



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

Prezydent Miasta Lublin

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

AB-LA-I.6730.308.2018

Lublin, dnia 12 października 2018 r.

DECYZJA nr 599 / 18
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 1-5, i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.07.2018 r.

Wnioskodawcy: -

W sprawie: budowy budynku usługowego z zapleczem biurowo – socjalnym i magazynowym na działce nr położonej przy ul. A. Żelwerowicza w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynku usługowo-handlowo-biurowego z zapleczem socjalno-magazynowym

- na działce nr ewid. : obręb: arkusz:
 - położonej w Lublinie przy ul. A. Żelwerowicza
 - pas drogowy – działka nr. (ul. M. Dereckiego – droga wewnętrzna)
- Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
 - Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - funkcja terenu: zabudowa usługowa (budowa budynku usługowo-handlowo-biurowego o powierzchni sprzedaży do 500 m² z zapleczem socjalno – magazynowym obejmującego usługi nieuciążliwe np. gabinety lekarskie, stomatologiczne, psychologiczne, z zakresu terapii sensorycznej dla dzieci, sklep spożywczy, wielobranżowy, apteka, biura itp.)
 - Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji, w odległości min. 19,5 m od ul. A. Żelwerowicza, min. 8,0 m od ul. M. Dereckiego;
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 20,6 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20,0%;
 - szerokość elewacji frontowej budynku (od u. M. Dereckiego) – max. 30,0 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 8,2 m;
 - geometria dachu - przekrycie płaskie lub wielopłociowe o nachyleniu do 45°, z kalenicą na wysokości max. 10,0 m;
 - w zagospodarowaniu terenu inwestycji uwzględnić należy:
 - ustanowioną służebność dojścia i dojazdu do działek sąsiednich, z zachowaniem odległości min. 10,0 m projektowanego obiektu od północnej granicy nieruchomości,
 - zakaz budowy ogrodzeń pełnych, z prefabrykatów betonowych i blach,
 - zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą;
 - 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 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.).
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Koncertowej (drogi kategorii gminnej) – poprzez ul. Cerdową - drogę wewnętrzną (położoną na terenie gminy Niemce) i ul. M. Dereckiego – drogę wewnętrzną (dz. nr L...), na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg: Wójtem Gminy Niemce oraz Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze niezbędne poszerzenie ul. M. Dereckiego w klasie dróg dojazdowych oraz utrzymanie dojazdu wewnętrznego (służebnego) o szerokości 5,0 m przy północnej granicy nieruchomości.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji: a minimum 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną i deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi 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. Dla terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 587/17 z dnia 23.10.2017, znak: AB-LA-1.6730.316.2017 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.
- 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.4301.518.2018 z dnia 11.09.2018 r.- bez uwag
 - Wójtem Gminy Niemce, postanowieniem, znak: GN.6727.1025.2018 z dnia 04.09.2018 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 sporządziła:
mgr inż. arch. Jadwiga Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku usługowego z zapleczem biurowo-socjalnym i magazynowym na działce nr .., położonej przy ul. A. Żelwerowicza

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 wniosek, 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 projekcie decyzji z dnia 27 sierpnia 2018 r.

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 dniu 21.09.2018 do tut. Wydziału wpłynęło pismo inwestora z prośbą o zmianę wielkości powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej określonych w projekcie decyzji z dnia 27 sierpnia 2018 r. Po ponownym przeanalizowaniu sprawy, uwzględniając fakt, że w obszarze analizowanym znajduje się budynek usługowy (żłobek) o szerokości elewacji frontowej znacznie przekraczającej maksymalną szerokość elewacji frontowej, wyznaczoną na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej w obszarze analizowanym, przyjętą w uprzednim projekcie decyzji, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej przedmiotowego budynku do 30,0 m (od ul. M. Dereckiego) zgodnie z wolą inwestora. Przeprowadzona analiza nie daje jednak podstaw do zwiększenia wielkości powierzchni zabudowy oraz zwiększenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jak wnioskuje inwestor.

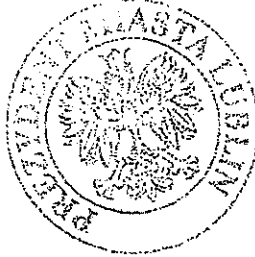
Wprowadzona w ponownym projekcie zmiana dot. szerokości elewacji frontowej nie wymaga ponownych uzgodnień z Zarządem Dróg i Mostów oraz Wójtem Gminy Niemce w zakresie obsługi komunikacyjnej nieruchomości.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie : Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 1241
 DNIA 10.09.2018 NR POKWATOWANIA
 NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
 BANK PEKAO S.A.
 NR 95124020929329920006200000



Sup. PREZYDENT WYDZIAŁU LUBLIN
 mgr inż. Katarzyna Piątek
 WYDZIAŁ PLANOWANIA W M. LUBLIN

INSPEKTOR

 Katarzyna Piątek

Otrzymują :

1. T
U
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wójt Gminy Niemce
3. Wydział Planowania w m.

Załącznik nr 2
Do decyzji o warunkach zabudowy
Znak: AB-LA-I.6730.308.2018

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-handlowo-biurowego z zapleczem socjalno-magazynowym, na działce nr ewid. (obręb:) arkusz: , położonej przy ul. A. Zelwerowicza w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr (obręb:) arkusz:), o powierzchni 2421 m², położona przy ul. A. Zelwerowicza w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany. Nieruchomość objęta wnioskiem zgodnie z księgą wieczystą nr () obciążona jest służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu pasem o szerokości 5 metrów biegnącym wzdłuż północnej granicy działki, od granicy z działką nr ... do granicy z działką drogi nr : - na rzecz każdorazowego właściciela działki nr . W odniesieniu do terenu inwestycji zostały wydane warunki zabudowy – decyzja nr 587/17 z dnia 23.10.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2017, dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

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 1:500 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 (od ul. Dereckiego) wynosi 62,5 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 187,5 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 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
2. 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. Dla rozpatrywanego 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. Zelwerowicza 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.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym w zabudowie siedliskowej,
- działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym w zabudowie siedliskowej,
- działka nr - niezabudowany grunt rolny,

- działki nr
niezabudowane,
 - działka nr – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr : zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działki nr : – zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym.
 - działki nr – zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
- od strony wschodniej :**
- działka nr . zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr : - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działka nr : - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
 - działka nr : – zabudowana zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz trzema parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działki nr - droga dojazdowa,
- od strony południowej :**
działki objęte ustaleniami mpzp miasta Lublin część III:
- działka nr - pas drogowy ul. Zelwerowicza – droga powiatowa,
 - działka nr : - droga wewnętrzna,
 - działki nr : – ul. Staczyńskiego – droga wewnętrzna,
 - działka nr . – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
 - działki nr : – zabudowane budynkami mieszkalnymi w trakcie realizacji,
 - działki nr : – niezabudowane,
 - działki nr – niezabudowane,
 - działka nr – zabudowana budynkiem żłobka (pozwolenie na budowę , dec. Nr 920/16 z dnia 08.08.2016 r. , znak: AB-BW-II.6740.1.57.2016;
- od strony zachodniej :**
- działka nr : – ul. Dereckiego – droga wewnętrzna,
 - działki nr : – niezabudowane
grunty rolne,

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, zabudowa zagrodowa, usługowa (żłobek) oraz niezabudowane grunty rolne ,
- planowana inwestycja obejmująca budowę wielobranżowego budynku usługowego (usługi nieuciążliwe odpowiadające zapotrzebowaniu mieszkańców tj. usługi zdrowia, sklep wielobranżowy, spożywczy, biura) jest komplementarna wobec zabudowy mieszkaniowej i może być realizowana w ramach kontynuacji funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej znajdującej się w obszarze analizowanym (żłobek);

2. Linia zabudowy

- budynki mieszkalne na działkach położonych wzdłuż ul. A. Zelwerowicza, po tej samej stronie co teren inwestycji, usytuowane są w odległości od 3,0 do 38,0 m od granicy pasa drogowego, a budynki gospodarcze i garażowe w odległości 9,5 m i 19,5 m;
- uwzględniając usługową funkcję projektowanego budynku nieprzekraczalną linię zabudowy wskazuje się na przedłużeniu linii zabudowy na działce nr w odległości minimum 19,5 m od granicy pasa drogowego ul. A. Zelwerowicza;
- nieprzekraczalną linię zabudowy należy utrzymać także w odległości minimum 8,0 m od pasa drogowego ul. M. Dereckiego oraz min. 5,0 m od ustanowionego dojazdu służebnego przy północnej granicy nieruchomości.

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 od 1,8 % do 28,3 % i średnio wynosi 14,5 %. Budynek usługowy – żłobek na działce nr 1/12 wykorzystuje 20,6% powierzchni zajmowanej nieruchomości.
 - wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy na terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 20,6 %.
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- szerokość elewacji frontowej budynków położonych w obszarze analizowanym (elewacja od strony wjazdu na działkę) obejmuje od 7,0 m do 70,8 m, a średnio 18,9 m;
 - względniając dopuszczoną przepisem tolerancję – 20%, szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu wzdłuż ul. M. Dereckiego nie powinna przekroczyć 22,7 m;
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (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
- w obszarze analizowanym wysokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych zawiera się w przedziale od 2,8 m do 7,1 m, a wysokość elewacji frontowej żłobka znajdującego się po drugiej stronie ul. A. Zelwerowicza wynosi 8,2 m;
 - wysokość górnej krawędzi gzymsu lub atyki elewacji frontowej projektowanego budynku usługowego nie powinna przekraczać 8,2 m.
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
- w obszarze przeprowadzonej analizy przeważają budynki mieszkalne pokryte dachami wielopołaciowymi o nachyleniu od 15° do 45° z kalenicą na wysokości max. 10,0 m;
 - projektowany budynek usługowy, w analogii do zadania istniejącego budynku żłobka, pokryć dachem płaskim lub wielopołaciowym o nachyleniu do 45° z kalenicą na wysokości max. 10,0 m.

VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej: ul. Koncertowej – (dz. nr 1) poprzez drogę wewnętrzną (ul. Cedrową) położoną na terenie gminy Niemce oraz ul. M. Dereckiego - drogę wewnętrzną (dz. nr Teren inwestycji posiada potencjalny dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie pasa drogowego ul. M. Dereckiego zgodnie z pismem Wydziału Planowania z dnia 16 sierpnia 2018 r., znak: PL-IT-I.6830.99.2018, a także zachowanie ustanowionej na terenie inwestycji służebności gruntowej dla dojścia i dojazdu o szerokości 5,0 m wzdłuż północnej granicy nieruchomości.

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 realizacji budynku usługowo-handlowo-biurowego z zapleczem socjalno-magazynowym, na działce nr ewid. , położonej w Lublinie przy ulicach A. Zelwerowicza :

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Jadwiga Ciszewska

ARCHITEKT
mgr inż. architekt Barbara Ciszewska
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91

up. PRZETWORZENIA MIASTA LUBLIN
mgr inż. architekt Zdzisław Ząbek
Wydział Architektury i Urbanistyki

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 539/18
z dnia 12.10.2018.
znak: AB-14-1.6830.308.2018

Obliczenia wskaźników zabudowy				AB-LA-I.6730.308.2018		
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość alejacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)		
ul. Darskiego	Obsługa komunikacyjna od	133	1193	11,1	14,5	
		73	2314	3,2	7	
		208	734	28,3	14,5	
		169	734	23	10,5	
		126	1112	11,3	14,5	
		119	2656	4,5	13,5	
		256	3474	7,4	15	
		426	3307	12,9	14,5	
		290	16323	1,8	11	
		(zobek)	2249	10931	20,6	70,8
ul. Koncertowa	Stacynski	222	1228	18,1	19,5	
		399	1723	23,1	27,5	
		270	1332	20,3	24,5	
		227	1320	17,2	16	
Średnio:			14,6	19,52		
dz. nr 1	stan obecny	niezabudowana	2421 m ²			
dz. nr 1	zamierzenie	700 m ²	2421 m ²	28,9%	33,0 m od ul. Darskiego 22,0 m od ul. A. Zelwerowicza	

K *8431* *30%*
100/2421
2421