



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.73.2018

Lublin, ²⁷ marzec 2018 r.

DECYZJA nr 226/18

Na podstawie:

- art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 – j.t. ze zm.),
- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 16 lutego 2018 r.

Wnioskodawcy: Idea Invest Sp. z o.o. , Spółka Komandytowa,
ul. Jana Sawy 2, 20 - 632 Lublin

oraz za zgodą stron:

- Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie, 20-950 Lublin, Al. Racławickie 14,
- Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Niecałej 6 w Lublinie reprezentowana przez ADM "Śródmieście", 20-078 Lublin, ul. Cicha 8,
- Uniwersytet Medyczny w Lublinie, 20-059 Lublin, Al. Racławickie 1,
- Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 1 w Lublinie, 20-081 Lublin, ul. Stanisława Staszica 1,

zmieniam decyzję ostateczną

Prezydenta Miasta Lublin nr 348/17 z dnia 26 czerwca 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.427.2016, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działce nr położonej przy ul.

w Lublinie (obecnie ul. , w zakresie:

pkt. 3 lit. g) - obowiązująca treść: „dopuszcza się realizację inwestycji w granicy z działkami sąsiednimi nr ,
- otrzymuje brzmienie: dopuszcza się realizację inwestycji w granicy z działkami sąsiednimi nr ,

oraz wykreślenia pkt. 3 lit. h) o treści „w zagospodarowaniu terenu należy nawiązać do charakterystycznego sposobu zagospodarowania sąsiednich nieruchomości z budynkami frontowymi i równoległymi do nich oficynami w głębi działki usytuowanymi na całej szerokości działek”.

Pozostałe warunki określone w decyzji nr 348/17 z dnia 26 czerwca 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.427.2016 , w sprawie ustalenia warunków zabudowy pozostają bez zmian.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie , który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

UZASADNIENIE

W dniu 26 lutego 2018 r. wnioskodawca złożył w Wydziale Architektury i Budownictwa prośbę o zmianę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr nr 348/17 z dnia 26 czerwca 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.427.2016, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działce nr położonej przy ul. I , w Lublinie (obecnie).

Zgodnie z art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 – j.t.) decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

W związku z powyższym organ po dokonaniu analizy całości sprawy stwierdza, że wnioskowana zmiana warunków zabudowy nie godzi w zastany stan rzeczy.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

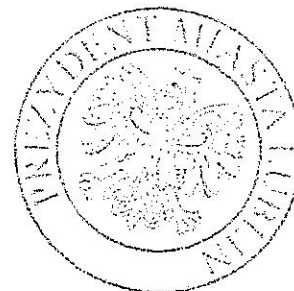
mgr inż. Andrzej ...
Zastępca Prezesa
Wydział Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. Idea Invest, sp. z o.o. , Spółka komandytowa, ul. Jana Sawy 2, 20-632 Lublin,
2. Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie, 20-950 Lublin, Al. Raclawickie 14,
3. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Niecałej 6 w Lublinie reprezentowana przez ADM "Śródmieście", 20-078 Lublin, ul. Cicha 8,
4. Uniwersytet Medyczny w Lublinie, 20-059 Lublin, Al. Raclawickie 1,
5. Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 1 w Lublinie, 20-081 Lublin, ul. Stanisława Staszica 1,
6. I
- 7.
8. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie,
3. Wydział Gospodarowania Mieniem w.m,
4. Wydział Planowania w.m.



Otrzymałem dn. 24.03.2018r.

- projektowanych do 202,0 m n.p.m. (ok. 18,0 m);
- f) geometria dachu – przekrycie budynku do przebudowy bez zmian, budynków projektowanych wielopłosiawo o spadku do 21° (w tym płaskie o nachyleniu do 15°) i wysokości w najwyższym punkcie do 202,0 m n.p.m. (ok. 18 m) z dopuszczeniem wyniesienia ponad ten poziom obudowanych elementów infrastruktury technicznej, nadszybia dźwigów, wyjść na dach, balustrad itp. o maksymalnie 2 m na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu;
 - g) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
 - h) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
 - 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Posesja przy ul. I _____, będąca częścią terenu inwestycji, jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako Fabryka Wąg W. Hessa – zabytek wskazany do GEZ przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
 - 5.2. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/5-2b, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
 - 5.3. 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.
 - 5.4. 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.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Lubartowskiej (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. _____ 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 min. 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny; dla usług wg potrzeb.
 - 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylne 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 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,



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2260, fax 81 466 2261

AB-LA-II.6730.82.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 12.10.2018r

INSPEKTOR

Tadeusz Malinowski

Lublin, dnia 06 września 2018 r.

DECYZJA nr 573/18 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: 18.05.2018 r.

Wnioskodawcy: Colian Sp. z o.o.
62-860 Opatówek, ul. Zdrojowa 1

W sprawie: budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz rozbiórki istniejących obiektów budowlanych na dz. i położonych przy ul. w Lublinie.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz rozbiórce istniejących obiektów budowlanych

- na działkach nr ewid. ,obręb:
- położonych w Lublinie przy ul.
- pas drogowy – działka nr (ul oga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: ABC...G – 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 mieszkalno-usługowa – budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz rozbiórka istniejących obiektów budowlanych (poza kamienicą frontową)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładunku przestrzennego.

- należy uwzględnić zalecenia Miejskiego Konserwatora Zabytków zawarte w piśmie znak MKZ-IN-1.4120.476.2018 z dnia 12.06.2018 r.;
- obowiązująca linia zabudowy budynku do przebudowy bez zmian, linii zabudowy budynków projektowanych nie określa się;
- wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni terenu do 68,4%;
- szerokość elewacji frontowej budynku do przebudowy bez zmian; szerokości elewacji frontowej budynków projektowanych nie określa się;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem budynku – budynku do przebudowy bez zmian (ok. 11,0 m), budynków

- 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.4301.516.2018 z dnia 31.08.2018 r.
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem, znak: MKZ-IN-I.4120.736.2018 z dnia 30.08.2018 r.

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. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB-0116

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz rozbiórce istniejących obiektów budowlanych na dz. nr położonych przy ul. 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 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 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.

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 SKASOWĄ W WYS. 107,-
 DNIA 16.05.2018r. NR POKWITOWANIA 9224897
 NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
 BANK PEKAO S.A.
 NR 95124020929329920006200000

Zup. PREZYDENT MIASTA LUBLIN

mgr inż. Andrzej ...
 ZAMIAJĄCY FUNKCJONARIUSZA
 Wydział Inżynierii i Budownictwa



Otrzymują:

1. ...
- + 2. Wojewódzki Zakład Transportu Mleczarskiego
- + 3. Lubelska Okręgowa Izba Aptekarska
- + 4. ...
- + 5. ...
- + 6. ...
- + 7. ...
- + 8. Państwowy Dom Dziecka nr 3
- + 9. Szkoła Podstawowa nr 25
- + 10. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielca”
- + 11. ...
- + 12. ...
- + 13. Zarząd Nieruchomości Komunalnych
- + 14. Wydział Gospodarowania Mieniem w m. Mddc 06.09.2018
15. aa.

Do wiadomości:

- + 1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
- + 2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
- + 3. Wydział Planowania w m.

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
oddział z przebiegiem

INSPEKTOR

Tadeusz Malinowski

Nr konc.: GD-G-1.6621.2350.2018

Wieniamska 14 20-071 LUBLIN
tel. 81 435 5113 fax 81 435 5119

Wydział Architektury i Budownictwa
Urząd Miasta Lublin
ul. Wieniawska 14
20-071 Lublin
Kontakt: 81 435 5113



W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz rozbiórce istniejących obiektów budowlanych na dz. nr _____ w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr _____ w Lublinie. Powierzchnia _____ o powierzchni 3891 m², położona przy ul. _____ w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany I – III kond. zespołem zabudowań przemysłowych (d. fabryka wag W. Hessa). Budynek w pierzei ul. Lubartowskiej, zawierający w parterze usługi handlu i pomieszczenia techniczne, na II kondygnacji pomieszczenia biurowe (aktualnie nieczynne) oraz na III kondygnacji lokale mieszkalne, przeznaczony jest do zachowania. Pozostałe budynki, obecnie nie użytkowane, przeznaczone są do rozbiórki.

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 40 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 120 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, w obszarze zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych.
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 I D 6 AU – usługi ponadpodstawowe.
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.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Posesja przy ul. _____, będąca częścią terenu inwestycji, jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako Fabryka Wag W. Hessa – zabytek wskazany do GEZ przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, stąd jego ochronę winno się uwzględnić zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.) m. in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/5-2b, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 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 VIII kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym
- działka nr _____ zabudowana parterowymi budynkami gospodarczymi

- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym
- działka nr wolna od zabudowy
- działki nr – droga dojazdowa
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem garażowym
- działka nr zabudowana dwoma I – II kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i parterowym budynkiem usługowym
- działki nr zabudowane XI kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym
- działka nr – droga wewnętrzna
- działki nr zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym
- działka nr wolna od zabudowy; decyzja nr 310/18 z dnia 29.03.2018 r. znak AB-BW-III.6740.1.97.2017 pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i urządzeniami budowlanymi
- działki nr – droga wewnętrzna
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym
- działka nr zabudowana dwoma XII kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i parterowym zespołem garaży
- od strony wschodniej:**
- działka nr – ulica Lubartowska (droga powiatowa)
- działka nr zabudowana VI kond. budynkiem usługowym (hotel, jesywa); decyzja nr 263/15 z dnia 25.05.2015 znak AB-LA-I.6730.542.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie części parterowej budynku usługowego
- działka nr wolna od zabudowy
- działka nr zabudowana I – V zespołem zabudowań usług zdrowia (szpital)
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i II kond. budynkiem gospodarczym
- działki nr zabudowane zespołem I – II kond. budynków handlowo-usługowych
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym
- działki nr zabudowane dwoma II kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- działka nr zabudowana I – II kond. budynkiem usługowym; decyzja nr 207/15 z dnia 23.04.2015 znak AB-LA-I.6730.106.2015 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego na usługi medyczne, stację pogotowia ratunkowego
- działki nr 5 zabudowane dwoma II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i parterowymi budynkami gospodarczymi
- działki nr 1 zabudowane II – IV kond. budynkiem usługowym i I – II kond. budynkami gospodarczymi (uniwersytet medyczny)
- działka nr – ulica Szkolna (droga gminna)
- działki nr zabudowane parterowym zespołem garaży
- od strony południowej:**
- działki nr zabudowane I – III kond. zespołem zabudowań usługowo-produkcyjnych; decyzja nr 150/16 z dnia 05.04.2015 r. znak AB-LA-I 6730.516.2015 oraz nr 83/16 z dnia 22.02.2016 znak AB-LA-II.6730.83.2015 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokali biurowych na mieszkalne
- działka nr zabudowana 3 kond. budynkiem usługowym i parterowym budynkiem gospodarczym, decyzja nr 191/15 z dnia 20.04.2015 r. znak AB-LA-I.6730.520.2014 dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku usługowego oraz na zmianie sposobu użytkowania na funkcję hotelową
- działka nr wolna od zabudowy
- działka nr zabudowana 3 kond. budynkiem usługowym; decyzja nr 958/16 z dnia 16.08.2016 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na remoncie części pomieszczeń parteru
- działka nr zabudowana 1 – 2 kond. budynkami usługowymi
- działki nr zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i parterowym budynkiem gospodarczym
- działka nr wolna od zabudowy
- działka nr zabudowana dwoma parterowymi budynkami mieszkalnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi i garażowymi; decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 225/06 znak AAB.I.BP.7331.294.2006 zespołu budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych z garażem

- podziemnym
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem oświatowym i parterowymi budynkami gosp. (przedszkole)
- działka nr zabudowana 3 kond. budynkiem zamieszkania zbiorowego i parterowymi budynkami gospodarczymi i garażowymi (dom dziecka)
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem sakralnym (kaplica)
- od strony zachodniej:**
- działka nr zabudowana 1 – 3 kond. budynkiem oświatowym (szkoła podstawowa)
- działka nr – ulica roga gminna
- działka nr zabudowana I – III kond. zespołem zabudowań usług zdrowia (szpital)
- działki nr /o inne od zabudowy
- działki nr ; zabudowane I – X kond. zespołem zabudowań usług zdrowia (centrum onkologii)
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym garażem
- działki nr zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym

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 zabudowie śródmiejskiej, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej (w tym handlowej, oświaty, zdrowia i sakralnej) oraz przemysłowej
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi oraz przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,

2. Linia zabudowy

- obowiązującą linię zabudowy wyznacza budynek przeznaczony do przebudowy w pierzei ulicy Lubartowskiej
- linii zabudowy dla projektowanych budynków w głębi posesji ze względu na oddalenie od ulicy nie wyznacza się

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale 26,1% – 62,5% i średnio wynosi 42,4%
- aktualna wielkość powierzchni zabudowy istniejącej w stosunku do powierzchni działek stanowiących teren inwestycji wynosi 68,4%; dla wnioskowanej inwestycji wskaźnik zabudowy istniejącej i projektowanej nie powinien przekroczyć tej wielkości

4. Szerokość elewacji frontowej

- szerokość elewacji frontowej wyznacza istniejący budynek w pierzei ulicy Lubartowskiej przeznaczony do przebudowy, pozostający bez zmian

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość XII kondygnacji nadziemnych, a maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wynosi 37,0 m
- górna krawędź elewacji frontowej budynku na sąsiedniej posesji (dz. nr , położona jest na wysokości 24,5 m
- górna krawędź elewacji frontowej budynku do przebudowy pozostaje bez zmian, tj. 11,0 m
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanych budynków w głębi posesji wg wniosku nie przekracza 18,0 m (202,0 m n.p.m.); nad kamienicą przeznaczoną do przebudowy nie będzie ona widoczna z ulicy Lubartowskiej; wartość tę przyjęto w decyzji

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)

- przeznaczony do przebudowy budynek przekryty jest dachem dwuspadowym o nachyleniu 21°, podobnie jak pozostałe kamienice w zachodniej pierzei ulicy
- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z dachami płaskimi (nachylenie do 15°) o wysokości do 37,0 m
- przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako wielospadowe o nachyleniu do 21° (w tym płaskie o nachyleniu do 15°) i wysokości w najwyższym punkcie do 202,0 m n.p.m. (ok. 18 m)

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

Terren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. ...
oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

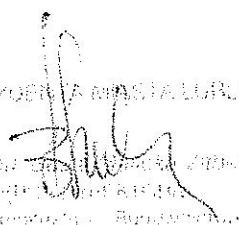
VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami i urządzeniami budowlanymi, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej kamienicy frontowej do funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz rozbiórki istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

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


mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 573/18
z dnia 06.03.2018r.
znak: AS-LA-II.6730.82.2018


Prezydent Miasta Lublin
ZASTĘPCY PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Wojciech Górecki

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.82.2018

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%
	776	2171	35,7
	286	863	33,1
	568	1244	45,7
	709	2715	26,1
	277	443	62,5
	374	1051	35,6
	231	451	51,2
	2319	6774	34,2
	335	668	50,1
	377	830	45,4
	574	1935	29,7
	477	800	59,6
		ŚREDNIO	42,4
tan istniejący	2660	3891	68,4
wniosku	1602	3891	41,2



LUBLIN
1918 — 2018
Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wierśniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 468 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-II.6730.125.2018

Lublin, dnia 24 sierpnia 2018 r.

DECYZJA nr 541/18

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

na wniosek: **Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „OAZA”**
20-802 Lublin, ul. Bajkowa 5

za zgodą strony, tj.:

przenoszę

decyzję nr 428/18 z dnia 04 lipca 2018 r. znak: AB-LA-II.6730.19.2018 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: przyłącza: wod-kan., kanalizacji deszczowej, gazowe, energii elektrycznej, ciepłownicze oraz zjazd publiczny z pasa drogowego ul. [redacted] na działce nr [redacted], położonej w Lublinie przy ul. [redacted]

wydaną dla

na rzecz: **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „OAZA”**
20-802 Lublin, ul. Bajkowa 5

UZASADNIENIE

Decyzją nr 428/18 z dnia 04 lipca 2018 r., znak: AB-LA-II.6730.19.2018 po rozpatrzeniu wniosku [redacted] ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: przyłącza: wod-kan., kanalizacji deszczowej, gazowe, energii elektrycznej, ciepłownicze oraz zjazd publiczny z pasa drogowego ul. [redacted] na działce nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted]) położonej w Lublinie przy ul. [redacted]

Wnioskiem z dnia 20.08.2018 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „OAZA”, 20-802 Lublin, ul. Bajkowa 5 wniosła o przeniesienie ww. decyzji na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

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.



2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08

Otrzymują :

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „OAZA”
20-802 Lublin, ul. Bajkowa 5
- 2.
3. aa.

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2 ustawy
o opłacie skarbowej

2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08
2018.05.08



LUBLIN
1918 — 2018
Inspiruje
nas walność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wronawska 14 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-II.6730.139.2018

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 26.01.2019 r.

Inspktor

[Podpis]
mgr inż. Andrzej Borek

Lublin, dnia 11 stycznia 2019 r.

DECYZJA nr 14/19 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. z 2018 r. poz. 1945 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 30.10.2017 r.

Wnioskodawcy: DOMLUBLIN Mariusz Właszczyk
Wola Studzieńska Kolonia 14, 23-320 Batorz

W sprawie: budowy pierwszego etapu osiedla składającego się z budynków mieszkalnych wielorodzinnych, planowanego na działkach nr ewid. wraz z przyłączeniem do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, teletechnicznej, wykonaniem niezbędnej infrastruktury, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego oraz z wewnętrzną infrastrukturą drogową połączoną z istniejącym zjazdem z ul. na działkę nr na działkach nr ewid. położonych przy ul. w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie pierwszego etapu osiedla składającego się z budynków mieszkalnych wielorodzinnych, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i wewnętrzną infrastrukturą drogową połączoną z istniejącym zjazdem z ul.

- na działkach nr ewid. (obręb:
- położonych w Lublinie przy ul.
- pas drogowy – działka nr ul. - droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna
- budowa pierwszego etapu osiedla składającego się z budynków mieszkalnych wielorodzinnych, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i wewnętrzną infrastrukturą drogową połączoną z istniejącym zjazdem z ul.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalne linie zabudowy – oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,9%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%;
- szerokość elewacji frontowej budynków (od ul. „ max. 24,2 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego

- poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
- dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – nie ustala się,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – nie ustala się,
- e) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako:
- przekrycie budynków mieszkalnych z dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 14,0 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 12,9 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 zmiany 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 o bszarze 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 wymagania 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. (dz. r. istniejącym zjazdem na działkę nr € (kategorie drogi kategorii gminnej) – pas drogowy 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. i.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, t.j.:
 - 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,
- 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,
- 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. Zapewnienie 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 433/17 z dnia 03 sierpnia 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.93.2017 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego oraz decyzją nr 427/18 z dnia 04 lipca 2018 r., znak: AB-LA-II.6730.178.2017 dla inwestycji polegającej na rozbudowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- 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.4301.694.2018 z dnia 24.12.2018 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:

- załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
- 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 pierwszego etapu osiedla składającego się z budynków mieszkalnych wielorodzinnych, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i wewnętrzną infrastrukturą drogową połączoną z istniejącym zjazdem z ul. j (działka nr , położonych w Lublinie przy ul.

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 niniejszej decyzji.

W dniu 03.10.2018 r. Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin uzyskał od dewelopera inwentaryzację powykonawczą budynków osiedla „Koncertowa Dolina”, na podstawie której przyjęto w niniejszej decyzji wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy budynków o dachach spadzistych oraz dokonano przeliczeń wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy dla budynków o dachach płaskich.

Po zapoznaniu się z treścią decyzji jeden z inwestorów wniósł o nieustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach płaskich. Przychylnono się do uwagi inwestora, gdyż wprowadzenie tego zapisu uniemożliwi zaprojektowanie budynków o wysokości IV kondygnacji.

W dniu 26.11.2018 r. wpłynął wniosek jednego z inwestorów o nie ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, gdyż ustalenie górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie 9,0 m uniemożliwi zaprojektowanie budynków z dachami o nachyleniu połaci mniejszym niż 40°. Wniosek uwzględniono jako zasadny.

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.

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.



Z Us. PREZYDENT MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Wiesław Borek
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. DOMLUBLIN Mariusz Właszczyk
Woła Studzińska Kolonia 14, 23-320 Batorz
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):
3. aa.

Do wiadomości :

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

nie
0

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2 *ustaczy*
o opłacie skarbowej

Inspektor

Właszczyk
mgr inż. Andrzej Wiesław Borek

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie pierwszego etapu budowy osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z przyłączeniem do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, teletechnicznej, wykonaniem niezbędnej infrastruktury, placu zabaw, boiska wielofunkcyjnego oraz z wewnętrzną infrastrukturą drogową połączoną z istniejącym zjazdem z ul. na działkę nr na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. położonych przy ul.
i w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr
(!) o powierzchni 12 900,0 m², położona przy ul. Lub-
linie. 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 20,5 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 61,5 m.
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 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.
- 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,

od strony wschodniej:

- działka nr – ul. droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr – zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,

od strony południowej:

- działka nr – zabudowana I-II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem wielorodzinnym w budowie,

- działka nr zabudowana ośmioma IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

- działki nr zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie zwartej,

- działka nr – zabudowana trzema parterowymi budynkami gospodarczymi,

- działki nr niezabudowane,

od strony zachodniej:

- działka nr – ul. droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr zabudowane I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi.

- działki nr – zabudowane I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi,

- działki nr niezabudowane,

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, II-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, dostępnymi z ul. oraz zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości IV kondygnacji na działkach sąsiednich nr położonych przy ul. aj, 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 dwupasmowymi z terenem osiedla Czechowa, śródmieściem miasta i sąsiednimi terenami.

Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono – od zachodu - w odległości 6,0 m od pasa drogowego ul. do zachodniej granicy „suchej doliny” oraz od wschodu w pasie szerokości 20,0 m pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV, linie oznaczono na załączniku nr 1 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 5,5% – 78,5% dla zespołów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej i wolnostojącej i średnio wynosi 29,8%, oraz w granicach 21,9% - 24,3% dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej i średnio wynosi 23,1 %,
- dla zrealizowanego niedawno zespołu budynków wielorodzinnych na działkach nr 1, 2

- i 3/2 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 – 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 24,2 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej (od ul. ...) – do 24,2 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)
- na podstawie dostarczonej w dniu 03.10.2018 r. przez dewelopera inwentaryzacji powykonawczej budynków osiedla „Koncertowa Dolina”, ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w przedziale od 9,0 m do 12,11 m, co daje średnio ok. 10,6 m w poziomie okapu,
 - wysokość górnej krawędzi 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° – 9,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15° - 10,6 m,
 - po zapoznaniu się z treścią decyzji jeden z inwestorów wniósł o nie ustalanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach płaskich, gdyż ustalenie jej na wysokości 10,6 m uniemożliwi zaprojektowanie budynków o wysokości IV kondygnacji; zmianę wprowadzono w projekcie decyzji,
 - w dniu 26.11.2018 r. wpłynął wniosek jednego z inwestorów o nie ustalanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, gdyż ustalenie górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie 9,0 m uniemożliwi zaprojektowanie budynków z dachami o nachyleniu połaci mniejszym niż 40°; zmianę wprowadzono w projekcie decyzji,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu:
 - dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° - nie ustala się,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich - nie ustala się,
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- na podstawie inwentaryzacji powykonawczej budynków w zrealizowanym niedawno osiedlu mieszkaniowym „Koncertowa Dolina” stwierdzono występowanie budynków mieszkalnych z dachami wielopołaciowymi o spadkach do 40° z kalenicą na poziomie 14,0 m,
 - dla dachów o nachyleniu połaci do 15° do 40° przyjmuje się parametr budynków istniejących,
 - dla dachów płaskich dolicza się do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wysokość wynikającą z nachylenia połaci dachowych 15°, co daje 10,6 m + ~2,3 m = 12,9 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 14,0 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 12,9 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 dojazdów, 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 gminnej – ul. Koncertowej (dz. nr 32/5) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Dereckiego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie, znak: IU-DE.4301.561.2018 z dnia 28.09.2018 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 141/19

z dnia 11.01.2019 r.

znak: AB-LA-116730.139.2018

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. Sławomir Małocha-Zębak
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Inżynierii i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-1.6730.139.2018				
Numery działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	% zabud.	Wskaźniki obsady frontowej i bocznej
1	481	2852	17,3	
	732	3871	16,9	
1 ¹	489	2607	18,8	
	1275	4502	28,3	
	90	718	12,5	
	1401	5758	24,3	14,0; 19,0
	3876	17700	21,9	24,0; 24,0; 20,0; 20,0; 20,0;

	141	722	19,5	
	536	850	63,0	
	91	562	16,2	
	149	471	31,6	
	81	1483	5,5	
	106	1192	8,9	
	162	481	33,7	
	154	1481	10,4	
	149	471	31,6	
	109	165	66,1	
	79	360	21,9	
	113	144	78,5	
	99	233	42,5	
	197	456	43,2	
Średnio:	336	1802	MN-29,8, MW-23,1	M-20,1.
dz. nr 1 - stan obecny	niezabud.	12 300	niezab.	niezastopowana
dz. nr 1 - wynik analizy	3470	12 800	26,8	+20 24,2
dz. nr 1 - zamierzenie inwestora	2300	12 300	17,8	26,0



LUBLIN
1918 — 2018

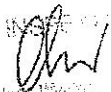
Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Włocławska 14, 20-071 Lublin, tel.: 01 466 2200, fax 01 466 2201

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 18.05.2018r.


Marszałek Miasta

AB-LA-I.6730.171.2018

Lublin, 24 kwiecień 2018 r.

DECYZJA nr 278 / 18

Na podstawie:

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

na wniosek: Pawia II Sp. z o.o., ul. Wajdeloty 6/42, 20-608 Lublin
za zgodą strony, tj.:

przenoszę

- decyzję nr 380/17 z dnia 06 lipca 2017, znak: AB-LA-I.6730.240.2017 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce nr ewid. położonej przy ul. w Lublinie, wydaną dla

na rzecz: Pawia II Sp. z o.o., ul. Wajdeloty 6/42, 20-608 Lublin

UZASADNIENIE

Decyzją nr 380/17 z dnia 6 lipca 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.240.2017, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce położonej przy ul. Lublinie.

Wnioskiem z dnia 23 kwietnia 2018 r., firma: Pawia II Sp. z o.o. wniosła o przeniesienie ww. decyzji na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda i

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

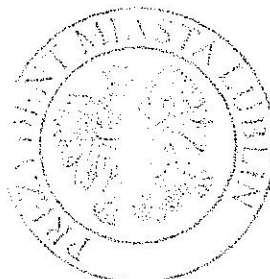
Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują :

1. Pawia II Sp. z o.o. ,
2.
3.

MWK

Nr Mdok: 55825/04/2018 MW



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Kierownik Biura

ds. korespondencji elektronicznych

mgr inż. arch. Jolanta Ciszewska



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 456 2200, fax 81 456 2201

AB-LA-I.6730.300.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 19.10.2018 r.

INSPERZOR

mgr Marek Witaszek

Lublin, 19 września 2018 r.

DECYZJA nr 586 / 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: 05.07.2018 r.

Wnioskodawcy: Pana /

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce położonej przy ul. Weteranów 30a w Lublinie.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym**

- na działce nr ewid. (.....)
 - położonej w Lublinie przy ul.
 - pas drogowy – działka nr (ul. \.....) - droga gminna)
- Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji (działkę) oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
 - Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym).
 - Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - obowiązującą linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 54,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
 - szerokość elewacji frontowej budynku – max. 12,0 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 14,2 m w poziomie gzymsu / okapu;
 - geometria dachu - przykrycie wielopłocicowe o spadkach od 15° do 25°, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 15,6 m;
 - na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 1,5 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 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. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Weteranów (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. nr 6), 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, tj. min. 1 mp / 1 projektowany lokal mieszkalny oraz min. 4 mp dla zrealizowanego na działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 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 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.4301.531.2018 z dnia 06.09.2018 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 Barbara Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce nr 14/2 położonej przy ul. 1

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 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 wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Decyzją nr 219/05 z dnia 19 sierpnia 2005 r., znak: AAB.I.BC.7331/176/2015 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie kształtu dachu i podniesienia go do wysokości użytkowej poddasza w celu zmiany sposobu użytkowania na cele mieszkalne, na działce nr 14/2 położonej przy ul. 1

2) w Lublinie. Decyzja ta w pkt 3e zawierała postanowienia obejmujące obszar działki tj. „zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wszystkie niezbędne elementy do prawidłowego funkcjonowania ww. obiektu: dojścia piesze, placyk gospodarczy a miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji na działce nr 14/2 - oznaczonej literami EFAD-E i linią koloru czerwonego (minimum 1 mp / 1 mieszkanie i 1 mp/20 m² powierzchni użytkowej usług)”. W oparciu o ww. decyzję, decyzją nr 537/879 z dnia 30 lipca 2007 r., znak: AAB.II.EŁ.7353/709/07 zatwierdzono projekt budowlany i udzielono P.

W oparciu o ww. pozwolenie na roboty budowlane polegające na zmianie kształtu dachu i podniesieniu go do wysokości użytkowej poddasza wraz z wykonaniem wewnętrznych instalacji: wodociągowej, sanitarnej, c.o., elektrycznej, gazowej oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych na działkach nr 14/2 i 14/1 położonych przy ul. 1 i 2 w Lublinie. Po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, decyzją nr 508/08 z dnia 9 lutego 2009 r., znak: PNB.IO.I.1/601/25691/169/08 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin udzielił P. 14/2 i 14/1 pozwolenia na użytkowanie 4 mieszkań na poddaszu użytkowym wraz z instalacjami oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych na działkach nr 14/2 i 14/1 położonych przy ul. 1 i 2 w Lublinie.

Uwzględniając zapisy powyższych decyzji, Inwestor został zobligowany do zapewnienia w granicach lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, tj. min. 1 mp / 1 projektowany lokal mieszkalny oraz min. 4 mp dla potrzeb zrealizowanej na działce nr 14/2 inwestycji budowlanej.

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.

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.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie

Województwo Lubelskie

ul. Tomasza Zana 38c, 20-031 Lublin

Otrzymują :

1. P.
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. Wydział Planowania wmi

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce nr położonej przy ul. w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr położona przy ul. w Lublinie, oznaczona na rysunku analizy kolorem czerwonym i opisana literami ABCD – A. 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 14,5 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 50,0 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 obszarze intensywnej 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 np. IIIA 14MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
 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.
- 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 - ulica I
 - działki – zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
 - działki I - zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;**od strony wschodniej :**
 - działka - zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
 - działka I - ulica I
 - działka zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
 - działka - zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
 - działka - zabudowana III - IIII kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;**od strony południowej :**
 - działka I zabudowana IIII kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
 - działka zabudowana IIII kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;

- działka r - zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka - zabudowana III - IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka - zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki i - zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodinnym oraz budynkami garażowymi;

od strony zachodniej :

- działka - zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;

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 znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem w podziemiu i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na rysunku analizy;
- obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w oparciu o istniejącą linię zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, na działkach nr

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 23,4% do 79% i średnio wynosi 36%;
- mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji (dz. nr) znajduje się działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dla której wielkość powierzchni zabudowy wynosi 79%, dopuszcza się zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy dla projektowanej inwestycji do poziomu wnioskowanego przez inwestora, tj. do 54%;

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: od 9,0 m do 108,0 m i średnio wynosi 30,0 m;
- uwzględniając cechy geometryczne nieruchomości tj. szerokość frontu działki wynoszącą 14,5 m, szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku została ograniczona do 12,0 m – zgodnie z wnioskiem inwestora;

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)

(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość II – V kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 10,6 m do 19,8 m, co daje średnio ok. 12,5 m w poziomie gzymsu / okapu,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku ustalona została analogicznie jak budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie na działce nr ewid. 14,2 m w poziomie gzymsu / okapu.

6. Geometria dachu (kat nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z dachami płaskimi i wielopołaciowymi o spadkach do 35° z kalenicą na poziomie nieprzekraczającym 20,5 m;

- dla projektowanego budynku ustalono przekrycie wielopłociowe o nachyleniu od 15° do 25°, z kalenicą na poziomie max. 15,6 m – analogicznie jak w budynku mieszkalnym usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie na działce nr ewid.

7. Inne uwarunkowania

- decyzją nr 219/05 z dnia 19 sierpnia 2005 r., znak: AAB.I.BC.7331/176/2015 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie kształtu dachu i podniesienia go do wysokości użytkowej poddasza w celu zmian sposobu użytkowania na cele mieszkalne, na działce położonej przy ul. / Lublinie. Decyzja ta w pkt 3e zawierała postanowienia obejmujące obszar działki tj. „zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wszystkie niezbędne elementy do prawidłowego funkcjonowania ww. obiektu: dojścia piesze, placyk gospodarczy a miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji na działce nr - oznaczonej literami EFAD-E i linia koloru czerwonego (minimum 1 mp / 1 mieszkanie i 1 mp/20 m² powierzchni użytkowej usług)". W oparciu o ww. decyzję, decyzją nr 537/879 z dnia 30 lipca 2007 r., znak: AAB.II.EŁ.7353/709/07 zatwierdzono projekt budowlany i udzielono ozwolenia na roboty budowlane polegające na zmianie kształtu dachu i podniesieniu go do wysokości użytkowej poddasza wraz z wykonaniem wewnętrznych instalacji: wodociągowej, sanitarnej, c.o., elektrycznej, gazowej oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych na działkach położonych przy ul. w Lublinie. Po przeprowadzeniu obowiązkowej kontroli, decyzją nr 508/08 z dnia 9 lutego 2009 r., znak: PNB.IO.I.1./601/25691/169/08 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin udzielił pozwolenia na użytkowanie 4 mieszkań na poddaszu użytkowym wraz z instalacjami oraz miejsc parkingowych zlokalizowanych na działkach położonych przy ul. w Lublinie;
- uwzględniając ww. decyzje, w granicach lokalizacji zapewnić należy miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, tj. min. 1 mp / 1 projektowany lokal mieszkalny oraz min. 4 mp dla potrzeb zrealizowanej na działce nr inwestycji budowlanej.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce położonej przy ul. w Lublinie.

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

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

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 586/18
dnia 19.09.2018
znak: AB-LA-I.6730.300.2018
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska
Z up. POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU BUDOWLANEGO
WYDZIAŁ INŻYNIERSTWA I ARCHITEKTURY
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I INŻYNIERSTWA

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.300.2018						
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	Wielkość powierzchni zabudowy (w %)	Szerokość nawierzchni frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)	Wysokość górnej krawędzi nawierzchni frontowej (w metrach)	Wysokość w kalenicy (w metrach)
	1095	4325	25,3	108	13,6	14,2
	1934	5190	27,3	108	19,8	20,5
	293	933	31,4	24	13,3	15
	291	941	30,9	24	13,7	15,7
	221	943	23,4	14	11,8	13,7
	275	348	79	20,5	14,2	15,6

		85	286	30,1	9	11,1	12,6	
		102	284	35,9	9	11,1	12,6	
		234	593	39,5	15,5	11,6	13,4	
		262	569	46	27	10,6	12,2	
		217	892	24,3	15,5	11,8	14,2	
		256	890	28,8	12,5	9,1	10,5	
		280	495	56,4	20,5	11,6	15,2	
		291	1010	28,8	24	14,6	15,1	
		326	957	32,3	22,5	9,4	11,1	
Srednio:		410,87	1243,8	35	30	12,5	14,11	
dz. nr obsoly	stan	niezabudowana	286	niezabudowana	niezabudowana	niezabudowana	niezabudowana	
dz. nr stanicy	wyrok		285	35,95	+20%	30	12,5	14,1
dz. nr zamiarzenie inwestora		160	295	54	12	15	15	



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Włodowska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 468 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-I.6730.336.2018

...decyzja jest ostateczna

od dnia 22.09.2018r.

INSPEKTOR

Magdalena Wójcik-Kryszczak

Lublin, 24 września 2018 r.

DECYZJA nr 604/18 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: 6 sierpnia 2018 r.

Wnioskodawcy: WIKANA PROPERTY SP. Z O.O. PODPROMIE S.K.
ul. Ciszowa 11, 20-703 Lublin

W sprawie: budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury i śmietnikami oraz rozbiórki istniejących obiektów na działkach nr ... położonych przy ul. ... w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury, śmietnikami oraz rozbiórce istniejących obiektów

- na działkach nr ewid. ...
- położonych w Lublinie przy ul. ... w Lublinie
- pas drogowy – działka nr ... (...) – droga gminna

- Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D (...) L – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury, śmietnikami oraz rozbiórka istniejących obiektów)
- Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - linia zabudowy - nieprzekraczalna oznaczona linią koloru niebieskiego na załączniku nr 1 do decyzji;
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 21,3 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%;
 - szerokość elewacji budynków – max. 75,0 m;

- d) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 21,0 m (tj. do rzędnej bezwzględnej 204,80 m n.p.m.);
 - e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie budynków dachami – płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15 °, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 22,0 m (tj. do rzędnej bezwzględnej 205,80 m n.p.m.);
 - f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
 - 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) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
 - i) minimalna szerokość dróg wewnętrznych – 5,0 m;
 - j) 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 wycinę 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.
- 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. W związku z tym, że teren inwestycji leży w sąsiedztwie - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017.2117 -j.t.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. ' (drogi kategorii gminnej) – poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr 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:
 - min. 1,0 miejsce postojowe / mieszkanie o pow. do 50 m²;
 - min. 1,2 miejsce postojowe / mieszkanie o pow. od 50 m² do 70m²,
 - min. 1,5 miejsce postojowe/ na mieszkanie o pow. większej niż 70 m²
 - w tym należy zapewnić min. 5% stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

- 7.3. 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.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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 wnioskowanego terenu wydano w dniu 5 marca 2018 r. decyzję ustalającą warunki zabudowy nr _____ la inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury, śmietnikami oraz rozbiórcze istniejących obiektów (znak: AB-LA-I.6730.580.2017).
- 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.4301.527.2018 z dnia 3 września 2018
- 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 Barbara Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy w sprawie budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury, śmietnikami oraz obiektami inżynierskimi położonych przy ul. ...

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 terenu inwestycji obszar analizowany (na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, nie mniejszej jednak niż 50 metrów). Stosownie do § 2 pkt 5 w/w rozporządzenia, front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W przedmiotowej sprawie Wnioskodawca wskazał, iż obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez działkę nr ... Wrońska – droga gminna). Szerokość frontu terenu inwestycji (przylegającego do działki nr ... wynosi 27,0 m. Jednakże z uwagi na nieregularny kształt wnioskowanej nieruchomości (zwiększającą się rozpiętość w kierunku południowym z 27,0 m aż do 130,0 m), jej znaczącą powierzchnię (1,4477 m²) oraz na dużą skalę inwestycji – tj. realizacja zespołu zabudowy wielorodzinnej – za obszar analizowany przyjęto cały arkusz mapy dołączonej do wniosku. Pozwoliło to na przeprowadzenie obszernej analizy w szerszym ujęciu urbanistycznym, która w przypadku lokalizacji nowego „osiedla mieszkaniowego” jest niezbędna.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził 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. W punkcie VI analizy (stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji) szczegółowo opisano jej wyniki oraz ustalenia dla wnioskowanej inwestycji w zakresie funkcji terenu, linii zabudowy i wskaźnika zabudowy, szerokości i wysokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu.

Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2018 r. Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie wniósł o podjęcie czynności w sprawie „zapewnienia dojazdu do nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lublin, położonej przy ul. ...

Planowana inwestycja obejmuje obszar, po którym przebiega jedyna droga umożliwiająca dojazd do w/w nieruchomości Gminy Lublin, zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi." Odpowiadając na powyższe informuję, że zapewnianie dostępu do drogi publicznej wskazanej nieruchomości, nie jest przedmiotem niniejszego postępowania. Decyzja ustalająca warunki zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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.

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.

Z UP. PREZYDENTA MARIJA LUBLIN
Maria Lublin
mgr inż. architekt, inżynier architekt
ZASTĘP. PRACOWNIKA
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Otrzymują :

1. WIKANA PROPERTY
SP. Z O.O. PODPROMIE S.K.
2. .
3. .
4. .
5. .
6. .

7. .
8. Elmax Spółka,
9. ZNK Lublin,
10. Inter Gips,
11. Urząd Dozoru Technicznego,
12. Lubelskie Zakłady Remontowe,
- 13.
- 14.

15. a/a

Do wiadomości :

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



Dotlebna am 26.08.2018

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozbiórce istniejących obiektów, na działkach nr [] położonych przy ul. [] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr []

obręb: []

położone przy ul. []

[] o łącznej powierzchni 1,4477 m², w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie zabudowany jest budynkami: usługowym oraz gospodarczo – garażowym, które przewidziano do rozbiórki. Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz rozbiórki istniejących obiektów.

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 terenu inwestycji objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Stosownie do § 2 pkt 5 w/w rozporządzenia, front działki to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W przedmiotowej sprawie Wnioskodawca wskazał, iż obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać się będzie poprzez działkę nr [] (droga gminna).

Szerokość frontu terenu inwestycji (przylegającego do działki nr []) wynosi 27,0 m. Jednakże z uwagi na nieregularny kształt wnioskowanej nieruchomości (zwiększając się rozpiętość w kierunku południowym z 27,0 m aż do 130,0 m), jej znaczącą powierzchnię (1,4477 m²) oraz na dużą skalę inwestycji – tj. realizacja zespołu zabudowy wielorodzinnej – za obszar analizowany przyjęto cały arkusz mapy dołączonej do wniosku. Pozwoli to na przeprowadzenie analizy w szerszym ujęciu urbanistycznym, która w przypadku lokalizacji nowego „osiedla mieszkaniowego” jest niezbędna.

Podsumowując, w przedmiotowej sprawie obszar analizowany został oznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000 obejmując swym zasięgiem cały arkusz mapy.

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. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 551/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr 652/XXIX/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 19 lutego 2009 w sprawie sporządzenia miejscowo planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI B (Majdan Tatarski, Kośminek – rejon ul. Droga męczenników Majdanka).

Zgodnie z informacją z Wydziału Planowania tutejszego Urzędu „Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest na etapie prac wstępnych i na terenie przedmiotowych działek przewiduje się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P.”

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Uwarunkowania infrastrukturalne:

- W związku z tym, że teren inwestycji leży w sąsiedztwie terenów kolejowych, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017.2117 -j.t.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr ul. – droga gminna,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny intensywnej urbanizacji o zróżnicowanych funkcjach tj. usługowej, mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, oraz przemysłowej. Analogiczna do wnioskowanej zabudowa tj. mieszkaniowa wielorodzinna, mogąca stanowić punkt odniesienia podczas ustalania cech zabudowy zlokalizowana jest na następujących działkach:
- działka nr – zabudowana trzema IV – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- działka nr – zabudowana czterema II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- działki nr – zabudowane V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.
- działki nr – zabudowane dwoma IV – V – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działki nr zabudowane IV – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr – zabudowana – V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr – zabudowane V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr – zabudowana V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.
- działka nr – zabudowana V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym
- działka nr – zabudowana XI – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.
- działka nr – zabudowana V – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,

od strony wschodniej :

- działka nr – droga wewnętrzna,
- działka nr – zabudowana budynkiem składowym,
- działka nr – zabudowana budynkiem usługowym,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny intensywnej urbanizacji o zróżnicowanych funkcjach tj. usługowej, mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, oraz przemysłowej. Analogiczna do wnioskowanej zabudowa tj. mieszkaniowa wielorodzinna, mogąca stanowić punkt odniesienia podczas ustalania cech zabudowy zlokalizowana jest na następujących działkach:
- działka nr oraz działki nr i – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w trakcie realizacji – etapowanie inwestycji. Teren ten objęty jest pozwoleniem na budowę dla realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 798/619 z dnia 19 października 2009 r., znak: ABU.LA.I.2.7331-1795/09. W w/w decyzji o ustalenie warunków zabudowy w punkcie 3 lit. c wskazano na zachowanie „kaskadowego układu zabudowy” tj. dopuszczenie w pierwszej linii zabudowy (wzdłuż ul.) budynków wielorodzinnych do V – kondygnacji oraz stopniowe zwiększanie ich wysokości z uwzględnieniem ukształtowania terenu i analiz widokowych maksymalnie do VII – kondygnacji. Ponadto dla obiektów frontowych od ul. ograniczono wysokość do maksymalnie VI – kondygnacji. Lokalizowanie zabudowy powyżej X – kondygnacji dopuszczono warunkowo – jedynie w głębi terenu inwestycji.

Na działkach – zrealizowano już trzy V – X – kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne.

od strony południowej :

- działka nr - zabudowana IV – kondygnacyjnym budynkiem usługowym – administracjum,
- działka nr zabudowana dwoma II – IV – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny intensywnej urbanizacji o zróżnicowanych funkcjach tj. usługowej, oświatowej, religijnej, mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz przemysłowej. Analogiczna do wnioskowanej zabudowa tj. mieszkaniowa wielorodzinna, mogąca stanowić punkt odniesienia podczas ustalania cech zabudowy zlokalizowana jest na następujących działkach:

- w dalszym sąsiedztwie znajdują się
- działki nr zabudowane dwoma IV – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działki nr - zabudowane dwoma III / IV – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana II – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr – zabudowana IV – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr – zabudowane dwoma III – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi ,
- działki nr - zabudowane IV – kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,

od strony zachodniej :

- działka nr - wewnętrzna droga dojazdowa wzdłuż terenów PKP,
- tereny kolejowe PKP,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się tereny intensywnej urbanizacji o zróżnicowanych funkcjach tj. usługowej, mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz przemysłowej. Analogiczna do wnioskowanej zabudowa tj. mieszkaniowa wielorodzinna, mogąca stanowić punkt odniesienia podczas ustalania cech zabudowy zlokalizowana jest na następujących działkach:

- działka nr) – zabudowana dwoma IV – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

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 intensywnej urbanizacji o zróżnicowanych funkcjach: usługowej, produkcyjnej, складowej, mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) oraz obiekty kultu religijnego i oświaty.
- planowana inwestycja obejmuje realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego) oraz rozbiorke istniejących obiektów. Działki zabudowane w sposób tożsamy do wnioskowanej inwestycji – tj. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wyszczególniono w punkcie V niniejszej analizy.
- Na szczególną uwagę zasługuje realizowane obecnie osiedle mieszkaniowe wielorodzinne na działkach nr Dla w/w działek wydana została decyzja ustalająca warunki zabudowy nr /98/019 z dnia 19 października 2009 r., znak: ABU.LA.I.2.7331-1795/09. Działki te znajdują się w stosunkowo małej odległości od terenu inwestycji oraz analogicznie do niego znajdują po północnej stronie ul. (w pobliżu ul. Zawarte w przywołanej decyzji ustalenia wraz z analizą zabudowy istniejącej w sąsiedztwie należy przyjąć jako punkt odniesienia w ustalaniu cech zabudowy i zagospodarowania teren w niniejszym postępowaniu.

- Ponadto dla wnioskowanego terenu wydano w dniu 5 marca 2018 r. decyzję ustalającą warunki zabudowy nr 164/18 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury, śmietnikami oraz rozbiórkę istniejących obiektów (znak: AB-LA-I.6730.580.2017). Z uwagi na tożsamość w/w inwestycji z przedmiotową realizacją, w niniejszym postępowaniu ustala się analogiczne parametry, co również odpowiada oczekiwaniom inwestora zwartych we wniosku.
2. Linia zabudowy
- teren inwestycji przylega bezpośrednio do działki nr _____ – drogi gminnej – ul. _____ j. Z uwagi na powyższe dla planowanej inwestycji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 10,0 m od granicy w/w pasa drogowego tj. w nawiązaniu do budynku usługowego zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr _____
 - linia zabudowy – nieprzekraczalna oznaczona linią koloru niebieskiego na załączniku nr 1 do decyzji,
3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)
- wielkość powierzchni zabudowy (dla zabudowy wielorodzinnej) na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 15,0 % (jak dla działki nr _____) do 46,0 % (jak dla działki nr _____) i średnio wynosi 21,3 %, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji,
 - Wnioskodawca wystąpił o realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni zabudowy 2781 m² na działkach o łącznej powierzchni 1,4477 m², w związku z czym wnioskowany wskaźnik zabudowy wynosi 21,0 %, co mieści się w średnich parametrach terenu analizowanego.
 - Dla planowanej inwestycji przyjmuje się średni wskaźnik zabudowy z terenu analizowanego.
 - Wielkość powierzchni zabudowy – do 21,3 % przy zachowaniu min. 30 % udziału powierzchni biologicznie czynnej.
4. Szerokość elewacji budynków na terenie inwestycji
(parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej - wyszczególniono w dołączonej tabeli i na załączniku nr 3)
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 7,0 m (jak w budynku na działce nr _____) – 76,0 m (jak w budynkach na działkach nr _____) i średnio wynosi 31,2 m,
 - Wnioskodawca wystąpił o realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych o szerokościach do 75,0 m. Z uwagi na to, iż w terenie analizowanym (na działkach nr _____) znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokościach równych 76,0 m – dopuszcza się wnioskowane przez inwestora parametry.
 - Szerokości elewacji budynków na terenie inwestycji – do 75,0 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)
- Inwestor wniósł o budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 22,06 m (do VII – kondygnacji).
 - istniejąca zabudowa wielorodzinna osiąga wysokość do XI - kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 6,0 m (działki nr _____) do 32,0 m (działka nr _____). Zauważyć należy, że wzdłuż ul. Droga Męczenników Majdanka – w pierwszej linii zabudowy dominują budynki niskie o wysokości do V – kondygnacji. Stopniowe wypiętrzanie zabudowy wraz ze wzrostem ilości kondygnacji kształtuje się w kierunku północno – wschodnim względem terenu inwestycji. Nie bez znaczenia pozostają też ustalenia urbanistyczne dla działek sąsiednich nr _____) oraz _____ określone w punkcie 3 litera c - decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 798/619 z dnia 19 października 2009 r., znak: ABU.LA.I.2.7331-1795/09. Treść w/w decyzji dopuszcza lokalizację

w pierwszej linii zabudowy (wzdłuż ul.) budynków wielorodzinnych do V – kondygnacji oraz stopniowe zwiększanie ich wysokości z uwzględnieniem ukształtowania terenu i analiz widokowych maksymalnie do VII - kondygnacji. Ponadto dla obiektów frontowych od ul. Wrońskiej ograniczono wysokość do maksymalnie VI – kondygnacji. Lokalizowanie zabudowy powyżej X – kondygnacji dopuszczono warunkowo – jedynie w głębi terenu inwestycji.

- Na działkach nr – zrealizowano już trzy budynki mieszkalne wielorodzinne (V – kondygnacyjny – o wysokości do 15,0 m – w pierwszej linii zabudowy, VII – kondygnacyjny o wysokości do 21,0 m - w drugiej linii zabudowy oraz X – kondygnacyjny w głębi terenu inwestycji - o wysokości do 30 m).
- W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji (na działce nr znajdują się dwa II – IV – kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne. Stanowią one pierwszą linię zabudowy względem ul. Wnioskowana zabudowa tworzyć będzie kolejne linie zabudowy względem w/w ulicy. Mając na celu zachowanie fałdu przestrzennego oraz analogii względem zwiększania wysokości obiektów mieszkalnych w kierunku północnym - dopuszcza się dla planowanej inwestycji realizację budynków o wysokości elewacji frontowej nieprzekraczającej 21,0 m (tj. do rzędnej bezwzględnej 204, 80 m n.p.m.). Umożliwia to realizację obiektów o wysokości analogicznej do budynku wielorodzinnego na działce nr
- górna krawędź elewacji frontowych wnioskowanych budynków nie powinna przekroczyć 21,0 m (tj. do rzędnej bezwzględnej 204, 80 m n.p.m.) w poziomie gzymsu / okapu / attyki;

6. Geometria dachu (kat nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów płaskich o spadkach połączeń dachowych do 15°. Najwyższy budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest na działce nr (XI – kondygnacji), a jego wysokość to ok. 33,0 m.
- Inwestor wniósł o realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przykrytej dachami płaskimi co odnajduje analogię w zagospodarowaniu terenu analizowanego. Z uwagi na wskazaną wysokość elewacji frontowej wnioskowanych budynków do 21,0 m (patrz uzasadnienie - punkt VI podpunkt 5 niniejszej analizy) oraz wnioskowane przykrycie obiektu dachem płaskim – dla projektowanych obiektów dopuszcza się przykrycie dachami płaskimi o nachyleniu płaci dachowych do 15°, z kalenicą na wysokości max. 22,0 m (tj. do rzędnej bezwzględnej 205,80 m n.p.m.).

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej - ul. Wrońskiej (dz. 5/11 nr) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażami podziemnymi, miejscami parkingowymi, drogami wewnętrznymi, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury i śmietnikami oraz rozbiórki istniejących obiektów.

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/01

Załącznik nr
do projektu decyzji nr
z dnia
znak: AB-101.0240.035.2018



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.373.2018

Lublin, 29 sierpnia 2018 r.

DECYZJA nr 539 / 18

Na podstawie:

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

na wniosek: prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą
„ODYSEJA Adam Mazur”
20-827 Lublin, ul. Lawendowa 23

za zgodą strony, tj.: F.....
2

przenoszę

decyzję nr 706/689 z dnia 30.12.2010 r., znak: AB.LA.I.7331.5-2472/10 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz dwóch zjazdów, na działce i....., położonej przy ul..... w Lublinie, wydaną dla Pana

na rzecz: Pana Adama Mazura prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą
„ODYSEJA Adam Mazur”

UZASADNIENIE

Decyzja nr 706/689 z dnia 30.12.2010 r., znak: AB.LA.I.7331.5-2472/10, po rozpatrzeniu wniosku i....., ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz dwóch zjazdów, na działce i....., nręb: 0017, arkusz: 2) położonej przy ul..... w Lublinie.

Wnioskiem z dnia 21.08.2018 r. P..... prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą „ODYSEJA Adam Mazur” wniósł o przeniesienie ww. decyzji na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda Pana

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Wice Prezydent Miasta Lublin
Urząd Miasta Lublin
ul. Świdnicka 10
20-031 Lublin

Otrzymują :

1. „ODYSEJA Adam Mazur”
20-827 Lublin, ul. Lawendowa 23
- 2.
3. aa.



LUBLIN
1918 — 2018
*Inspiruje
nas wolność*

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

AB-LA-I.6730.487.2018

od dnia 29. 11. 2018.

INSPEKTOR
mgr inż. Anna Michalik

Lublin, 29 listopada 2018 r.

DECYZJA nr 739 / 18

Na podstawie:

- art. 63 ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2018.1945 j.t.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t.)

na wniosek: **MG INVEST Sp. z o. o. Sp. k.**
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30

za zgodą strony, tj.: **MG INVEST Sp. z o. o.**
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30

przenoszę

decyzję nr 451/18 z dnia 6 lipca 2018 r. znak: AB-LA-I.6730.148.2017 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid. _____ położonych przy ul. _____ w Lublinie, wydaną dla **MG INVEST Sp. z o. o.**

na rzecz: **MG INVEST Sp. z o. o. Sp. k.**

UZASADNIENIE

Decyzją nr 451/18 z dnia 6 lipca 2018 r. znak: AB-LA-I.6730.148.2017, po rozpatrzeniu wniosku **MG INVEST Sp. z o. o.**, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, murami oporowymi oraz towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid. _____ położonych przy ul. _____ w Lublinie.

Wnioskiem z dnia 21 listopada 2018 r. firma **MG INVEST Sp. z o. o. Sp. k.** wniosła o przeniesienie ww. decyzji na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda **MG INVEST Sp. z o. o.**

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 j.t.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

ZIM PRZEZYDANTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. Anna Michalik-Matłocha-Zajack
ZASTĘPCA UMIEKCYJONA
Wydział Gospodarki Nieruchomościami

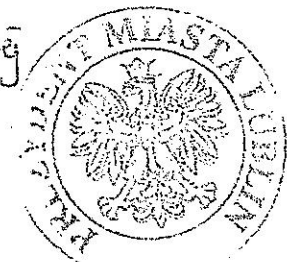
Otrzymują :

1. MG INVEST Sp. z o. o. Sp. k.
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30
2. MG INVEST Sp. z o. o.
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30
3. aa.

Ignat *ohue* 29. 11. 2018.

NIE PODLEGA OPEŁACIE SKARBOWEJ
art. 2 ust. 1 pkt 2
W ZWIĄZKU *nie ma* z opłacie skarbowej

INSPEKTOR
AMU
mgr inż. Anna Michalik





LUBLIN
1918 — 2018

*Inspiruje
nas wolność*

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.499.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 09.12.2018

IMPREZA

mgr Andrzej Walczak

Lublin, 5 grudnia 2018 r.

DECYZJA nr 743 / 18

Na podstawie:

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 j.t.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t. ze zm.)

na wniosek: Newberg Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
30-324 Kraków, ul. Szwedzka 25/2

za zgodą strony, tj.: Newberg Investments Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
z siedzibą w Krakowie
30-701 Kraków, ul. Zabłocie 25/20

przenoszę

decyzję nr 535/485 z dnia 09.10.2007 r., znak: AAB.I.BC.7331/2180/2007 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnymi garażami, na działce położonej przy ul. I w Lublinie, wydaną dla Newberg Investments Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie

na rzecz: Newberg Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

UZASADNIENIE

Decyzją nr 535/485 z dnia 09.10.2007 r., znak: AAB.I.BC.7331/2180/2007, po rozpatrzeniu wniosku P. an, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnymi garażami, na działce) położonej w Lublinie przy ul.

Decyzją z dnia 05.08.2008 r., znak: ABU.LA.I.1.7331-1848/2008 ww. decyzja o ustaleniu warunków zabudowy została przeniesiona na rzecz JS Sp. z o.o.

Decyzją nr 231/17 z dnia 25.04.2017 r, znak: AB-LA-I.6730.194.2017 ww. decyzja o ustaleniu warunków zabudowy została przeniesiona na rzecz Newberg Investments Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie.

Wnioskiem z dnia 04.12.2018 r. Newberg Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., wniosła o przeniesienie ww. decyzji o warunkach zabudowy na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda Newberg Investments Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Krakowie.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 j.t.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektury i

mgr inż. arch. *[Signature]*

Otrzymują :

1. Newberg Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
30-324 Kraków, ul. Szwedzka 25/2
2. Newberg Investments Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
z siedzibą w Krakowie
30-701 Kraków, ul. Zabłocie 25/20
3. aa.



POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. *101,-*
DNIA *20.11.2018* NR POKWITOWANIA
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000

PROJEKTANT

[Signature]
mgr inż. arch. *[Signature]*

Strona 1 z 1 dnia 6.12.2018



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.309.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 11.09.2018 r.
INSPEKTOR

Lublin, 21 sierpnia 2018 r.

DECYZJA nr 529 / 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: 11 lipca 2018 r.

Wnioskodawcy: I

J

W sprawie: rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego na działce n. położonej przy ul. w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego

- na działce nr ewid. ,
- położonej w Lublinie przy ul.
- pas drogowy – działka n. ul. - droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- śródmiejska zabudowa mieszkalno – usługowa (rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową – usługi nieuciążliwe wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się;
- wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki – do 72,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do rozpiętości granic terenu inwestycji;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – bez zmian, dopuszcza się podniesienie górnej krawędzi elewacji tylnej (od strony wschodniej) do 9,8 m;
- geometria dachu – przykrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu do 35°, z utrzymaniem kalenicy na dotychczasowym poziomie;
- uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijne rozwinięcie bryły istniejącego budynku.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- 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. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 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, 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.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. \langle (drogi kategorii gminnej – pas drogowy dz. nr \rangle), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.1. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie określa się.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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 przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja nr 89/18 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 7 lutego 2018, znak: AB-LA-I.6730.542.2017 innemu wnioskodawcy.
- 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.4301.453.2018 z dnia 30 lipca 2018 r. - bez uwag,
 - Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - 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. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego na działce r położonej przy ul. 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 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 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. 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.

Otrzymują :

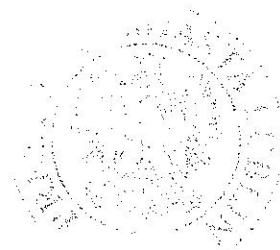
- 1.
2. właściciele i użytkownicy wierzycieli nieruchomości, których inwestycja dotyczy zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów
(zgodnie z art. 49a K.p.a o decyzji kończącej postępowanie strony są zawiadamiane poprzez obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Lublin)
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Wydział Planowania UM Lublin

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. ...101,-
DNIA 11-01-18... NI POKRYTO WYPIA 922071
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006300001

INSPEKTOR
MIA
mgr inż. Józef Michalik



W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego na dz. nr położonej przy ul. w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr (obręb:) położona przy ul. w Lublinie, oznaczona na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego oraz literami ABCD-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 598 m² zabudowana jest III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym usytuowanym w pierzei ul. Orlej (budynek wnioskowany do rozbudowy), II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położonym w głębi działki, parterowym budynkiem usługowym (obecnie nieużytkowanym) oraz parterowym budynkiem gospodarczym. Budynki: usługowy i gospodarczy przeznaczone są do rozbiórki.

Dla inwestycji objętej wnioskiem została wydana decyzja nr 89/18 z dnia 7 lutego 2018 r. o ustaleniu warunków zabudowy, znak: AB-LA-I.6730.542.2017 innemu wnioskodawcy.

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 kolorem zielonym 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 20 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 60 m (20 m x 3 = 60 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.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach intensywnej urbanizacji, w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.

2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., położony był w obszarze oznaczonym symbolem IA 27 MW przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 -j.t.)

2. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

1. 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 1 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalno – usługowym;
- działka nr 2 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalno – usługowym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 3 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalno – usługowym;
- działka nr 4 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z II kond. oficyną oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;

od strony wschodniej:

- działka nr 1 zabudowana IV kond. budynkami usług publicznych (Prokuratura Wojewódzka) oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 2 zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną z dwoma III – IV kond. oficynami oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 3 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z III kond. oficyną mieszkalną;
- działka nr 4 zabudowana II i III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, parterowym budynkiem usługowym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 5 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z II kond. oficynami mieszkalnymi oraz II kond. budynkiem gospodarczym;
- działka nr 6 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr 7 zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną, II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 8 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną, parterowym budynkiem gospodarczym i parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 9 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną oraz stacją trafo;

od strony południowej:

- działka nr 1 zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr 2 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 3 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 4 – ul. Konopnicka (droga gminna);
- działka nr 5 zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr 6 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną oraz parterowym budynkiem garażowym;

od strony zachodniej:

- działka nr 1 – ul. Orla (droga gminna);
- działka nr 2 zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr 3 zabudowana V kond. kamienicą usług publicznych (Politechnika Lubelska) oraz częścią II kond. budynku garażowo – gospodarczego;
- działka nr 4 zabudowana dwoma V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz częścią II kond. budynku garażowo – gospodarczego;
- działka nr 5 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 6 – ul. Solna (droga gminna);
- działka nr 7 wolna od zabudowy;
- działka nr 8 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 9 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 10 zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 11 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 12 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 13 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr 14 i 15 zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

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 śródmiejskiej zabudowy mieszkalno – usługowej. Budynki usługowe położone w obszarze analizowanym to zarówno budynki z usługami komercyjnymi (handel, biura) jak i budynki usług publicznych (budynek dydaktyczny Politechniki Lubelskiej, Prokuratura Wojewódzka). Charakterystycznym sposobem zagospodarowania działek położonych przy ul. _____ jest zwarta zabudowa pierzejowa.
- przedmiotowa działka zabudowana jest obecnie dwoma budynkami mieszkalnymi, budynkiem usługowym oraz budynkiem gospodarczym. Budynek wnioskowany do rozbudowy położony jest bezpośrednio w granicy pasa drogowego ul. _____. Budynek usługowy i gospodarczy przeznaczony jest do rozbiórki.
- proponowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej na przedmiotowej działce oraz w obszarze analizowanym zabudowy mieszkalno – usługowej i nie godzi w zastany stan rzeczy.

2. Linia zabudowy:

- budynki po wschodniej stronie ul. _____ stanowią zwartą zabudowę pierzejową usytuowaną bezpośrednio przy ulicy.
- mając na uwadze, iż wnioskowana inwestycja dotyczy rozbudowy budynku mieszkalnego położonego w granicy pasa drogowego, odstąpiono od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy, tj. linii określającej minimalną odległość nowo projektowanej części budynku od drogi publicznej.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 12,6% do 100,0%, a średnio wynosi 54,5%.
- inwestor wnioskuje o rozbudowę budynku mieszkalnego o 170 m². Obecnie łączna powierzchnia zabudowy obiektów istniejących na terenie inwestycji wynosi 348 m², co przy powierzchni terenu inwestycji wynoszącej 598 m² daje wskaźnik zabudowy na poziomie 58,2%. Uwzględniając wnioskowaną rozbudowę budynku mieszkalnego oraz rozbiórkę budynku usługowego i gospodarczego, wskaźnik zabudowy na działce objętej wnioskiem wynosić będzie 71,1%. Mając na uwadze, iż działka sąsiednia nr _____ zabudowana jest w 81,0% dopuszcza się wnioskowany przez inwestora parametr (w zaokrągleniu do 72,0%).

4. Szerokość elewacji frontowej:

(parametry istniejącej zabudowy mieszkalno - usługowej wyszczególniono w poniższej tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 4,0 m do 72,0 m, a średnia wynosi 22,2 m. Szerokość przedmiotowej działki nie przekracza 21,0 m.
- z uwagi na lokalizację przedmiotowej działki w sąsiedztwie zabudowy pierzejowej oraz uwzględniając rozpiętość terenu inwestycji ok. 21,0 m (mniejszej niż średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych położonych w obszarze analizowanym), ustala się szerokość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem do rozpiętości granic terenu inwestycji.

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)

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych tworzących wschodnią pierzeję ul. _____ (położonych w obszarze analizowanym) kształtuje się w przedziale od 6,7 m do 12,4 m i średnio wynosi 8,6 m.

- mając na uwadze, iż wnioskowana inwestycja dotyczy rozbudowy budynku usytuowanego w pierzei ulicy, wskazuje się utrzymanie wysokości jego górnej krawędzi elewacji frontowej (od strony zachodniej) na poziomie dotychczasowym. Dopuszcza się podniesienie górnej krawędzi elewacji tylnej (od strony wschodniej) do 9,8 m (zgodnie z wnioskiem inwestora).
6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych):
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- zabudowa mieszkalno – usługowa położona w obszarze analizowanym prezentuje zadaszenia wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 35° oraz dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15°. Przy ul. występują również budynki z dachami mansardowymi. Wysokość kalenicy budynków mieszkalnych tworzących wschodnią pierzeję ul. Orlej (położonych w obszarze analizowanym) kształtuje się w przedziale od 10,0 m do 15,5 m. Wysokość budynku objętego wnioskiem wynosi 10,4 m.
 - dla przedmiotowego budynku wskazuje się przykrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu do 35°, z utrzymaniem wysokości kalenicy na dotychczasowym poziomie.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Orlej (dz. nr 68/1) 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 rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

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

Załącznik nr2.....
 do projektu decyzji nr529/18.....
 z dnia22.08.2018.....
 znak: AB-1A-1.6730.309.2018.

mgr inż. Andrzej Włodzisław Żebek

ZASTĘPCA DYREKTORA
 Biura Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.309.2018					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych (w metrach)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / kalenicy (w metrach)
	335	498	67,3	17,5 - up	
	303	524	57,8	25 - m	
	237	237	100,0	27 - m	
	738	1485	49,7	20 i 34,5 - m	
	366	579	63,2	24 - m	
	534	1205	44,3	45 - m	
	327	693	47,2	25 - m	
	217	377	57,6	26,5 - m	
	108	267	40,4	17 - m	
	333	541	61,6	25 - m	
l	n	272	517	52,6	22 - m
	348	508	68,5	17,5 i 17 - m	12,4 / 15,1
	286	434	65,9	14,5 - m	7,0 / 11,7
	216	508	42,5	17 - m	7,2 / 10,9
	268	331	81,0	11,5 - m	6,7 / 10,1
	32	253	12,6	4 - u	
	257	496	51,8	17 - m	7,0 / 9,7
	1666	2973	56,0	72 - up	
	850	2306	36,9	20 - m	
	475	3728	12,7	22 - m	
	783	1872	41,8	20,5 i 6 - m 11 - u	
	654	994	65,8	16 - m	
	426	762	55,9	24 - m, 6 - u	
	420	580	72,4	21,5 - m	11,0 / 15,5
	503	753	66,8	25 i 21 - m	
	485	931	52,1	28,5 - m	
	356	936	38,0	26,5 - m	
	299	525	57,0	25,5 - m	
	448	737	60,8	25 - m	
Średnio:			54,5%	22,2 m	8,6 m / 12,2 m
dz. n obecny	348 m ²	598 m ²	58,2%	11,5 m	8,6 m / 10,4 m
dz. n zamierzenie inwestora	255+170 = 425 m ²	598 m ²	71,1%	20,0 m	10 m

m – zabudowa mieszkaniowa
u – zabudowa usługowa
up – usługi publiczne