dwóch parcel dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni min. 804 m<sup>2</sup> każda;
    - wyodrębnienie drogi wewnętrznej do obsługi parceli z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 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 harmonijną aranżację zabudowy, form zieleni i małej architektury.

#### **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. Część terenu inwestycji jest objęta ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/105-3, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 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.2017.1161 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 bezpośrednio od ul. Sławinkowskiej (drogi kategorii powiatowej - pas drogowy dz. nr 73/1) oraz przez działki nr 1/8 i 1/9 na zasadzie ustanowionej

służebności przechodu i przejazdu pasem trzymetrowej szerokości wzdłuż granicy z działką nr 1/4 (wpis w Księdze Wieczystej Nr LU1/00314463/5), 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. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej min. 5% stanowisk należy przeznaczyć dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 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.**

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. 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 wydzielonych działkach oraz decyzją nr 209/18 z dnia 22 marca 2018 r., znak AB-LA-II.186.2017 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych 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.**

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: ..... z dnia .....2021 r.- bez uwag / z uwagami / nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem znak:..... z dnia.....2021 r.- bez uwag / z uwagami / nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
  - załącznik nr 2 – część tekstowa
  - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. Anna Michalik

Sporządzający projekt decyzji

  
mgr inż. Anna Michalik

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek 1/4, 1/6, 20, położonej przy ul. Sławinkowska 7a. 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 § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół nieruchomości, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wykazała brak kontynuacji funkcji (tzw. „dobrego sąsiedztwa”) i podobieństwa do charakteru istniejącego zainwestowania. Przedmiotowy teren położony jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jedyną formą zabudowy wielorodzinnej w obszarze analizy stanowią budynki wielorodzinne zlokalizowane przy ul. Tarasowej i Relaksowej. Przeprowadzona analiza wskazała również na brak analogii w zakresie parametrów, cech i wskaźników zainwestowania obszaru analizowanego. Wobec powyższego decyzją nr 521/20 z dnia 19 października 2020 r. tut. Organ odmówił ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W wyniku odwołania wniesionego przez pełnomocnika inwestora Pana Krzysztofa Klimkowskiego, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało ją do ponownego rozpatrzenia (decyzja z dnia 12 stycznia 2021 r znak: SKO.41/3710/LI/2020). Uzasadniając swoją decyzję SKO wskazało nieprawidłowe przeprowadzenie analizy urbanistycznej tj. pominięcie w procesie analizy zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości graniczących z terenem inwestycji oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Kolegium zwróciło również uwagę iż wnioskodawca nie dostarczył planowanego sposobu zagospodarowania terenu przedstawionego w formie graficznej.

Uwzględniając stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie tut. Wydział wezwał pełnomocnika inwestora o uzupełnienie wniosku o załącznik graficzny przedstawiający planowany sposób zagospodarowania obszaru, oraz uzupełnił analizę zgodnie z uwagami Kolegium.

Na podstawie ponownie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej nieruchomości nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 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 odwoł

**Otrzymują :**

1. Pełnomocnik Med-Europe Trading Sp. z o. o.:  
Pan Bolesław Stelmach  
20-052 Lublin, ul. Ks. J. Popiełuszki 28
2. właściciele i użytkownicy wiczyści 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. Wydział Planowania wm



**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z dz. nr 1/4, 1/6, 20, położonej przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr **1/4, 1/6, 20** (obręb: 31 – Sławinek, arkusz: 7) o powierzchni 12216 m<sup>2</sup>, położona przy ul. Sławinkowskiej 7a w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

Na działkę nr 20 objętą wnioskiem wydane zostały następujące decyzje:

- decyzja nr 20/17 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, znak sprawy: AB-LA-I.6730.459.2016,
- decyzja 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, znak sprawy: AB-LA-II.6730.186.2017,
- decyzja nr 181/20 z 26 marca 2020 r. odmawiająca ustalenia warunków dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, znak sprawy: AB-LA-I.6730.1.57.2020.

### II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) 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 nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 58,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 174,0 m ( $58,0 \text{ m} \times 3 = 174,0 \text{ m}$ ) od jego granic. Wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający do ustalenia funkcji i parametrów istniejącej zabudowy w przedmiotowym miejscu.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000.

### III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa działka 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 funkcję o symbolu III B 36 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
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:

- Część terenu 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 15/13 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działka nr 15/12 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 15/11 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 15/10 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 15/9 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 15/19 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr 15/18 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr 15/15 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr 15/14 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr 15/2 – niezabudowana,
- działki nr 15/1, 110 – zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 111 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 112 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 17/1 – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i siedmioma budynkami gospodarczymi,
- działka nr 17/2 – niezabudowana,
- działka nr 17/6 – niezabudowana,
- działki nr 113/5, 113/7, 113/9, 113/11, 113/6, 113/16, 113/8, 113/10, 113/12, 113/14, 113/15 – niezabudowane,
- działka nr 113/13 – zabudowana dwoma budynkami gospodarczymi,
- działka nr 113/4 – zabudowana parterowym budynkiem handlowym,
- działka nr 7/12 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,

### od strony wschodniej :

- działka nr 18/2 – teren Ogrodu Botanicznego UMCS,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr 17/5, 113/1, 18/1, 1/3, 3/1, 129, 15, 19, 19/1, 19/2 – pas drogowy ul. Willowej – droga wojewódzka,
- działka nr 96 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 95 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działki nr 86, 87 – zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 85- pas drogowy ul. Bogdanówka – droga gminna
- działki nr 49, 2/14, 3/8 – pas drogowy ul. Bartnicza – droga gminna,
- działka nr 94 – zabudowana budynkiem gospodarczym,
- działka nr 88 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działki nr 93, 92, 89, 90 – niezabudowane,
- działka nr 91 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działki nr 2/18, 2/17, 244/7, 244/7, 3/10, 3/9, 15/8, 15/7, 16/7, 16/8, 243/3, 32/11, 242/3, 34/3, 33/3 – zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinny,
- działka nr 2/16 – zabudowana stacją trafo,
- działka nr 1233/1 – pas drogowy ul. Relaksowej – droga dojazdowa,
- działka nr 1233/2 – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinny,
- działki nr 50, 241/3, 49/3 – pas drogowy ul. Relaksowej – droga gminna,
- działka nr 1215/4 – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinny,
- działka nr 1215/3 – niezabudowana,

### od strony południowej :

- działki nr 2/1, 2/7 – niezabudowane,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr 2/3 – zabudowana stacją trafo,
- działka nr 2/6 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem Okręgowej Stacji Chemiczno - Rolniczej z lokalami służbowymi oraz pięcioma budynkami gospodarczymi,
- działki nr 12/1, 12/2 – zabudowane parterowym budynkiem usługowym, parterowym budynkiem użyteczności publicznej i budynkiem gospodarczym,
- działki nr 16, 1/4, 1/5, 1/6 – niezabudowane,



**od strony zachodniej :**

- działka nr 1/9 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 1/8 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr 1/4, 1/6 – niezabudowane,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr 73/1, 12/4, 14/1, 73/2 – pas drogowy ul. Sławinkowskiej – droga powiatowa,
- działka nr 72/9 – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 72/8 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 71/6 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 71/5 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 70/11 – pas drogowy ul. Jabłoniowa – droga gminna,
- działka nr 70/6 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym
- działka nr 70/7 - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 70/8 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 70/14 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr 69/12, 69/24, 70/13, 70/12, 69/20 – niezabudowane,
- działka nr 69/18 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/19 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/25 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/26 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/1 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/32 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/31 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/9 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 68/17 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr 69/23, 69/13, 68/18 – pas drogowy ul. Osikowej – droga gminna,
- działki nr 68/19, 68/12 – niezabudowane
- działki nr 68/20, 68/13 – zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr 68/22, 13/13, 68/21, 13/15 – pas drogowy ul. Skalistej – droga gminna,
- działka nr 13/8 – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr 13/14, 12/3, 10/9 – droga dojazdowa ul. Skalistej,
- działka nr 8/8 – pas drogowy ul. Olszynowej – droga gminna,
- działka nr 8/6 – zabudowany II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 13/9 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 13/10 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i czterema budynkami gospodarczymi,
- działka nr 12/2 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 13/8 – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 11/1 – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 10/6 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 10/8 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 8/6 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.
- Działka nr 10/5 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 10/4 - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 13/7 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 68/16 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/8 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/17 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 70/5 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 71/4 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 72/7 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 72/6 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
- działka nr 72/5 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 71/3 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 70/4 – zabudowana III-kondygnacyjna budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 70/3 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/16 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/28 – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr 69/27 – zabudowana stacją trafo,

- działka nr 69/30 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr 69/29 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr 68/16 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr 312/2 – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej,
- działka nr 312/1 - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej,
- działki nr 68/15, 69/14, 69/22, 70/10, 71/7 – pas drogowy ul. Platanowej – droga gminna.

## VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

### 1. Funkcja terenu

- 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 i ul. Tarasowej.
- budynki mieszkalne położone przy ul. Sławinkowskiej i dostępne od tej ulicy to wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne. Budynek położony na działce nr 2/6 przy ul. Sławinkowskiej 5, oznaczony na mapie zasadniczej jako „mt” - budynek mieszkalny o trzech i więcej mieszkaniach to obiekt Okręgowej Stacji Chemiczno – Rolniczej. W budynku tym znajdują się biura i laboratoria Okręgowej Stacji Chemiczno – Rolniczej wraz ze służbowymi lokalami mieszkalnymi. Obiekt ten należy zakwalifikować jako budynek użyteczności publicznej.
- planowana inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowi kontynuację zabudowy mieszkaniowej występującej w obszarze analizowanym.

### 2. Linia zabudowy

- istniejący różnicowany układ linii zabudowy oznacza się na załączniku nr 3 liniami koloru pomarańczowego. Budynki mieszkalne położone po wschodniej stronie ul. Sławinkowskiej usytuowane są w odległości 18,0 m – 18,5 m od pasa drogowego.
- nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza się w nawiązaniu do budynku mieszkalnego położonego na działce sąsiedniej nr 1/8 tj. w odległości 18,0 m od pasa drogowego ul. Sławinkowskiej.

### 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 na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale 3,7% do 43,5% i średnio wynosi 22,0%;
- średni wskaźnik zabudowy trzech nieruchomości położonych przy ul. Relaksowej 2, Relaksowej 4 i Tarasowej 4, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wynosi 27,3%.
- średni wskaźnik zabudowy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi: 22,0%;
- średni wskaźnik zabudowy budynków mieszkalnych tworzących jedną jednostkę urbanistyczną, tj. budynków mieszkalnych jednorodzinnych dostępnych od ul. Sławinkowskiej oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na działkach sąsiadujących od północy z terenem inwestycji (położonych przy ul. Willowej 60, 60a-h) kształtuje się w przedziale od 10,5% do 43,5% i średnio wynosi 23,0%;
- inwestor wnioskuje o wskaźnik zabudowy dla parceli z zabudową wielorodzinną na poziomie 30,0%. Mając na uwadze, iż teren inwestycji sąsiaduje z działkami nr 15/15, 15/19 o wskaźnikach zabudowy odpowiednio: 38,5% i 38,2%, dopuszcza się wnioskowaną przez inwestora wartość tj. do 30,0% dla zabudowy wielorodzinnej oraz do 20,0% dla zabudowy jednorodzinnej.

### 4. Szerokość elewacji frontowej

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 7,0 m – 55,5 m i średnio wynosi 17,7 m. Średnia ta powiększona o dopuszczalne przepisem 20% daje 21,3 m.

- przyjmuje się szerokość elewacji frontowej każdego z budynków (mierzona wzdłuż ul. Sławinkowskiej) do 21,5 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-V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych znajdujących się w obszarze analizy zawiera się w przedziale od 2,5 m do 15,0 m i średnio wynosi 5,4 m.
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych tworzących jedną jednostkę urbanistyczną, tj. budynków mieszkalnych jednorodzinnych dostępnych od ul. Sławinkowskiej oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na działkach sąsiadujących od północy z terenem inwestycji (położonych przy ul. Willowej 60, 60a-h) zawiera się w przedziale od 2,9 m do 7,0 m i średnio wynosi 4,9 m.
  - przyjmuje się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 7,0 m przy dachach wielospadowych i płaskich. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy dachach wielospadowych nie może przekraczać 7,0 m, natomiast przy dachach płaskich dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej tych obiektów do 10,0 m.
6. Geometria dachu (kąta 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 dachami wielopołaciowymi o spadkach od 15° do 45° oraz budynki mieszkalne z dachami płaskimi o spadkach do 15°. Średnia wysokość budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym wynosi 9,7 m.
  - projektowane obiekty należy przykryć dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci dachu od 15° do 45° z kalenicami na wysokości max. 10,0 m lub dachami płaskimi o nachyleniu połaci do 15° przy maksymalnej wysokości budynków 10,0 m.
7. Powierzchnia działek budowlanych:
- średnia powierzchnia działek położonych w obszarze analizowanym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, wynosi 3400 m<sup>2</sup>. Wartość ta dla działek dostępnych od ul. Sławinkowskiej oraz położonych na działkach sąsiadujących od północy z terenem inwestycji (położonych przy ul. Willowej 60, 60a-h) to 1132 m<sup>2</sup>.
  - średnia powierzchnia działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, tj. przy ul. Willowej 60, 60a-h oraz ul. Sławinkowskiej 7 i 7a wynosi 804 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się zatem wydzielenie dwóch parcel budowlanych dla wnioskowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni min. 805 m<sup>2</sup> każda.
  - do obsługi parceli z projektowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5,0 m.

## VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

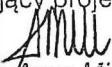
Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Sławinkowskiej (dz. nr 73/1) oraz przez działki nr 1/8 i 1/9 na zasadzie ustanowionej służebności przejazdu i przechodu pasem trzymetrowej szerokości wzdłuż granicy z działką nr 1/4 (wpis w Księdze Wieczystej Nr LU11/00314463/5) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla **budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach oraz budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi.**

Analizę sporządziła: mgr inż. Anna Michalik

Sporządzający projekt decyzji

  
mgr inż. Anna Michalik

KM

Numer dokumentu w Mdok: 228184/02/2021/W

Strona 5 z 8

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.1.286.2020						
Nr działki	powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	szer. elewacji budynków mieszkalnych [m]	wysokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych [m]	wysokość kalenicy budynków mieszkalnych [m]
72/9	343	1 372	25,0%	33,0	4,5	6,3
72/8	348	1 350	25,8%	21,0	6,0	9,0
71/6**	145	1 066	13,6%	19,0	3,6	9,0
71/5	232	1 066	21,8%	18,0	4,2	8,7
70/14**	134	807	16,6%	9,0	6,2	9,3
70/8	152	800	19,0%	13,0	6,8	10,9
70/7	129	800	16,1%	12,0	6,2	10,5
70/6	163	800	20,4%	12,0	3,7	9,0
69/18	165	734	22,5%	12,0	6,3	11,2
69/19	185	803	23,0%	21,0	8,8	12,6
69/26**	173	447	38,7%	15,0	6,9	11,0
69/25**	195	689	28,3%	13,5	6,9	11,0
7/12	355	1 136	31,3%	30,0	4,7	11,2
8/6**	254	1 148	22,1%	14,5	3,3	8,6
69/11**	371	1 077	34,4%	25,0	2,9	9,7
69/32	137	563	24,3%	11,0	6,9	9,1
69/31	137	573	23,9%	11,0	6,9	9,1
69/9	192	715	26,9%	14,0	7,4	11,6
68/17	158	803	19,7%	11,0	6,9	11,3
68/20**	153	1 032	14,8%	16,5	4,1	9,1
13/10**	202	1 595	12,7%	10,5	5,3	9,0
13/9	138	1 105	12,5%	19,0	2,6	8,9
13/8	171	913	18,7%	17,5	3,4	6,6
12/1	214	999	21,4%	22,5	2,8	8,8
12/2**	238	1 607	14,8%	21,0	3,9	9,7
10/6	181	500	36,2%	13,5	3,0	9,3
10/7	248	703	35,3%	18,0	3,7	7,2
10/8**	141	603	23,4%	12,5	3,4	9,0
17/1**	266	2 209	12,0%	6,0	4,2	8,0
112**	200	1 823	11,0%	17,5	3,6	7,6
111**	201	1 750	11,5%	18,0	3,5	7,6
110, 15/1**	313	2 975	10,5%	27,0	4,1	11,1
1/8**	245	1 137	21,5%	18,0	6,9	8,8
1/9**	206	894	23,0%	13,5	3,2	9,2
15/14	195	448	43,5%	18,5	4,4	8,6

15/14	195	448	43,5%	18,5	4,4	8,6
15/15	195	506	38,5%	18,5	4,4	8,6
15/18	190	452	42,0%	15,5	4,4	9,1
15/19	190	498	38,2%	15,5	4,4	9,1
15/9	187	1 001	18,7%	16,0	7,0	10,1
15/10	178	1 002	17,8%	9,0	6,9	10,7
15/11	180	1 001	18,0%	9,0	6,9	10,7
15/12	187	1 100	17,0%	17,0	7,0	10,1
96	262	1 339	19,6%	20,0	6,6	9,0
86,87	336	2 482	13,5%	27,5	4,2	10,2
88	191	1 128	16,9%	19,0	3,5	8,1
95	180	1 116	16,1%	18,0	6,7	9,0
94	213	1 116	19,1%	15,0	3,0	8,7
1233/2*	783	4 129	19,0%	36,5	13,5	14,6
1215/4*	1 794	6 339	28,3%	49,0	10,1	18,3
2/18, 2/17, 244/7, 244/7, 3/10, 3/9, 15/8, 15/7, 16/7, 16/8, 243/3, 32/11, 242/3, 34/3, 33/3*	2 173	6 267	34,7%	55,5	15,0	16,3
2/2 2/2	218	5824	3,7%	10,5 6,5	8,1 5,1	10,2 6,3
10/4	167	633	26,4%	16,0	3,5	8,6
10/5	137	572	24,0%	14,5	3,4	8,5
13/7	189	930	20,3%	15,0	5,7	9,4
312/1	158	1068	14,8%	15,0	4,2	8,9
312/2	110	549	20,0%	9,5	4,2	8,9
68/16	197	606	32,5%	19,5	3,5	8,7
69/16	98	736	13,3%	10,5	3,6	7,7
69/17	197	827	23,8%	18,5	6,9	11,3
69/28	158	781	20,2%	9,0	7,4	11,1
69/29	157	777	20,2%	12,0	7,2	9,3
69/30	157	778	20,2%	12,0	7,2	9,3
69/8	183	695	26,3%	18,0	7,4	11,5
70/3	182	1045	17,4%	15,5	3,7	8,2
70/4	208	1045	19,9%	13,5	6,6	11,9
70/5	293	1044	28,1%	23,0	3,6	12,2
71/3	229	881	26,0%	22,5	2,5	8,3
71/4	293	1066	27,5%	27,5	6,2	10,5
72/5	255	1229	20,7%	22,5	3,5	10,6
72/6	222	1229	18,1%	14,5	6,1	10,6
74/3	169	925	18,3%	18,0	7,0	8,2
74/8**	329	1430	23,0%	20,5	4,2	9,4

72/7	281	1350	20,8%	20,5	5,1	10,3
<b>Średnia:</b>	<b>255 m<sup>2</sup></b>	<b>1268 m<sup>2</sup></b>	<b>22,0%</b>	<b>17,7 m</b>	<b>5,4 m</b>	<b>9,7 m</b>
Średnia: działki dostępne od ul. Sławinkowskiej oraz położone przy ul. Willowej 60, 60a-h	216	1132	23,0%	16,4 m	4,9 m (max. 7,0 m)	9,4 m (max. 11,2 m)
zamierzenie inwestora – zgodnie z koncepcją z dnia 09-02-2021 r,	2835 + 265 = 3100 m <sup>2</sup>	12216 m <sup>2</sup>	25,4%	Budynki wielorodzinne: 21 m Budynki jednorodzinne: 12 m	Budynki wielorodzinne: 10 m Budynki jednorodzinne: 7 m	

\* - działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi

\*\* - działki obsługiwane z ul. Sławinkowskiej