



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wienawska 14 20-071 Lublin, tel.: 81 406 2200, fax 81 460 2201

AB-LA-II.6730.144.2017

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 16.08.2018r.

Inspktor

[Signature]
mgr inż. arch. Andrzej P. G. G. G.

Lublin, dnia 16 lutego 2018 r.

DECYZJA nr 120/18 o ustaleniu warunków zabudowy

- 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.2017.1073 -j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 -j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 11.08.2017 r.

Wnioskodawcy: Pana Piotra Szczurowskiego, działającego pod firmą ips – Biuro Deweloperskie Piotr Szczurowski
20-609 Lublin, ul. Filaretów 44/319

W sprawie: budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach wraz z niezbędną infrastrukturą: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, budynkiem usługowo-handlowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową na działce nr położonej przy ul. Koncertowej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi oraz budynku handlowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), na wydzielonych działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową

- na działce nr ewid. ręb: - CZECHÓW , arkusze
 - położonej w Lublinie przy ul. Koncertowej .
 - pas drogowy – działka nr (ul. Koncertowa – droga powiatowa)
- 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E – 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 jedno- i wielorodzinna,
 - budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi oraz budynku handlowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), na wydzielonych działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową
 - 3. Warunki i wymagania kształtowania tadu przestrzennego.**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy wielorodzinnej i usługowej w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,9 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%,
 - c) szerokość elewacji frontowej (od ul. Koncertowej) dla:
 - budynków mieszkalnych – do 24,5 m,
 - budynku handlowo-usługowego – do 34,2 m,

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku nie powinna przekroczyć:
- dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 11, 6 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15° – 14,1 m,
 - dla budynku handlowo-usługowego – 6,1 m,
- e) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych):
- przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 16,0 m,
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° kalenicą na poziomie do 14,5 m,
 - przekrycie budynku handlowo-usługowego – dachem płaskimi, o spadkach do 15°, kalenicą na poziomie do 7,0 m
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) na terenie przeznaczonym pod poszerzenie pasa drogowego zakazuje się realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu np. murów ogrodzeniowych, trwałych zadrzewień itp.,
- h) nośniki reklamowe - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,
- i) 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.
- nakazuje się pozostawienie wolnego od zabudowy terenu „suchej doliny”, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
 - dopuszcza się:
 - zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - 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 dojeżdż, dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - w pasie 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,
- j) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
- ograniczenia dla lokalizacji projektowanych obiektów i urządzeń wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej 110 kV i zasięgu jej strefy oddziaływania o promieniu 20,0 m wokół przewodu – oznaczonej na zał. Nr 1 szrafem i kolorem zielonym – projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie,
 - wyłączony z zabudowy teren suchej doliny przebiegającej przez teren inwestycji w kierunku północ- południe – zaznaczony na załączniku graficznym do decyzji.
- k) 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. z 2014 r., poz. 1446) 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. 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. 2015.909 j.t.), 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. Koncertowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr _____, na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Koncertowej i Dereckiego.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – min. 1,0 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. do 50 m², min. 1,2 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. 50-70 m² i min. 1,5 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. powyżej 70 m², w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych,
 - funkcja usługowa – 1 mp/30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7.4. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
 - dla zabudowy usługowej – od 30 do 60 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu,
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
 Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 9. Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 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.4301.43.2018 z dnia 26.01.2018 r. - bez uwag

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 sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, budynkiem usługowo-handlowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikowa, na działce nr ewid. (obręb: - CZECHÓW arkusz: „...”, położonej w Lublinie przy ul. Koncertowej

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 działki budowlanej, której dotyczy wnioszek, 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 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 1-5 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.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji, w dniu 22.01.2018 r. inwestor wniósł o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od zachodu – na 4,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego oraz pasa zabudowy pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV – na 15,0 m, a także zwiększenie wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 30,0%.

Po analizie stwierdzono możliwość przyjęcia wnioskowanej zmiany linii zabudowy (ulica Dereckiego jest ulicą gminną, wprowadzona zmiana jest zgodna z przepisami) oraz szerokości pasa zabudowy pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV.

Powyższe zmiany nie mają wpływu na uzgodnienia dokonane z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie w zakresie dostępności do drogi publicznej (ul. Koncertowej).

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

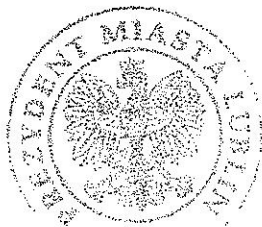
Pouczenie :

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.



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
mgr inż. Andrzej Władysław Dymek
ZASTĘPCA WYKONAWCY
Wydział Inżynierii i Budownictwa

OTRZYMUJĄC
16.02.2018
Piotr Szczurowski

Otrzymują :

1. Pan Piotr Szczurowski, Biuro Deweloperskie Piotr Szczurowski
20-609 Lublin, ul. Filaretów 44/319
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

- | | |
|----|--------|
| 1. | 5. |
| 2. | 6. |
| 3. | 7. aa. |
| 4. | |

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania w/m

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach wraz z niezbędną infrastrukturą, drogą wewnętrzną, z kompleksem parkingowym i budynkiem usługowo-handlowym, na dz. Nr położonej przy ul. Koncertowej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to nr 'obręb CZECHÓW' arkusz. , o powierzchni 18 399,0 m², położona przy ul. Koncertowej w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.
- 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 działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 66 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 198 m. Ze względu na potrzebę uwzględnienia istniejącej zabudowy wielorodzinnej, występującej poza obszarem analizy, w obrębie ulicy Świętokrzyskiej, zwiększono zasięg obszaru analizowanego do ok. 300,0 m w kierunku wschodnim.
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 Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie ekstensywnej urbanizacji.
 2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu **III C 2 RP** – tereny rolne.
 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 oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
 4. dla danego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 810/XXXII/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zetwerowicza a granicą miasta Lublin.
- 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.
- Uwarunkowania infrastrukturalne:**
- Fragment wnioskowanej nieruchomości znajduje się w 20-metrowej strefie oddziaływania elektromagnetycznego linii energetycznej 110 kV. Obszar zaznaczony został na mapie analizy szrafem oraz przerywaną linią koloru zielonego.
- V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
od strony północnej :

- działki nr [] niezabudowane,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr [] – niezabudowane,
- od strony wschodniej :**
- działka nr [] - niezabudowana,
- działka nr [] – ul. Koncertowa – droga powiatowa,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr [] – zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
- działka nr [] - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym w zabudowie szeregowej,
- działki nr [] - zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym,
- działka nr [] ul. Karkonoska – droga gminna,
- działki nr [] - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
- działka nr [] zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym w zabudowie szeregowej,
- działki nr [] - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
- działki nr [] zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi w zabudowie szeregowej,
- działka nr [] - zabudowana dwoma II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej,
- w dalszym sąsiedztwie (poza wyznaczonym obszarem analizy) występuje zabudowa wielorodzinna:
- działki nr [] zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- od strony południowej :**
- działki nr [] niezabudowane,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr [] zabudowana I-II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr [] zabudowana czterema IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działki nr [] - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie zwartej,
- działka nr [] - zabudowana trzema parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr [] – niezabudowana,
- od strony zachodniej :**
- działka nr [] ul. Dereckiego – droga gminna,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr [] zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi,
- działki nr [] zabudowane I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi,

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

W obszarze analizowanym znajdują się tereny zabudowane I-II kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie zagrodowej, III-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, dostępnymi z ul. Koncertowej, Karkonoskiej, Sudeckiej, Karpackiej oraz zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości III-V kondygnacji na terenie osiedla Choiny i na działkach sąsiednich nr [] położonych przy ul. Koncertowej, w sąsiedztwie wnioskowanego terenu.

Przedmiotowy teren położony jest w bliskim sąsiedztwie dzielnicy mieszkaniowej z zabudową wielorodzinną Czechów i intensywnie zabudowanego osiedla Choiny z zabudową jednorodzinną szeregową, wielorodzinną i usługową. Tereny posiadają pełną infrastrukturę społeczną i

techniczną. Teren inwestycji jest skomunikowany ulicami dwupasowymi z terenem osiedli Czechowa, śródmieściem miasta i sąsiednimi terenami.

Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku usługowo-handlowego, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono – od zachodu - w odległości 20,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego (jak dla budynku na działce nr i jak w decyzji nr 433/17) i na zachodniej granicy „suchej doliny” oraz od wschodu – w zachodniej granicy strefy ochronnej od linii wysokiego napięcia 110 kV i we wschodniej granicy „suchej doliny” -
 - pismem z dnia 22.01.2018 r. inwestor wniósł o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od zachodu – na 4,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego oraz pasa zabudowy pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV – na 15,0 m, po analizie stwierdzono możliwość wprowadzenia wnioskowanych zmian
 - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono – od zachodu - w odległości 4,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego do zachodniej granicy „suchej doliny” oraz od wschodu w pasie szerokości 15,0 m pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV, zgodnie wnioskiem inwestora, linie oznaczono na załączniku nr 3 kolorem niebieskim,
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 17,3% – 31,8% dla zespołów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej i średnio wynosi 23,4%, oraz w granicach 5,5% - 49,2% dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej i średnio wynosi 25,0 %,
 - dla zrealizowanego niedawno zespołu budynków wielorodzinnych na działkach nr i . ustalona została wielkość zabudowy w wysokości 26,9%; z racji bliskiego sąsiedztwa wnioskowanego zespołu budynków wielorodzinnych i zespołu zrealizowanego, ustala się analogiczną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości 26,9%,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 26,9 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 14,0 m do 24,0 m i średnio wynosi 20,4 m, a po zwiększeniu o 20%, dopuszczone przepisami wynosi 24,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku handlowo-usługowego usytuowanego w analizowanym obszarze wynosi 28,5 m, a po zwiększeniu o 20%, dopuszczone przepisami wynosi 34,2 m,
- c) szerokość elewacji frontowej (od ul. Koncertowej) dla:
- budynków mieszkalnych – do 24,5 m,
 - budynku handlowo-usługowego – do 34,2 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 mieszkalna wielorodzinna osiąga wysokość IV kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 9,0 m do 14,1 m, co daje średnio ok. 11,6 m w poziomie okapu,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącego budynku handlowo-usługowego osiąga wysokość 6,1 m
- d) górna krawędź elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu projektowanych budynków nie powinna przekroczyć:
- dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 11,6 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15°

- 14,1 m,
- dla budynku handlowo-usługowego – 6,1 m.

6. Geometria dachu (kął 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 do 40° oraz z dachami płaskimi o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie od 13,3 m do 16,0 m, co średnio wynosi 15,2 m oraz budynek handlowo-usługowy z dachem dwuspadowym o spadku do 15° i kalenicy do 7,0 m,
- e) przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako:
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 16 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 14,5 m,
 - przekrycie budynku handlowo-usługowego – dachem płaskimi, o spadkach do 15°, z kalenicą na poziomie do 7,0 m.

7. Analiza pozostałych uwarunkowań:

W związku z istniejącym ukształtowaniem terenu inwestycji i obszaru sąsiedniego wskazuje się konieczność zakazu 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. oraz wskazuje się konieczność pozostawienia wolnego od zabudowy terenu „suchej doliny”, zgodnie z jej zasięgiem określonym w załączniku nr 3.

Proponuje się dopuszczenie:

- zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,
- 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 dojeżdż, dojazdów i dróg wewnętrznych,
- w pasie 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.

Ponadto w zagospodarowaniu terenu proponuje się uwzględnić:

- ograniczenia dla lokalizacji projektowanych obiektów i urządzeń wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej 110 kV i zasięgu jej strefy oddziaływania o promieniu 20,0 m wokół przewodu – oznaczonej na zał. Nr 1 szrafem i kolorem zielonym – projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie,
- wyłączony z zabudowy teren suchej doliny przebiegającej przez teren inwestycji w kierunku północ- południe – zaznaczony na załączniku graficznym do decyzji.

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Koncertowej (dz. nr) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego Dereckiego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, znak: PL-PP-II.671.66.2014 z dnia 12 czerwca 2014 r., potwierdzonym w dniu 24.10.2017 r.

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 120/18
z dnia 16 lutego 2018
znak: AB-IA-II.671.66.Nm.2017

Z up. PRZEZYSŁAWA MIĘSIK
mgr inż. arch. Wiesław Borek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Rozwijałowa

Obliczenia wskaźników zabudowy

| AB-LA-I.6730.144.2017 | | | | |
|-----------------------|---|--|------|--|
| Numer działki | Powierzchnia zabudowy (w m ²) | Powierzchnia działki (w m ²) | % | Szerokość elewacji frontowej (w metrach) |
| | 718 | 4152 | 17,3 | |
| | 350 | 1796 | 19,5 | |
| | 732 | 3871 | 18,9 | |
| | 489 | 2607 | 18,8 | |
| | 270 | 1811 | 20,1 | |
| | 119 | 499 | 23,8 | |
| | 121 | 701 | 17,3 | |
| | 780 | 2788 | 28,0 | |
| | 1275 | 4502 | 28,3 | |
| | 516 | 1892 | 27,3 | |
| | 1005 | 3758 | 26,7 | |
| | 443 | 1394 | 31,8 | |
| | 81 | 416 | 19,5 | |
| | 274 | 1114 | 24,6 | |
| | 355 | 1454 | 24,4 | |
| | 203 | 674 | 30,1 | |
| | 139 | 669 | 20,8 | |
| | 362 | 735 | 49,2 | 28,5 |
| | 424 | 1561 | 27,2 | 22,0 |
| | 334 | 1238 | 27,0 | 21,0 |
| | 337 | 1446 | 23,3 | 21,0 |
| | 345 | 1309 | 26,3 | 21,0 |
| | 261 | 4729 | 5,5 | 14,0 |
| | 1813 | 11050 | 16,4 | 24,0; 20,0 |
| | 64 | 2276 | 2,8 | |

| | | | | | |
|-----------------|------------------------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| | | 140 | 4412 | 3,2 | |
| | | 91 | 562 | 16,2 | |
| | | 81 | 1483 | 5,5 | |
| | | 278 | 609 | 45,6 | |
| | | 76 | 956 | 7,9 | |
| | | 162 | 481 | 33,7 | |
| | | 154 | 1481 | 10,4 | |
| | | 149 | 471 | 31,6 | |
| | | 68 | 678 | 10,0 | |
| | | 109 | 165 | 66,1 | |
| | | 106 | 1192 | 8,9 | |
| | | 79 | 360 | 21,9 | |
| | | 113 | 144 | 78,5 | |
| | | 99 | 233 | 42,5 | |
| | | 197 | 456 | 43,2 | |
| | | 92 | 678 | 13,6 | |
| Średnio: | | 336 | 1802 | MN-23,4, MW-25,0 | M-20,4, U- 28,5 |
| dz. nr | stan obecny | niezabud. | 18 399 | niezab. | niezabudowana |
| dz. nr | wynik analizy | niezabud. | 18 399 | 28,8 | +20 M-24,5, U-34,2 |
| dz. nr | zamierzenie inwestora | 6000 | 18 399 | 32,6 | 24,0-40,0 |

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Urbanistyki
25-071 Lublin, ul. Władysława 14
85



ZALĄCZNIK 1 AB-LA-11.67.00.144.2017 SKALA 1:1000
GRANICE TERENU INWESTYCJI
NIERZĘKAZALNE LINIE ZARUDOWY
STREFA ODDZIAŁYWANIA LE 110 IV
OBSZAR „SŁUCIĘJ DOJNY”
PLANOWANA LINIA ROZBUDOWY PROSI

Przewodzący do wiadomości mieszkańców i innych interesariuszy
z powołaniem na temat przedmiotowego wniosku
PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Pracowni Zarządzania Gospodarką i Administracją

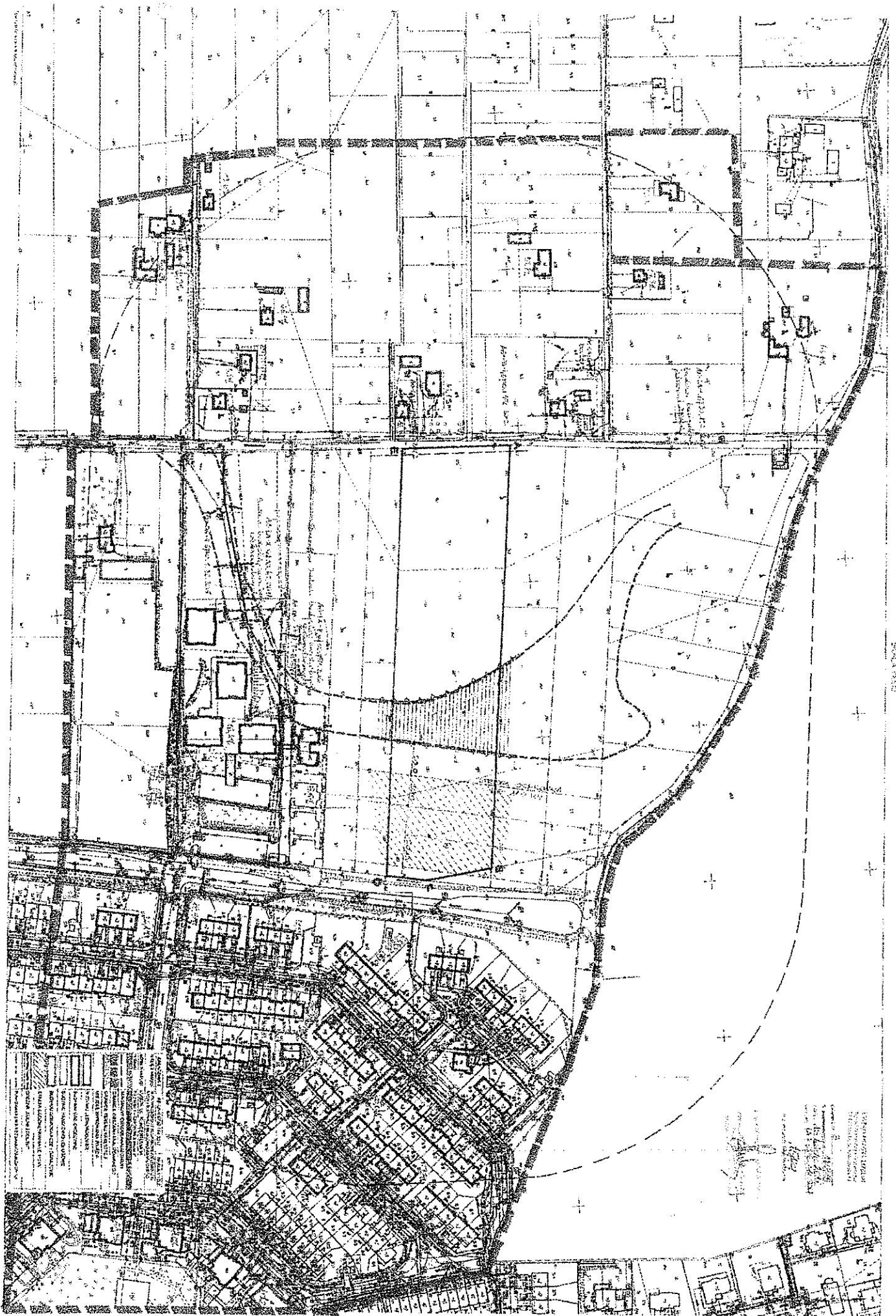
Nazwa podmiotu złożyciela: **1841-515/1008**
R0663. **1841-515/1008**
Szanowny Panie Prezydencie!

Lublin, dn. 28.11.2017 r. **pepa**

Olivia

Przewodzący do wiadomości mieszkańców i innych interesariuszy
z powołaniem na temat przedmiotowego wniosku

Przewodzący
Olivia
Pracowni Zarządzania Gospodarką i Administracją



MAP 143-20000
SCALE 1:5000

LEGEND
1. BUILDING FOOTPRINTS
2. STREETS
3. BOUNDARIES
4. OPEN SPACES
5. UTILITIES
6. OTHER

MAP 143-20000
SCALE 1:5000
DATE 1950