



Prezydent Miasta Lublin  
ul. Wzrostowa 14 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-II.6730.15.2016

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 09.05.2016r.

Lublin, dnia 13 kwietnia 2016 r.

Inspektor  
*[Signature]*  
mgr inż. arch. Józef Piotrak-Górna

## DECYZJA NR 167/16 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. z 2015 r. poz. 199 ze 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: 10.02.2016 r.

**Wnioskodawcy:** Pan Radosław Falkowski i Pan Remigiusz Falkowski, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą LIVI s.c., ul. Czarnomska 17/185, 02-758 Warszawa

**W sprawie:** budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce nr , położonej przy ul. Wiosennej w Lublinie

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – na wydzielonych działkach

- na działce nr ewid. (obręb – SŁAWINEK, arkusz )
- położonej w Lublinie przy ul. Wiosennej ,
- pas drogowy – działka nr 347 (ul. Wiosenna – 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.

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – na wydzielonych działkach

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 36,0 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynków - do 12,5 metrów.
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 9,0 metrów,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przekrycie budynków wielopołaciowe o spadkach do 40° i wysokości kalenicy do 12,0 metrów, dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci do 15° i wysokości kalenicy do 12,0 metrów,

- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) nośniki reklamowe - np. zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,
- h) 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.
- budynki sytuować na działkach w nawiązaniu do istniejącego spadku terenu,
- i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.
- f) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę jednorodziną – 330 m<sup>2</sup>
- g) minimalna szerokość frontu działki (od ulicy Wiosennej) – 11,8 m,

#### 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 nie jest objęty ochroną konserwatorską i wpisem gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.
- 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 j 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. Wiosennej (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. nr 347), 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.:
  - zabudowa jednorodzinna – min.2 mp / 1 lokal mieszkalny,
- 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 poszczególnych sieci.
- 7.6. 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. 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.4301.96.2016 z dnia 05.04.2016 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 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 czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce nr , położonej przy ul. Wiosennej 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. PRZEWODNICZA MIASTA LUBLIN

*[Signature]*  
mgr inż. Andrzej Wójcik-Zębok  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Architektury Budowlanej

**Otrzymują :**

1. LIMI Radosław Falkowski, Remigiusz Falkowski s.c., ul. Czarnomorska 17/185, 02-758 Warszawa
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

- |      |         |
|------|---------|
| 1. / | 6. /    |
| 2. / | 7. /    |
| 3. / | 8. /    |
| 4. / | 9. /    |
| 5. / | 10. a/a |

**Do wiadomości :**

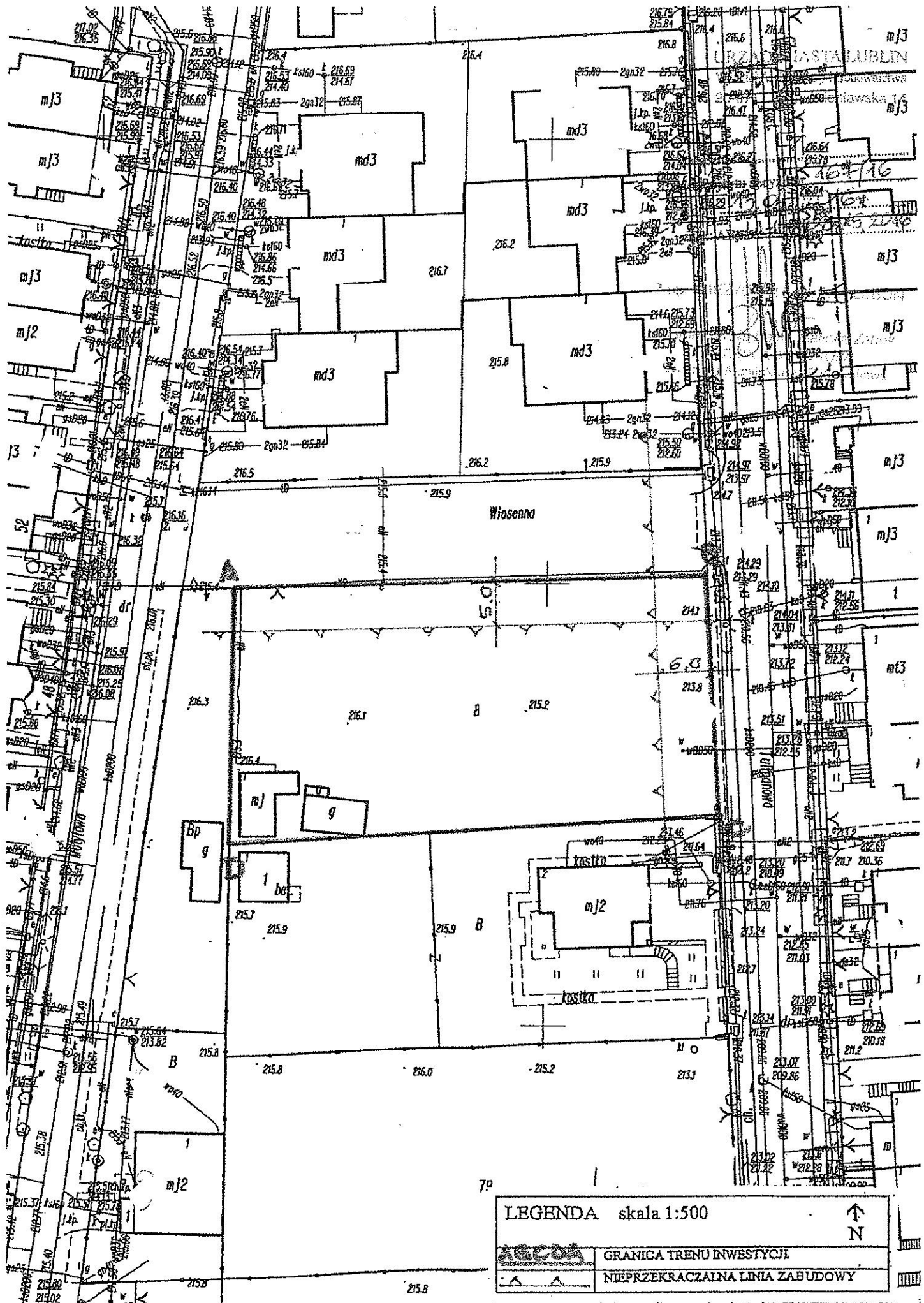
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania w.m

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

*Ustawa o opłacie skarbowej*

Inżynier

*[Signature]*  
mgr inż. Andrzej Wójcik-Zębok

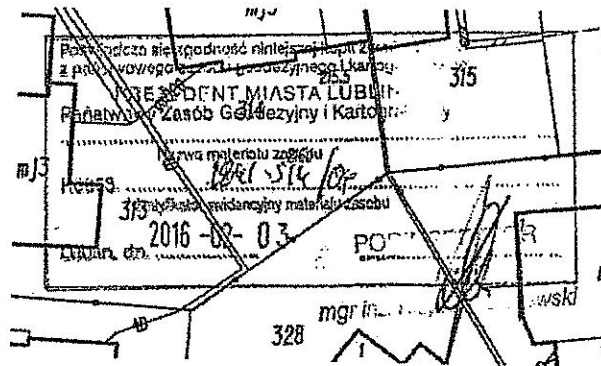


70

LEGENDA skala 1:500

	GRANICA TRENU INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

↑  
N



URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Techniczny i Gospodarki  
20-01 Lublin, Władysława Gorkiego 16  
tel. 81 432 10 00 - 10 00 00

Inspektor  
*[Signature]*  
mgr inż. ...owski

## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki gruntu nr ..., położona przy ul. Wiosennej w Lublinie. Na działce znajdują się parterowe budynki – mieszkalny i gospodarczy, przeznaczone do rozbiórki.

Wnioskowana inwestycja to budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

### 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. 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.

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

### III. Ochrona konserwatorska

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.

2. Lista 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 działki objętej wnioskiem wynosi 53 m, analizie sporządzono dla całego terenu objętego mapą będącą załącznikiem do analizy.

**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 347 – ul. Wiosenna – droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

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

- działki nr ... - zabudowane I-III-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi wolnostojącymi z parterowymi budynkami garażowymi,

- działki nr ... - zabudowane II-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej z parterowymi budynkami garażowymi,

od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr 348 – ul. Tulipanowa – droga gminna,
- działki nr ..... - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie bliźniaczej,
- działki nr ..... - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym w zabudowie bliźniaczej oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działki nr ..... - zabudowane III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie bliźniaczej,
- działki nr ..... - zabudowane III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie bliźniaczej oraz parterowymi budynkami garażowymi,

od strony południowej znajduje się:

- działka nr ..... zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr ..... - niezabudowana,
- działki nr ..... - zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr ..... - ul. Skalista – droga gminna,
- działka nr ..... - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działki nr ..... - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie bliźniaczej oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działki nr ..... - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi w zabudowie bliźniaczej oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działki nr ..... - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działki nr ..... - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi wolnostojącymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi i budynkiem handlowo-usługowym,

od strony zachodniej znajduje się:

- działka nr 346 – ul. Motylowa – droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr ..... - zabudowane III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działki nr ..... - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej,
- działki nr ..... - zabudowane III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi, parterowym budynkiem gospodarczym i handlowo-usługowym,

## 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 – w obszarze analizowanym występują I-III-kondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi i handlowo-usługowymi,
- wnioskowana inwestycja to budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodziennych w zabudowie szeregowej,
- propozycja zapisu do decyzji – zabudowa jednorodzinna,



## 2. linia zabudowy

- zróżnicowane linie zabudowy oznaczone na załączniku graficznym do analizy,

wnioski: nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono:

- od ulicy Tulipanowej – 6,0 m, w odniesieniu do istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr : ...,

- od ulicy Wiosennej – w odległości 5,0 m od północnej granicy działki,

a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 11,7% - 48,8% i średnio wynosi 28,8%.

wnioski: w związku z tym, że w bliskim sąsiedztwie istnieją działki, których wskaźniki zabudowy w znacznym stopniu przekraczają średnią wartość (np. dla działki nr 383 wskaźnik zabudowy wynosi 38,1%, dla działki nr 384 wskaźnik zabudowy wynosi 47,6%, dla działki nr 385 wskaźnik zabudowy wynosi 48,8%, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy wnioskowanej nieruchomości do poziomu 36,0% - zgodnie z wnioskiem Inwestora.

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 36,0 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35,0%;

## 4. szerokość elewacji frontowej

- szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 6,5 m do 14,2 m i średnio wynosi 9,5 m.

wnioski: dla wnioskowanych budynków przyjmuje się maksymalną szerokość elewacji frontowych - 12,5 metrów,

c) szerokość elewacji frontowych budynków - do 12,5 metrów.

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

- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w analizowanym obszarze mieści się w przedziale od 5,5 m (I kondygnacja + poddasze użytkowe w stromym dachu, przy nachyleniu połaci dachowych do 40°) do 10,7 m (III-IV kondygnacje przy nachyleniu połaci dachowych do 15°).

wnioski: przyjmuje się wyżej wymienione parametry dla wnioskowanej inwestycji.

- budynki sytuować na działkach w nawiązaniu do istniejącego spadku terenu,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od istniejącego poziomu terenu w najwyższym punkcie działki) - do 9,0 metrów.

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od istniejącego poziomu terenu w najwyższym punkcie działki) - do 9,0 metrów.

## 6. geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów dwuspadowych płaskich o nachyleniu połaci dachów do 15° i wysokości kalenicy do 13,0 m oraz budynki mieszkalne z dachami o nachyleniu połaci dachów do 40° i wysokości kalenicy do 10,8 m

wnioski: dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się dachy wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30° i wysokości kalenicy do 12,0 metrów, dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci do 15°,

e) geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przekrycie obiektów wielopołaciowe o spadkach do 40° i wysokości kalenicy do 12,0 metrów, dopuszcza się dach płaski o nachyleniu połaci do 15°,

7. ze względu na to, że planowana inwestycja polegać będzie na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na wnioskowanej działce, określa się minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu działki.

- powierzchnia działek budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zlokalizowanych w analizowanym obszarze kształtuje się od 290 m<sup>2</sup> do 666 m<sup>2</sup> i średnio wynosi 397 m<sup>2</sup>, w związku z

tym, że znaczna część działek ma powierzchnię mniejszą od wartości średniej, przyjmuje się minimalną powierzchnię działki w zabudowie szeregowej 330 m<sup>2</sup>, zgodnie z wnioskiem Inwestora,

- szerokość frontu działek w analizowanym obszarze kształtuje się od 7,0 m do 25,0 m i średnio wynosi 14,0 m. Dla wnioskowanej inwestycji ustala się minimalną szerokość działki od ulicy Wiosennej – 11,8 m- zgodnie z wnioskiem Inwestora, co mieści się w zakresie szerokości działek w analizowanym obszarze,
- f) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę jednorodzinna – 330 m<sup>2</sup>
- g) minimalna szerokość frontu działki (od ulicy Wiosennej) – 11,8 m,

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

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych - ul. Wiosennej (drogi gminnej). Posiada również 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 budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (jako kontynuacja funkcji) 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 2015 r., poz. 1422 ze zm).

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

*W. Borek*  
mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2

do projektu decyzji nr 162116

z dnia 13.04.2016r.

znak: AB-LA-II.6730.15.2016

Z Op. PRZEZWIĘTA MIASTA LUBLIN

*[Signature]*  
Wzrost: 1,70 m, waga: 70 kg, kolor włosów: ciemny, kolor oczu: niebieski, kolor skóry: jasna, kolor włosów: ciemny, kolor oczu: niebieski, kolor skóry: jasna, kolor włosów: ciemny, kolor oczu: niebieski, kolor skóry: jasna

## Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.15.2016					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	% zabud	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)	Szerokość frontu działki
	129	406	31,8	10,0	16,0
	106	334	31,7	12,9	13,0
	168	534	31,5	12,1	20,0
	146	460	31,7	10,6	16,5
	106	339	31,3	13,1	13,0
	149	466	32,0	11,5	19,0
	49	418	11,7	9,4	25,0
	172	486	35,4	13,2	20,0
	127	455	27,9	11,1	11,0
	100	591	16,9	11,2	7,0
	85	450	18,9	10,2	18,0
	154	521	29,6	12,1	18,0
	132	450	29,3	11,3	18,0
	137	490	28,0	10,9	11,0

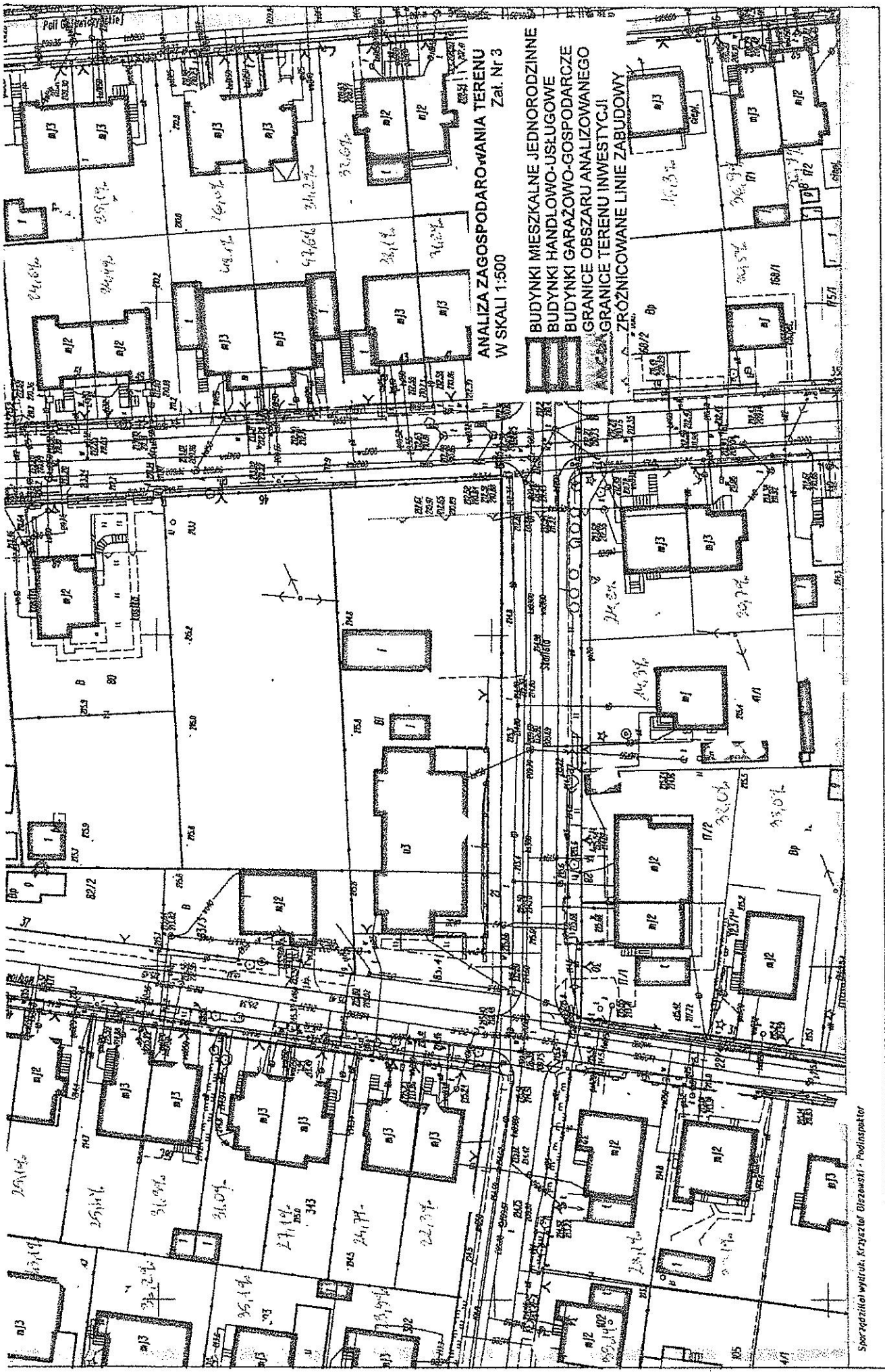
	112	488	22,9	13,8	24,8
	89	453	19,6	8,9	18,4
	75	301	24,9	6,5	12,0
	110	306	35,9	9,0	12,5
	138	360	38,3	12,9	14,0
	101	383	26,4	9,1	14,0
	79	353	22,4	7,8	12,5
	71	359	20,2	8,4	12,5
	78	350	22,3	8,4	12,5
	76	350	21,7	8,5	12,5
	166	390	42,6	7,3	13,0
	83	337	24,6	8,6	12,5
	83	340	24,4	8,8	12,5
	78	378	29,6	7,8	15,0
	105	322	32,6	7,9	12,0
	104	357	29,1	12,0	12,5
	77	390	19,7	8,2	12,5
	166	390	42,6	9,0	13,0
	127	390	32,6	10,6	12,5
	94	338	27,8	8,2	13,0
	87	319	27,3	7,7	12,0
	117	319	27,3	8,0	12,0
	75	319	23,5	8,0	12,0
	92	319	28,8	8,7	12,5
	94	320	29,4	8,9	12,0
	155	324	47,8	8,7	12,5
	109	326	33,4	8,9	12,5
	82	327	25,1	8,1	12,5
	87	322	26,6	8,2	12,5
	110	322	34,2	8,4	12,5
	113	328	34,4	11,0	12,5
	97	318	30,5	9,3	12,0
	97	315	30,8	11,3	12,0
	97	312	31,1	11,2	12,0
	98	309	31,7	9,9	12,0
	118	311	37,9	11,4	12,5
	120	321	37,4	11,7	12,0
	75	334	22,4	8,4	12,5
	165	338	48,8	12,3	12,0
	161	340	47,3	8,3	12,5
	131	344	38,1	10,7	12,0

	108	346	31,2	8,1	10,6
	338	1788	18,9	-	-
	94	576	16,3	9,0	17,8
	97	290	36,9	7,2	10,0
	104	379	23,1	6,9	17,0
	144	450	32,0	13,1	20,0
	107	290	36,9	7,0	10,0
	98	404	24,2	9,7	15,5
	78	376	20,7	8,9	15,5
	59	288	20,5	8,6	12,0
	95	666	14,3	9,2	20,0
	107	324	33,0	8,6	17,0
	140	498	28,1	9,8	30,0
	151	502	30,1	11,1	16,5
	163	492	33,1	12,2	30,4
	82	500	16,4	8,3	16,0
	96	340	28,2	8,3	10,0
	91	339	26,8	7,8	10,0
	90	340	26,5	6,8	10,0
	84	340	24,7	8,2	10,0
	78	339	23,0	7,2	10,0
	76	340	22,3	7,1	10,0
	85	339	25,1	7,2	10,0
	86	339	25,4	6,8	10,0
	106	339	31,3	7,2	10,0
	105	339	31,0	7,6	10,0
	92	339	27,1	7,9	10,0
	82	332	24,7	7,5	10,0
	74	332	22,3	7,0	10,0
	86	339	25,4	6,3	10,0
	99	339	29,2	7,0	10,0
	85	339	25,1	7,8	10,0
	132	438	30,1	12,2	17,5
	121	438	27,6	10,9	17,5
	126	432	29,2	12,9	17,5
	157	437	35,9	13,5	17,5
	119	438	27,2	11,8	18,0
	194	450	43,1	13,9	18,0
	163	450	36,2	14,2	18,0
	158	450	35,1	9,3	18,0
	107	447	23,9	10,9	18,0

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:500







ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
 Zał. Nr 3  
 W SKALI 1:500

- BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
- BUDYNKI HANDLOWO-USŁUGOWE
- BUDYNKI GARAZOWO-GOSPODARZE
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICE TERENU INWESTYCJI
- ZRÓZNICOWANE LINIE ZABUDOWY

Sprawdzona wykład. Krzysztof Biczowski - Podinspektor