



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-II.6730.26.2016

Lublin, dnia 04 lipca 2016 r.

DECYZJA nr 336/16
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. 2015.99 zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 07.03.2016 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędna infrastruktura techniczna, na działce nr położonej przy ul. Willowej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działce nr ewid. (obręb: 0032 – Stawinek Wieś, arkusz: 3)
- położonej przy ul. Willowej
- pas drogowy – działka nr 28/1, 129 (ul. Willowa – droga wojewódzka)
- działka nr 28/2 – droga dojazdowa

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.

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 19,4%, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – max. 17,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - max. 9,0 m przy dachach płaskich,
 - max. 8,5 m przy dachach wielopołaciowych;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przekrycie płaskie do 15° lub wielopołaciowe od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 9,5 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 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.
- 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 oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji objęty jest wpisem gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako część układu ruralistycznego d. Wsi Sławinek .
- 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. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.4. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę 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. Willowej (drogi kategorii wojewódzkiej) – pas drogowy (dz. nr 28/1, 129), poprzez drogę dojazdową (dz. nr 28/2), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenia pasa drogowego drogi dojazdowej (dz. nr 28/2)
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, min.: 2 mp / 1 lokal mieszkalny.
- 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 poszczególnymi sieciami.
- 7.7. 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.2016.124 j.t.).

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.
- 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.4301.203.2016 z dnia 22.06.2016 r.- bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, który 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. Anna Pietroń-Góma,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr położonej przy ul. Willowej 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.



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[Signature]
mgr inż. arch. Zbigniew Wójcicka-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1.

Właściciele i użytkownicy rzeczy nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

- | | |
|----|---------|
| 1. | 8. |
| 2. | 9. |
| 3. | 10. |
| 4. | 11. |
| 5. | 12. |
| 6. | 13. aa. |
| 7. | |

Do wiadomości :

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

AG

I. Lokalizacja i stan zagospodarowania

Teren inwestycji to działka nr położona w rejonie ul. Sławinek w Lublinie, oznaczona na mapie rysunku analizy linia koloru czerwonego i literami ABCD-A. Działka wolna jest od zabudowy.

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 strefie 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 III B 21 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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. Warunku wynikające z przepisów odrębnych

- Teren inwestycji znajduje się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ ruralistyczny d. Wsi Sławinek.
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 18,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 54,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz dwoma patrolowymi budynkami gospodarczo - garażowymi,
- działki nr4 27/1, 28/1, 29/1 – pas ul. Willowej – droga powiatowa,

od strony wschodniej :

- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana I-II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz pięcioma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr - droga dojazdowa do ul. Willowej,
- działki nr niezabudowane,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

od strony południowej :

- działka nr - obecnie na przedmiotowej działce istnieją fundamenty budynku (budynek mieszkalny jednorodzinny w trakcie budowy; pozwolenie na budowę: budynek mieszkalny dwu-lokalowy, znak sprawy : AB-PB-I.1.776.2012). Inwestor wnioskuje o drugi budynek mieszkalny jednorodzinny.


od strony zachodniej :

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)
- pokrycie dachowe budynków w obszarze analizowanym jest zróżnicowane - występują dachy płaskie do 15° oraz dachy wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 15° do 45° z kalenicami na wysokości max. 9,5 m;
 - geometria dachu: przykrycie płaskie do 15° lub wielopołaciowe od 15° do 45° z kalenicą na wysokości max. 9,5 m.

VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – ul. Willowej poprzez drogę dojazdową (dz. nr 28/2) .Posiada także 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 budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, 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 sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230


mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górna

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 338/16
z dnia 04 lipca 2016 r.
znak: AB LA-11.6730.26.2016

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Ewa Melnicka-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.26.2016				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)
	425	(1299, 1835) 3143	13,5	14,5m 15m 13,5m
	105	386	27,2	12m
	101	512	19,7	12,5m
	120	(347, 188, 157) 692	17,3	15,5m
	85	368	23,1	11,5m
	100	377	26,5	10m
	176	792	22,2	11m
	140	(759, 354) 1113	12,6	12,5m
	262	885	29,6	15,5m
	225	1035	21,7	12m
	233	980	23,5	20,5m
	130	691	18,8	14,5m
	102	691	14,8	11m
	120	1087	11,0	15m
	162	917	17,6	21m
	148	959	15,4	17,5m
	90	968	9,3	12m
	158	467	33,8	20m
	75	687	10,9	10,5m
Średnio:			19,39%	14,16 + (14,16*20%) =16,99 m~17,0m
dz. nr [] stan obecny	NIEZABUDOWANA	1180 m ²		
dz. nr [] zamierzenie inwestora	120	1160 m ²	10,34%	14,0m

AG



ZAD MIKROPLAN
Architekci i inżynierowie
20-031 Łódź, ul. Włocławska 14

Zamawiający: *Handlowo-Usługowe*
Adres: *ul. Włocławska 14*
Lp. *61.01*

AB-LA-11.67.03.03.2016
Znak sprawy: 1500
Skala: 1:500
Opis: *Granice terenu inwestycji*
Nieprzekazana linia zabudowy

