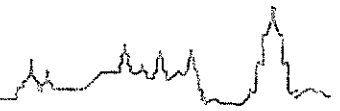




# Urząd Miasta Lublin



ISO 9001:2008  
FS 583555

## Wydział Architektury i Budownictwa

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 22 00, fax: 81 466 22 01,  
e-mail: architektura@lublin.eu, www.um.lublin.eu

AB-LA-I.6730.320.2014

Lublin, dnia 14.07.2014 r.

## ZAWIADOMIENIE

Działając w oparciu o art. 61 § 1 i 4 oraz art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), w związku z wnioskiem

z dnia 08.07.2014 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i infrastrukturą techniczną, na działkach nr

położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie,

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin zawiadamia o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Zainteresowane strony mogą zapoznać się z aktami sprawy, zebranymi materiałami i dowodami oraz uzyskać wyjaśnienia w w/w sprawie, w pok. 1014, X piętro, tel. 81 466 22 53 w dni robocze w godzinach 7.30-15.30. Pisemne wnioski i uwagi prosimy składać w Biurze Obsługi Mieszkańców, ul. Wieniawska 14, stanowisko Nr 9 lub 10, I piętro, tel. 81 466 1029 lub 81 466 1030 w poniedziałki i wtorki w godz. 7.45 - 16.45, w środy, czwartki i piątki w godz. 7.45 - 15.15.

### Otrzymują:

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których dotyczy planowana inwestycja, zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów załączonym do akt sprawy
3. a/a

### Pouczenie:

wyciąg z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2013 r., poz. 267):

*Art.40. § 4 Strona zamieszkała za granicą lub mająca siedzibę za granicą, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w kraju, jest obowiązana wskazać w kraju pełnomocnika do doręczeń.*

*§ 5 W razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń przeznaczone dla tej strony pisma pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia. Stronę należy o tym pouczyć przy pierwszym doręczeniu. Strona powinna być również pouczona o możliwości złożenia odpowiedzi na pismo wszczynające postępowanie i wyjaśnień na piśmie oraz o tym, kto może być ustanowiony pełnomocnikiem.*

*Art.41. § 1. W toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swego adresu.*

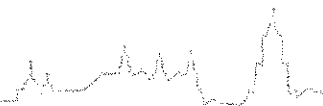
*§ 2. W razie zaniedbania obowiązku określonego w § 1 doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.*

*Art.73 §1. W każdym stadium postępowania organ administracji publicznej obowiązany jest umożliwić stronie przeglądanie akt sprawy oraz sporządzanie z nich notatek i odpisów.*

MW



# Urząd Miasta Lublin



ISO 9001:2008  
RS 503555

## Wydział Architektury i Budownictwa

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 22 00, fax: 81 466 22 01,  
e-mail: architektura@lublin.eu, www.um.lublin.eu

AB-LA-I.8730.320.2014

Lublin, dnia 23.09.2014 r.

### Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

Działając w oparciu o art. 60 ust. 1, w związku z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) uprzejmie proszę organ uzgadniający o uzgodnienie - w terminie dwóch tygodni - projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr

położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) informujemy, że w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

Załączniki przekazane organowi uzgadniającemu:

1. projekt decyzji
2. załącznik graficzny do projektu decyzji, z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
3. analiza - część tekstowa
4. analiza - część graficzna
5. kopia wniosku inwestora
6. wypis z rejestru ewidencji gruntów

Otrzymuje organ uzgadniający:

1. adresat
2. a/a

Do wiadomości:

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wierzchości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)

MW

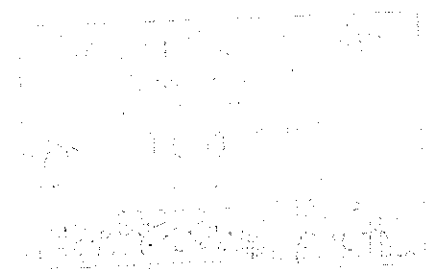
MDOK.

# Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

ul. Krochmalna 13J, 20-401 Lublin, tel.: 81 466 5700, fax: 81 466 5701  
e-mail: [drogi@zdm.lublin.eu](mailto:drogi@zdm.lublin.eu), [www.zdm.lublin.eu](http://www.zdm.lublin.eu)

IU-DE.4301.368.2014

Lublin, dnia 01.10.2014 r.



Wydział Architektury i Budownictwa

Urzędu Miasta Lublin

w/m

dot. AB-LA-I.6730.320.2014 z dnia 23.09.2014 r.

Na podstawie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity - Dz.U. z 2013 r., poz. 260) oraz w związku z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin: nr 29/3/2014 z dnia 10 marca 2014 roku, w sprawie upoważnienia do załatwiania spraw należących do kompetencji zarządcy dróg na terenie miasta Lublina i wydawania decyzji administracyjnych - po przeanalizowaniu projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, przesłanego przez Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin przy piśmie znak: AB-LA-I.6730.320.2014 w dniu 23.09.2014 r. dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr  
położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

## Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzgadnia

w/w projekt decyzji w zakresie możliwości włączenia do drogi publicznej ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji.

Inwestycja obejmująca działki nr ewid. (obr. ark. ) przylega do pasa drogowego ul. Diamentowej (droga powiatowa nr 2337L) i ma możliwość obsługi komunikacyjnej od tej ulicy.

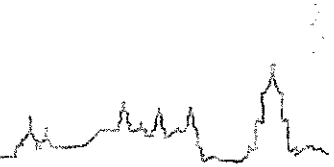
Zgodnie z propozycją decyzji, pkt. 7.1. obsługa komunikacyjna zostanie uzgodniona w tut. Zarządzie w późniejszym etapie postępowania przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

*[Faint, illegible stamp or signature area]*

ul. Diamentowa – D-005



# Urząd Miasta Lublin



ISO 9001:2008  
FS 58355

## Wydział Architektury i Budownictwa

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 22 00, fax: 81 466 22 01,  
e-mail: architektura@lublin.eu, www.um.lublin.eu

AB-LA-I.6730.320.2014

Lublin, dnia 06.10.2014 r.

## ZAWIADOMIENIE o zakończeniu postępowania dowodowego

Działając na podstawie art. 10 § 1 w związku z art. 81 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadamiam o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i infrastrukturą techniczną, na działkach położonych przy ul. Diamentowej

w Lublinie.

Zainteresowane strony mogą zapoznać się z aktami sprawy, zebranymi materiałami i dowodami, wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz uzyskać wyjaśnienia w w/w sprawie, w terminie 3 dni od daty jego doręczenia w pokoju nr pok. 1014, X piętro, tel. 81 466 22 53 w dni robocze w godzinach 7.30-15.30.

### Otrzymują:

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wierzyci nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. a/a

MW

MDOK: 341437/10/2014

Strona 1 z 1



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wiosnowca 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 488 2280, fax 81 466 2261

Lublin, dnia 15 października 2014 r.

AB-LA-I.6730.320.2014

## DECYZJA nr 293/14 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 08.07.2014 r.

Wnioskodawcy: P.

W sprawie: budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi,

- na działkach: nr ewidencyjny: \_\_\_\_\_ obręb: \_\_\_\_\_ arkusz: \_\_\_\_\_
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej
- pas drogowy – działki nr \_\_\_\_\_

#### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami : A B C D E F G H I - A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi,

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

- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – max. 43,2% przy zachowaniu min. 20,0% powierzchni biologicznie czynnej;
- szerokość elewacji frontowej – do 85,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max. do rzędnej 210,0 m.n.p.m.;
- geometria dachu – przekrycia płaskie o nachyleniu połaci do 15°;
- dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynków tj. dojścia piesze, elementy małej architektury, place gospodarcze, place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych.

- 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 ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i 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 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) 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 działek od ul. Diamentowej (drogi powiatowej) na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
  - 7.2. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.: minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 5% miejsc spełniających wymagania dla niepełnosprawnych oraz dla funkcji usługowej minimum 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe / 10 miejsc parkingowych, w tym 50% miejsc postojowych wewnątrz budynków, dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe / 10 miejsc parkingowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w tym minimum 50% miejsc postojowych w poziomie terenu.
  - 7.4. Miejsca postojowe dla samochodów można lokalizować:
    - w garażach podziemnych;
    - w parterach budynków, jako indywidualne pomieszczenia garażowe;
    - jako miejsca postojowe, terenowe;
  - 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, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
  - 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
  - 7.8. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).
- 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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. Dla przedmiotowego terenu decyzja *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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin 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.4301.368.2014 z dnia 01.10.2014 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 - część tekstowa i graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska,  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054.

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 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 określiła możliwości 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. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

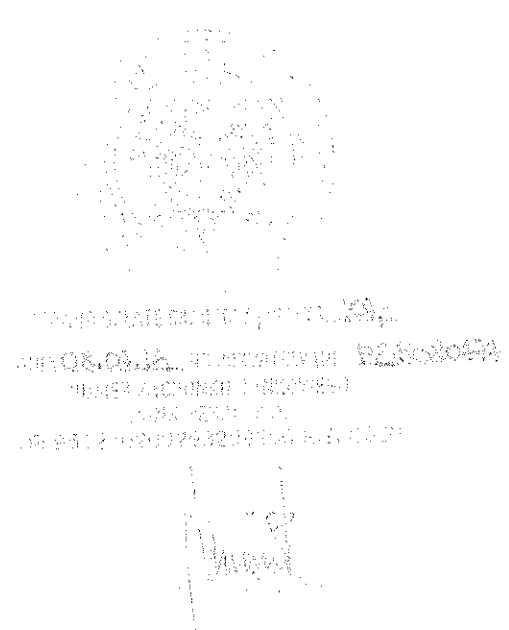
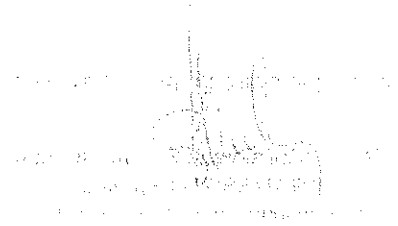
Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wnieścia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasz Zana 38 c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

**Otrzymują :**

1. P.
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. a/a

**Do wiadomości :**

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania UM Lublin





## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki gruntu nr:

oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDEFGHI – A. Działka nr            zabudowana jest budynkiem magazynowym, działki nr            zabudowane są budynkiem magazynowym i stacją trafo. Pozostałe działki są niezabudowane.

### II. 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 terenach aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.

3. 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.

### III. Ochrona konserwatorska

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Lista Dóbr Kultury Współczesnej

Obiekt nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

### IV. 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 z późn. zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek objętych wnioskiem wynosi 85,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 255,0 m od granic działek inwestycyjnych.

**V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru** - łącznie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:

od strony północnej znajduje się:

- działka nr            - zabudowana budynkiem produkcyjnym Zakładu Przemysłowego "Chmiel Polski" w likwidacji
- działka nr            - zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr            - ulica Diamentowa;
- działka nr            - droga przy ul. Diamentowej;

- działka nr – niezabudowana;
- działka nr – ulica Nałkowskich;
- działka – niezabudowana;
- działka nr – ulica Wrotkowska;

od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr – niezabudowana;
- działka nr – zabudowana budynkiem magazynowym;
- działka nr – niezabudowana;
- działka nr – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr – tereny kolei;
- działki nr – zabudowane dwoma IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr – niezabudowana;
- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr – niezabudowane;
- działka nr – zabudowana I – III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr – ulica Inżynierska,

od strony południowej znajduje się:

- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr – droga wewnętrzna;
- działki nr – zabudowane budynkami usługowymi, produkcyjnymi i magazynowymi;
- działki nr – zabudowana budynkiem usługowym;
- działka nr - ulica Diamentowa;
- działka nr – zabudowane budynkiem kościoła oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – niezabudowane;

od strony zachodniej znajduje się:

- działki nr – ulica Diamentowa;
- działki nr – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodziennym oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr – ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr – zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – zabudowane budynkiem użyteczności publicznej;
- działka nr – ulica E. Romera;
- działki nr – ulica Nałkowskich;

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

zgodnie z rozporządzeniem 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) 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. 1589 z późn. zm.).

### 1. Funkcja terenu

- opis zainwestowania – zabudowa usługowa

### 2. linia zabudowy

- opis zainwestowania - zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy
- analiza (wnioski) – nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach nr
- propozycja zapisu do decyzji

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji

### 3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu

- opis zainwestowania - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w granicach 15,0% – 43,2% i średnio wynosi 27,65%.
- analiza (wnioski) – mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się działka nr zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, której wskaźnik zabudowy wynosi 43,2% - analogiczny wskaźnik przyjęto dla wnioskowanej inwestycji
- propozycja zapisu do decyzji

- b) wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu – max. 43,2%, przy zachowaniu min. 20,0% powierzchni biologicznie czynnej;

### 4. szerokość elewacji frontowej

- opis zainwestowania - szerokość elewacji frontowych budynków usługowych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 17,0 m do 106,0 m i średnio wynosi 68,1 m. W/w średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 81,6 m.
- analiza (wnioski) – w związku z tym, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, których szerokość elewacji frontowej przekracza w/w średnią np. na działce nr – 93,0 m, dz. nr , 25/2 – 93,0 m, dz. nr – 106,0 m, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków do poziomu wnioskowanego przez inwestora tj. do 85,0 m
- propozycja zapisu do decyzji

- c) szerokość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Diamentowej - do 85,0 m

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

- opis zainwestowania - wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 4,0 m do 18,5 m ( od I do V kond.)
- analiza (wnioski) – mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne z przewagą budynków V kondygnacyjnych o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie 18,5 m, analogiczną wysokość przyjęto dla projektowanych budynków mieszkalnych
- propozycja zapisu do decyzji

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 18,5 m

6. geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)
- opis zainwestowania - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
  - analiza (wnioski) – analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynków objętych wnioskiem
  - propozycja zapisu do decyzji
- e) geometria dachu – przekrycia płaskie o nachyleniu do 15°.

### VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Diamentowej (drogi powiatowej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska,  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

MW

### Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.320.2014				
Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0

	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
	1932	834	43,2	33,0
<b>Średnio</b>				
			27,65	68,1
dz. nr: - stan obecny	12495	346	2,9	
dz. nr: - stan projektowany	12495	6000	48,0	+20% 81,6