



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

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

AB-LA-II.6730.144.2017

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 16.03.2018r.

Inspktor

[Signature]
mgr inż. arch. Adam Piotr Ziemia

Lublin, dnia 16 lutego 2018 r.

DECYZJA nr 120/18 o ustaleniu warunków zabudowy

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 - j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 - j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 11.08.2017 r.

Wnioskodawcy: Pana Piotra Szczurowskiego, działającego pod firmą ips – Biuro Deweloperskie Piotr Szczurowski
20-609 Lublin, ul. Filaretów 44/319

W sprawie: budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach wraz z niezbędną infrastrukturą: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, budynkiem usługowo-handlowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową na działce nr położonej przy ul. Koncertowej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi oraz budynku handlowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), na wydzielonych działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową

- na działce nr ewid. ręb: - CZECHÓW , arkusz
- położonej w Lublinie przy ul. Koncertowej
- pas drogowy – działka nr (ul. Koncertowa – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna,
- budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi oraz budynku handlowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), na wydzielonych działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,
- b) wielkość powierzchni zabudowy wielorodzinnej i usługowej w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,9 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%,
- c) szerokość elewacji frontowej (od ul. Koncertowej) dla:
 - budynków mieszkalnych – do 24,5 m,
 - budynku handlowo-usługowego – do 34,2 m,

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku nie powinna przekroczyć:
- dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 11, 6 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15° – 14,1 m,
 - dla budynku handlowo-usługowego – 6,1 m,
- e) geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych):
- przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 16,0 m,
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° kalenicą na poziomie do 14,5 m,
 - przekrycie budynku handlowo-usługowego – dachem płaskimi, o spadkach do 15°, kalenicą na poziomie do 7,0 m
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) na terenie przeznaczonym pod poszerzenie pasa drogowego zakazuje się realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu np. murów ogrodzeniowych, trwałych zadrzewień itp.,
- h) nośniki reklamowe - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,
- i) zakazuje się zmiany rzeźby terenu/działki, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- nakazuje się pozostawienie wolnego od zabudowy terenu „suchej doliny”, zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji,
 - dopuszcza się:
 - zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - zmiany w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) – w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - w pasie 5,0 m od elewacji budynku (od linii wyznaczających powierzchnię zabudowy) nie określa się ograniczeń dotyczących zmiany ukształtowania terenu. Dopuszcza się umieszczenie poza tym obszarem niezbędnych dla funkcjonowania budynku pochylni, zejść i zjazdów ze skarp,
- j) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
- ograniczenia dla lokalizacji projektowanych obiektów i urządzeń wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej 110 kV i zasięgu jej strefy oddziaływania o promieniu 20,0 m wokół przewodu – oznaczonej na zał. Nr 1 szrafem i kolorem zielonym – projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie,
 - wyłączony z zabudowy teren suchej doliny przebiegającej przez teren inwestycji w kierunku północ- południe – zaznaczony na załączniku graficznym do decyzji.
- k) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

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

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

- 6.2. 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. Koncertowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr , na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy miec na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Koncertowej i Dereckiego.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – min. 1,0 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. do 50 m², min. 1,2 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. 50-70 m² i min. 1,5 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. powyżej 70 m², w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych,
 - funkcja usługowa – 1 mp/30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7.4. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
 - dla zabudowy usługowej – od 30 do 60 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu,
- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 9. Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla 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.4301.43.2018 z dnia 26.01.2018 r. - bez uwag

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: drogą wewnętrzną z kompleksem parkingowym, budynkiem usługowo-handlowym, chodnikami, terenami rekreacyjnymi, wiatą śmietnikową, na działce nr ewid. (obręb: - CZECHÓW arkusz: „...”, położonej w Lublinie przy ul. Koncertowej

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.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji, w dniu 22.01.2018 r. inwestor wniósł o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od zachodu – na 4,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego oraz pasa zabudowy pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV – na 15,0 m, a także zwiększenie wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 30,0%.

Po analizie stwierdzono możliwość przyjęcia wnioskowanej zmiany linii zabudowy (ulica Dereckiego jest ulicą gminną, wprowadzona zmiana jest zgodna z przepisami) oraz szerokości pasa zabudowy pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV.

Powyższe zmiany nie mają wpływu na uzgodnienia dokonane z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie w zakresie dostępności do drogi publicznej (ul. Koncertowej).

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

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

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

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



mgr inż. Andrzej Malinowski-Ząbek

ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydział Architektury i Budownictwa

OTRZYMUJĄCY
16.02.2018
Piotr Szczurowski

Otrzymują :

1. Pan Piotr Szczurowski, Biuro Deweloperskie Piotr Szczurowski
20-609 Lublin, ul. Filaretów 44/319
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

- | | |
|----|--------|
| 1. | 5. |
| 2. | 6. |
| 3. | 7. aa. |
| 4. | |

Do wiadomości :

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

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach wraz z niezbędną infrastrukturą, drogą wewnętrzną, z kompleksem parkingowym i budynkiem usługowo-handlowym, na dz. Nr _____ położonej przy ul. Koncertowej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nr _____ (obręb CZECHÓW arkusz _____ o powierzchni 18 399,0 m², położona przy ul. Koncertowej w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 66 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 198 m. Ze względu na potrzebę uwzględnienia istniejącej zabudowy wielorodzinnej, występującej poza obszarem analizy, w obrębie ulicy Świętokrzyskiej, zwiększono zasięg obszaru analizowanego do ok. 300,0 m w kierunku wschodnim.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie ekstensywnej urbanizacji.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu III C 2 RP – tereny rolne.
3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
4. dla danego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 810/XXXII/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

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

Uwarunkowania infrastrukturalne:

- Fragment wnioskowanej nieruchomości znajduje się w 20-metrowej strefie oddziaływania elektromagnetycznego linii energetycznej 110 kV. Obszar zaznaczony został na mapie analizy szrafem oraz przerywaną linią koloru zielonego.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działki nr - niezabudowane,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr - niezabudowane,
- od strony wschodniej :**
- działka nr - niezabudowana,
 - działka nr - ul. Koncertowa - droga powiatowa,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym w zabudowie szeregowej,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym,
 - działka nr - ul. Karkonoska - droga gminna,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym w zabudowie szeregowej,
 - - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - zabudowana dwoma II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej,
- w dalszym sąsiedztwie (poza wyznaczonym obszarem analizy) występuje zabudowa wielorodzinna:
- działki nr - zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- od strony południowej :**
- działki nr - niezabudowane,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr - zabudowana I-II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr - zabudowana czterema IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - działki nr i - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie zwartej,
 - działka nr - zabudowana trzema parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działka nr - niezabudowana,
- od strony zachodniej :**
- działka nr - ul. Dereckiego - droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr - zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi,
 - działki nr - zabudowane I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi,

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie oznaczeń i znawnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu

W obszarze analizowanym znajdują się tereny zabudowane I-II kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie zagrodowej, III-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, dostępnymi z ul. Koncertowej, Karkonoskiej, Sudeckiej, Karpackiej oraz zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości III-V kondygnacji na terenie osiedla Choiny i na działkach sąsiednich nr położonych przy ul. Koncertowej, w sąsiedztwie wnioskowanego terenu.

Przedmiotowy teren położony jest w bliskim sąsiedztwie dzielnicy mieszkaniowej z zabudową wielorodzinną Czechów i intensywnie zabudowanego osiedla Choiny z zabudową jednorodzinną szeregową, wielorodzinną i usługową. Tereny posiadają pełną infrastrukturę społeczną i

techniczną. Teren inwestycji jest skomunikowany ulicami dwupasmowymi z terenem osiedli Czechowa, śródmieściem miasta i sąsiednimi terenami.

- Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku usługowo-handlowego, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono – od zachodu - w odległości 20,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego (jak dla budynku na działce nr i jak w decyzji nr 433/17) i na zachodniej granicy „suchej doliny” oraz od wschodu – w zachodniej granicy strefy ochronnej od linii wysokiego napięcia 110 kV i we wschodniej granicy „suchej doliny” -
 - pismem z dnia 22.01.2018 r. inwestor wniósł o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy od zachodu – na 4,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego oraz pasa zabudowy pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV – na 15,0 m, po analizie stwierdzono możliwość wprowadzenia wnioskowanych zmian
 - nieprzekraczalne linie zabudowy ustalono – od zachodu - w odległości 4,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego do zachodniej granicy „suchej doliny” oraz od wschodu w pasie szerokości 15,0 m pomiędzy wschodnią granicą „suchej doliny” a strefą ochronną linii energetycznej 110 kV, zgodnie wnioskiem inwestora, linie oznaczono na załączniku nr 3 kolorem niebieskim,
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 17,3% – 31,8% dla zespołów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej i średnio wynosi 23,4%, oraz w granicach 5,5% - 49,2% dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej i średnio wynosi 25,0 %,
 - dla zrealizowanego niedawno zespołu budynków wielorodzinnych na działkach nr i . ustalona została wielkość zabudowy w wysokości 26,9%; z racji bliskiego sąsiedztwa wnioskowanego zespołu budynków wielorodzinnych i zespołu zrealizowanego, ustala się analogiczną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości 26,9%,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 26,9 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 14,0 m do 24,0 m i średnio wynosi 20,4 m, a po zwiększeniu o 20%, dopuszczone przepisami wynosi 24,5 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku handlowo-usługowego usytuowanego w analizowanym obszarze wynosi 28,5 m, a po zwiększeniu o 20%, dopuszczone przepisami wynosi 34,2 m,
- c) szerokość elewacji frontowej (od ul. Koncertowej) dla:
- budynków mieszkalnych – do 24,5 m,
 - budynku handlowo-usługowego – do 34,2 m,

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

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

- istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna osiąga wysokość IV kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 9,0 m do 14,1 m, co daje średnio ok. 11,6 m w poziomie okapu,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącego budynku handlowo-usługowego osiąga wysokość 6,1 m
- d) górna krawędź elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu projektowanych budynków nie powinna przekroczyć:
- dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 11,6 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15°

- 14,1 m,
- dla budynku handlowo-usługowego – 6,1 m.

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 dachami wielopołaciowymi o spadkach do 40° oraz z dachami płaskimi o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie od 13,3 m do 16,0 m, co średnio wynosi 15,2 m oraz budynek handlowo-usługowy z dachem dwuspadowym o spadku do 15° i kalenicy do 7,0 m,
- e) przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako:
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 16 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 14,5 m,
 - przekrycie budynku handlowo-usługowego – dachem płaskimi, o spadkach do 15°, z kalenicą na poziomie do 7,0 m.

7. Analiza pozostałych uwarunkowań:

W związku z istniejącym ukształtowaniem terenu inwestycji i obszaru sąsiedniego wskazuje się konieczność zakazu zmiany rzeźby terenu/działki, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp. oraz wskazuje się konieczność pozostawienia wolnego od zabudowy terenu „suchej doliny”, zgodnie z jej zasięgiem określonym w załączniku nr 3.

Proponuje się dopuszczenie:

- zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,
- zmiany w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) – w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z dojeżdż, dojazdów i dróg wewnętrznych,
- w pasie 5,0 m od elewacji budynku (od linii wyznaczających powierzchnię zabudowy) nie określa się ograniczeń dotyczących zmiany ukształtowania terenu. Dopuszcza się umieszczenie poza tym obszarem niezbędnych dla funkcjonowania budynku pochylni, zejść i zjazdów ze skarp.

Ponadto w zagospodarowaniu terenu proponuje się uwzględnić:

- ograniczenia dla lokalizacji projektowanych obiektów i urządzeń wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej 110 kV i zasięgu jej strefy oddziaływania o promieniu 20,0 m wokół przewodu – oznaczonej na zał. Nr 1 szrafem i kolorem zielonym – projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie,
- wyłączony z zabudowy teren suchej doliny przebiegającej przez teren inwestycji w kierunku północ- południe – zaznaczony na załączniku graficznym do decyzji.

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

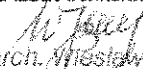
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Koncertowej (dz. nr) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego Dereckiego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, znak: PL-PP-II.671.66.2014 z dnia 12 czerwca 2014 r., potwierdzonym w dniu 24.10.2017 r.

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

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi na wydzielonych działkach, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

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


mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 120119
z dnia 16 lutego 2018
znak: AB LA-II.670.144.2017

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Wiesław Borek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budowlanego

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.144.2017				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	718	4152	17,3	
	350	1796	19,5	
	732	3871	18,9	
	489	2607	18,8	
	270	1811	20,1	
	119	499	23,8	
	121	701	17,3	
	780	2788	28,0	
	1275	4502	28,3	
	516	1892	27,3	
	1005	3758	26,7	
	443	1394	31,8	
	81	416	19,5	
	274	1114	24,6	
	355	1454	24,4	
	203	674	30,1	
	139	669	20,8	
	362	735	49,2	28,5
	424	1561	27,2	22,0
	334	1238	27,0	21,0
	337	1446	23,3	21,0
	345	1309	26,3	21,0
	261	4729	5,5	14,0
	1813	11050	16,4	24,0; 20,0
	64	2276	2,8	

	140	4412	3,2	
	91	562	16,2	
	81	1483	5,5	
	278	609	45,6	
	76	956	7,9	
	162	481	33,7	
	154	1481	10,4	
	149	471	31,6	
	68	678	10,0	
	109	165	66,1	
	106	1192	8,9	
	79	360	21,9	
	113	144	78,5	
	99	233	42,5	
	197	456	43,2	
	92	678	13,6	
Średnio:	336	1802	MN-23,4, MW-25,0	M-20,4. U- 28,5
dz. nr stan obecny	niezabud.	18 399	niezab.	niezabudowana
dz. nr wynik analizy	niezabud.	18 399	26,9	+20 M-24,5, U-34,2
dz. nr zamierzenie inwestora	6000	18 399	32,6	24,0-40,0

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Urbanistycznej
20-073 Lublin, ul. Władysława 14
60-21



ZALACZNIK 1	AB-LA-11.07.20.144.2017	SKALA 1:1000
BODŃKA		
GRANICE TERENU INWESTYCYJNY		
NIEPRZERWANE LINIE ZARUDOWY		
STREFA ODDZIAŁYWANIA LE 11D IV		
OBSZAR SUCHIEJ DOLINY		
PLANOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI		

STREFA OCHRONNA
LE 11D IV

Państwa, są przedmiotem niniejszej kopii z listach rozdanych z publicznego zasobu gminnego lub powiatowego

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Parasitowy, Zarząd Gminny i Powiatowy

Nazwa i adres
781-515 1008
Lublin, ul. ...
poczta

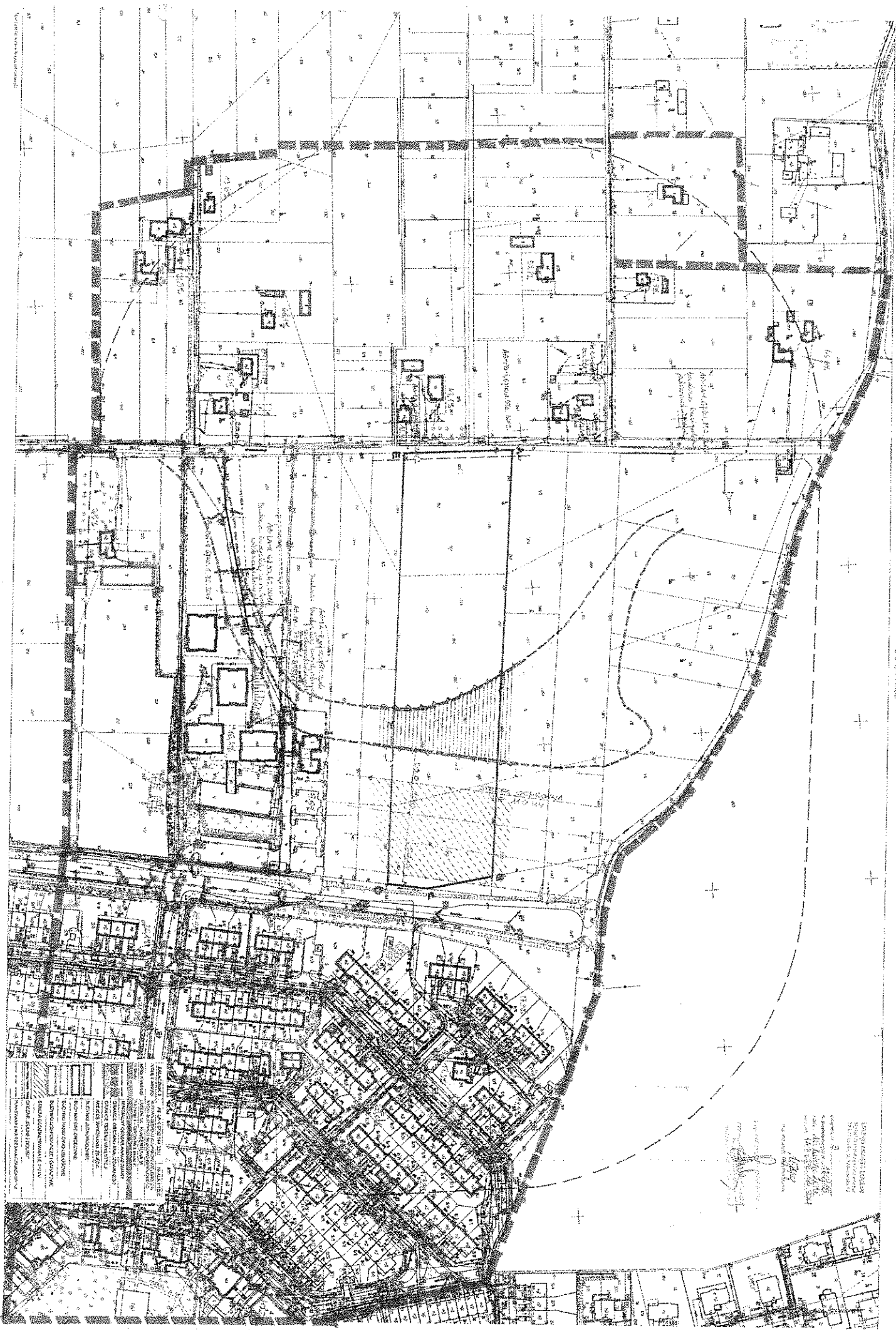
P0663

Lublin, ul. ...
poczta

Oliver

MIASTO LUBLIN
ul. ...
20-071 Lublin, ul. ...

Prezydent
Oliver
ul. ...



LEGENDE
1 - ALMOXTAR DO REI
2 - ALMOXTAR DO REI
3 - ALMOXTAR DO REI
4 - ALMOXTAR DO REI
5 - ALMOXTAR DO REI
6 - ALMOXTAR DO REI
7 - ALMOXTAR DO REI
8 - ALMOXTAR DO REI
9 - ALMOXTAR DO REI
10 - ALMOXTAR DO REI
11 - ALMOXTAR DO REI
12 - ALMOXTAR DO REI
13 - ALMOXTAR DO REI
14 - ALMOXTAR DO REI
15 - ALMOXTAR DO REI
16 - ALMOXTAR DO REI
17 - ALMOXTAR DO REI
18 - ALMOXTAR DO REI
19 - ALMOXTAR DO REI
20 - ALMOXTAR DO REI
21 - ALMOXTAR DO REI
22 - ALMOXTAR DO REI
23 - ALMOXTAR DO REI
24 - ALMOXTAR DO REI
25 - ALMOXTAR DO REI
26 - ALMOXTAR DO REI
27 - ALMOXTAR DO REI
28 - ALMOXTAR DO REI
29 - ALMOXTAR DO REI
30 - ALMOXTAR DO REI
31 - ALMOXTAR DO REI
32 - ALMOXTAR DO REI
33 - ALMOXTAR DO REI
34 - ALMOXTAR DO REI
35 - ALMOXTAR DO REI
36 - ALMOXTAR DO REI
37 - ALMOXTAR DO REI
38 - ALMOXTAR DO REI
39 - ALMOXTAR DO REI
40 - ALMOXTAR DO REI
41 - ALMOXTAR DO REI
42 - ALMOXTAR DO REI
43 - ALMOXTAR DO REI
44 - ALMOXTAR DO REI
45 - ALMOXTAR DO REI
46 - ALMOXTAR DO REI
47 - ALMOXTAR DO REI
48 - ALMOXTAR DO REI
49 - ALMOXTAR DO REI
50 - ALMOXTAR DO REI
51 - ALMOXTAR DO REI
52 - ALMOXTAR DO REI
53 - ALMOXTAR DO REI
54 - ALMOXTAR DO REI
55 - ALMOXTAR DO REI
56 - ALMOXTAR DO REI
57 - ALMOXTAR DO REI
58 - ALMOXTAR DO REI
59 - ALMOXTAR DO REI
60 - ALMOXTAR DO REI
61 - ALMOXTAR DO REI
62 - ALMOXTAR DO REI
63 - ALMOXTAR DO REI
64 - ALMOXTAR DO REI
65 - ALMOXTAR DO REI
66 - ALMOXTAR DO REI
67 - ALMOXTAR DO REI
68 - ALMOXTAR DO REI
69 - ALMOXTAR DO REI
70 - ALMOXTAR DO REI
71 - ALMOXTAR DO REI
72 - ALMOXTAR DO REI
73 - ALMOXTAR DO REI
74 - ALMOXTAR DO REI
75 - ALMOXTAR DO REI
76 - ALMOXTAR DO REI
77 - ALMOXTAR DO REI
78 - ALMOXTAR DO REI
79 - ALMOXTAR DO REI
80 - ALMOXTAR DO REI
81 - ALMOXTAR DO REI
82 - ALMOXTAR DO REI
83 - ALMOXTAR DO REI
84 - ALMOXTAR DO REI
85 - ALMOXTAR DO REI
86 - ALMOXTAR DO REI
87 - ALMOXTAR DO REI
88 - ALMOXTAR DO REI
89 - ALMOXTAR DO REI
90 - ALMOXTAR DO REI
91 - ALMOXTAR DO REI
92 - ALMOXTAR DO REI
93 - ALMOXTAR DO REI
94 - ALMOXTAR DO REI
95 - ALMOXTAR DO REI
96 - ALMOXTAR DO REI
97 - ALMOXTAR DO REI
98 - ALMOXTAR DO REI
99 - ALMOXTAR DO REI
100 - ALMOXTAR DO REI

PROJETO DE PAVILHÃO
DE ALMOXTAR DO REI
DE MAFRA
DE ASSUNÇÃO
PROJETO DE PAVILHÃO
DE ALMOXTAR DO REI
DE MAFRA
DE ASSUNÇÃO

MAFRA/ASSUNÇÃO
SUA FORTALZA

