



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-II.6730.48.2017

Lublin, 12 maja 2017 r.

DECYZJA nr 249/17
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.2016.778 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 07.03.2017 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na działce nr położonej przy
ul. Willowej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego**

- na działce nr ewid. (obręb: 32 – Sławinek Wieś, arkusz: 3)
- położonej w Lublinie 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.

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

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego

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%,
a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej – max. 17,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 5,3 m w poziomie okapu (przy dachu wielopłociowym) lub max. 7,6 m w poziomie gzymsu/attyki (przy dachu płaskim);
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przykrycie wielopłociowe o spadkach od 15° do 45°, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 8,0 m lub przykrycie płaskie o spadku do 15° i wysokości w poziomie gzymsu/attyki max. 7,6 m;
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.

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 Konserwatorem Zabytków 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 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. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.5. 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. Willowej (drogi kategorii wojewódzkiej) – pas drogowy (dz. Nr 28/1, 129), poprzez drogę dojazdową działkę 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 urządzenie ciągu pieszo – jednego (działka 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. Projekt budowlany 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.
- 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 danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 336/16 z dnia 04 lipca 2016 r., znak: AB-LA-II.6730.26.2016 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz decyzją nr 335/16 z dnia 04 lipca 2016 r., znak: AB-LA-II.6730.27.2016 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na wydzielonych działkach.
- 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.4301.199.2017 z dnia 08.05.2017 r. - bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, który, nie zajęł 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, 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. Tomasz Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. *Anna Małicka-Ząbek*
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1.

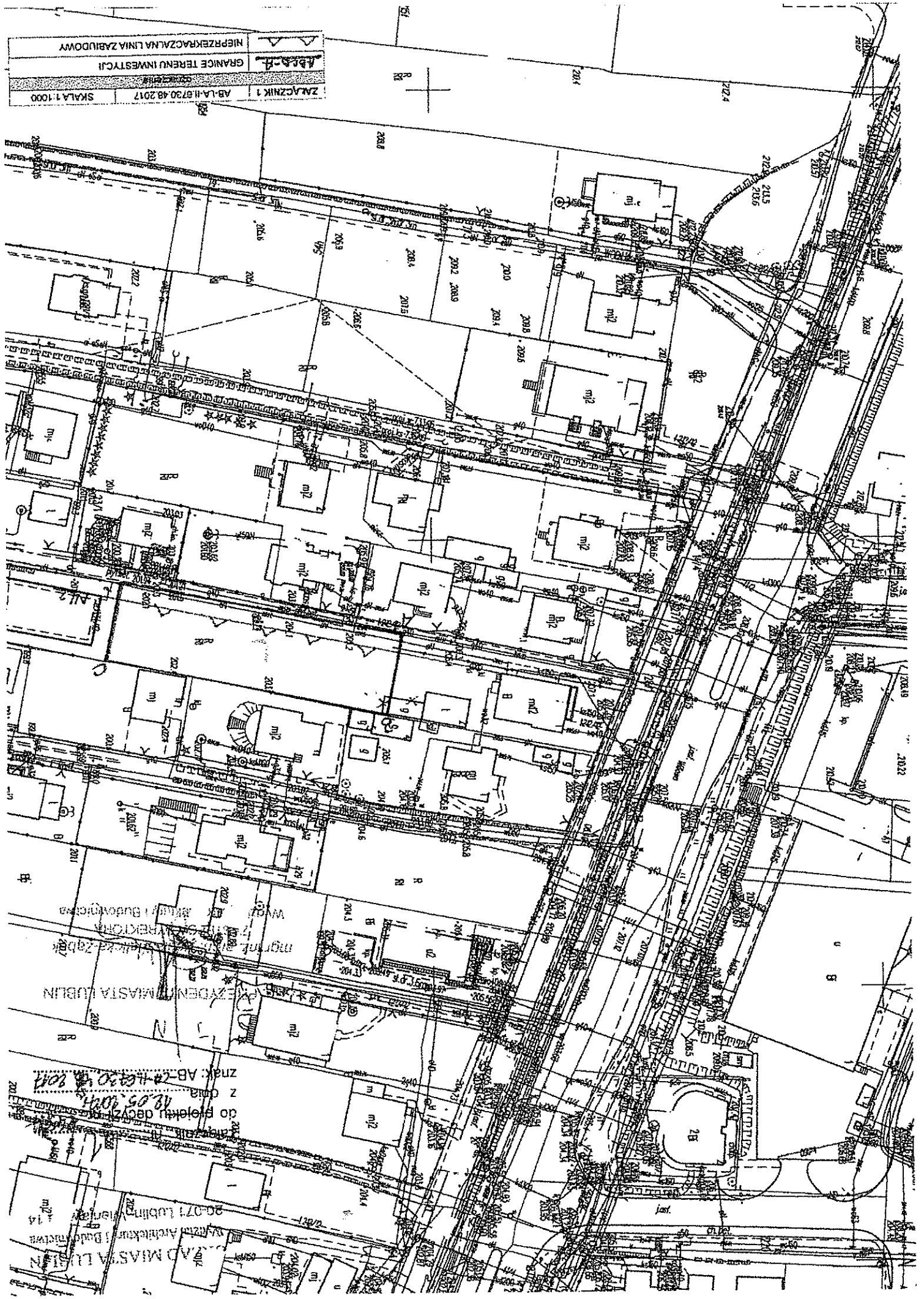
właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

- | | |
|-----|---------|
| 1. | 14. |
| 2. | 15. |
| 3. | 16. |
| 4. | 17. |
| 5. | 18. |
| 6. | 19. |
| 7. | 20. |
| 8. | 21. |
| 9. | 22. |
| 10. | 23. |
| 11. | 24. |
| 12. | 25. aa. |
| 13. | |

Do wiadomości :

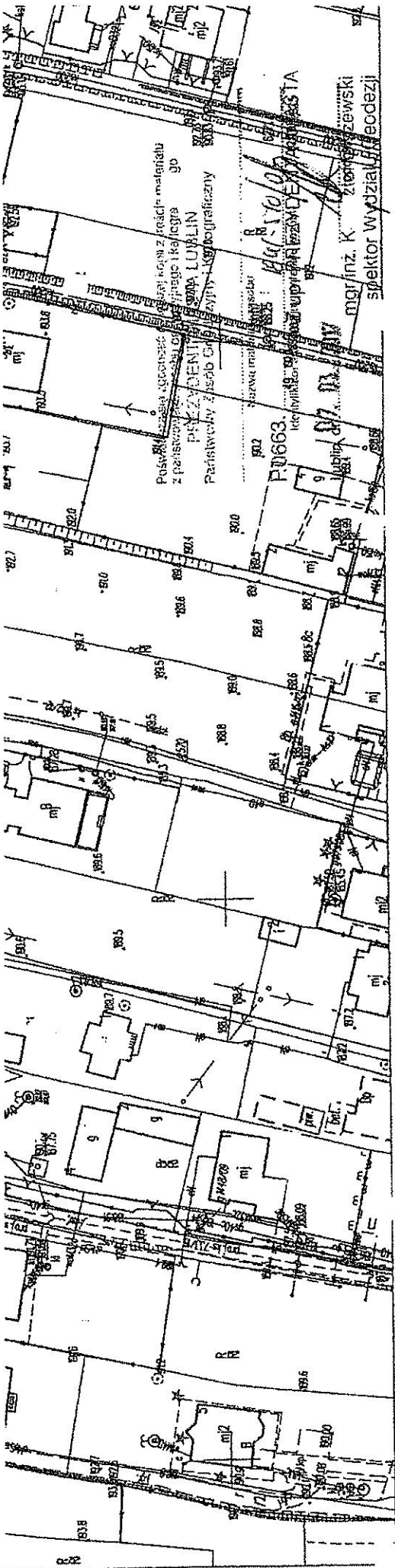
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie,
3. Wydział Planowania wm.

ZNAJACZNIK 1		AB-LA-II-8730.48.2017	SKALA 1:1000
GRANICE TERENU INWESTYCJI		AB-LA-II-8730.48.2017	
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY		AB-LA-II-8730.48.2017	



do projektu decyzji
 z dnia 18.05.2017
 znak: AB-LA-II-8730.48.2017
 WZTM Architektura i Budownictwo
 ul. 20-071 Lublin, telefon
 WZTM Architektura i Budownictwo
 ul. 20-071 Lublin, telefon

WZTM Architektura i Budownictwo
 ul. 20-071 Lublin, telefon
 WZTM Architektura i Budownictwo
 ul. 20-071 Lublin, telefon
 WZTM Architektura i Budownictwo
 ul. 20-071 Lublin, telefon



mgr inż. K. Zdzienicki

Inspektor

URZĄD MIASTA LUBLIN
 Biuro Architektury i Inżynierstwa
 20-071 LUBLIN, Wesoła 14
 na zgodność z projektem

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

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. 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 18 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 54 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.

2. 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.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji znajduje się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ ruralistyczny d. Wsi Sławinek.
- 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 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-1.1.776.2012). Inwestor wnioskuję o drugi budynek mieszkalny jednorodzinny.

od strony zachodniej :

- działka nr 28/2 – droga dojazdowa;
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działki nr - zabudowane II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr - zabudowane trzema I-II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działka - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr 13/2, 12/13 – droga dojazdowa,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- działki nr - niezabudowana,
- działka nr - budynek w trakcie realizacji.

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 przy-padku 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 wnioskowanej inwestycji znajduje się w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- planowana inwestycja (budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego) znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 3 do decyzji;
- nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie inwestycji wskazano na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy na działce 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 TurboEWD)

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 9,3% do 29,6%, i średnio wynosi 19,40%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji;

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 9,0 m – 24,0 m, i średnio wynosi 14,1 m;
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne przekraczającą średnią wartość, a także uwzględniając cechy geometryczne nieruchomości, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku z uwzględnieniem 20% tolerancji do max. 17,0 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)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość II kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych pokrytych dachami wielopłocaciowymi będących w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości, mieści się w przedziale od 3,1 m do 5,84 m, co daje średnio ok. 3,94 m w poziomie okapu,
- w związku z nachyleniem terenu w kierunku południowym budynek będący w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej działki osiąga wysokość elewacji frontowej od 4,82 m do 5,84 m, uwzględniając cechy geometryczne nieruchomości dopuszcza się zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku do max. 5,30 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych pokrytych dachami płaskimi będących w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości, mieści się w przedziale od 6,2 m do 8,85 m, co daje średnią 7,52 m (zaokrąglając 7,60 m) w poziomie gzymsu/attyki,
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu mieszkalnego, nie powinna przekroczyć max. 5,30 m w poziomie okapu (przy dachu wielopłocaciowym) lub max. 7,60 m w poziomie gzymsu/attyki (przy dachu płaskim);

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)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów wielopłocaciowych o spadkach od 15° do 45° z kalenicą na poziomie od 6,0 m do 9,41 m, co daje średnio w poziomie kalenicy 7,96 m (zaokrąglając 8,0 m) i jest zgodne z wnioskiem Inwestora,
- w obszarze analizowanym występują również budynki przykryte dachami płaskimi o spadkach do 15° i wysokości w poziomie gzymsu/attyki od 6,2 m do 8,85 m, co daje średnią 7,52 m (zaokrąglając 7,60 m),
- przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako wielopłocaciowe, o nachyleniu od 15° do 45°, z kalenicą na wysokości max. 8,0 m lub jako płaskie o spadku do 15° i wysokości w poziomie gzymsu/attyki max. 7,60 m.


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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – ul. Willowej poprzez działkę dojazdową oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie ciągu pieszo - jezdni zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, (w aktach sprawy)

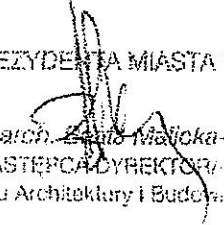
VIII. **Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy**

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla **budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego**, 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 Pietron-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230


mgr inż. arch. Anna Pietron - Górna

Z up. PREZYDENTA MIASTA L.


mgr inż. arch. Zuzanna Malicka
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr Z.152/17
z dnia 12.05.2017
znak: AB...19.11.6.130.48.2017

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.48.2017				
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 obecn.	stan NIEZABUDOWANA	1160 m ²		
dz. nr zamierzenie inwestora	153	1160 m ²	13,10%	9,0 m

AG

