



4.3. W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.  
Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

#### **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 działki od ul. Diamentowej (powiatowej) poprzez istniejący zjazd na warunkach dotychczasowych uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.

7.2. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić dodatkowo miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.:

- min. 1 miejsce postojowe / 20 m<sup>2</sup> projektowanej powierzchni użytkowej usług,
- należy oznakować 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych,

7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić dodatkowo miejsca postojowe dla rowerów:

- 1 miejsce postojowe / 2 miejsca parkingowe projektowane dla samochodów, nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

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, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.

7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.

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. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

#### **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

#### **9. Informacje dodatkowe.**

9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalon plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).

9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. Dla przedmiotowej działki decyzja nie została wydana.

- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.5. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.6. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

84

#### 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie pismem znak: OU-DE.6730.53.2012 z dnia 18.06.2012r
- bez uwag

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

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa i graficzna

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

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo - handlowe w tym strefę odpięku pieczywa – o łącznej powierzchni sprzedaży do 1900m<sup>2</sup>, na terenie działek nr \_\_\_\_\_ oraz położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

*mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska*  
DYREKTOR  
Wydziału Architektury i Budownictwa

#### Otrzymują :

1. LIDL POLSKA Sp. Z O.O.  
UL. POZNAŃSKA 48, JANKOWICE  
62-080 TARNOWO PODGÓRNE,  
adres do korespondencji:  
LIDL POLSKA SP. Z O.O.  
BIURO EKSPANSJI LUBLIN  
Al. SPÓŁDZIELCZOŚCI PRACY 28  
20 -147 LUBLIN,

*dyktando 29.06.12*  
**Lidl Polska Sp. z o.o.**  
ul. Poznańska 48, Jankowice  
62-080 Tarnowo Podgórze  
NIP 779-20-92-747

*Jadwiga Barbara Ciszewska*

2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości,  
których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).

3. a/a

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia *25.07.2012r*



*Anna ZALUSKA*

85

**Do wiadomości :**

1. Wydział Geodezji UM Lublin
  2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
  3. Wydział Planowania UM Lublin
- AZ

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107 zł  
DNIA 15.02.2011 NR POKWITOWANIA 4857778  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000

Urząd Miejski w Lublinie  
ul. Piotrowska 48, Lublin  
22-000 Lublin  
tel. 81 432 22 22







89

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym występują V kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne , budynki usługowe I – III kondygnacyjne oraz budynki garażowe , składowe i magazynowe I-II kondygnacyjne jako funkcja towarzysząca
- projektowana inwestycja obejmuje rozbudowę istniejącego budynku usługowego-handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowe-handlowe w tym strefę opieku pieczywa . Zakres wnioskowanej inwestycji obejmuje niezbędne doposażenie i rozszerzenie istniejącej funkcji , bez zmiany dotychczasowej funkcji i odpowiada wymogom art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , co pozwala na odstępianie od obliczania parametrów zabudowy sąsiedniej.

2. linia zabudowy

- istniejąca – bez zmian;
- analiza (wnioski) – projektowana rozbudowa budynku usługowego-handlowego nie spowoduje zmiany dotychczasowej linii zabudowy na terenie inwestycji
- linia zabudowy – bez zmian

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

- aktualnie 19,65 % - nie ulegnie istotnej zmianie , docelowo 21,99%

4. szerokość elewacji frontowej

- nie ustala się;

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

- nie ustala się;

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

- nie ustala się ;

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

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

**VIII. Podsumowanie analizy**

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji rozbudowy pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo-handlowe w tym odpięku pieczywa – o łącznej powierzchni sprzedaży do 1900m<sup>2</sup>, (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 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr 6410, 1347/Lb/91  
LOIA nr ZB 0054



90

## Obliczenia wskaźników zabudowy

| AB-LA-I.6730.96.2012       |   |  |              |  |
|----------------------------|---|--|--------------|--|
| Numer działki              | Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> ) | %            | Szerokość elewacji frontowej (w metrach) |
|                            | 1212                                      | 6907                                     | 17,54        | 29                                       |
|                            | 1694                                      | 9136                                     | 18,54        | 25                                       |
|                            | 213                                       | 5261                                     | 2,99         | 17                                       |
| <b>Średnio</b>             | <b>1039</b>                               | <b>7101</b>                              | <b>13,02</b> | <b>23,66</b>                             |
| dz. nr – stan obecny       | 1171                                      | 5974                                     | 19,65        | 21,05                                    |
| dz. nr – stan projektowany | 1314                                      | 5974                                     | 21,99        | +20% 25,26                               |








AZ





TEREN BIENIA MIESZKANIOWEGO, WŁASNOŚĆ ANIELA RYBICKIEGO - WŁAŚCICIEL

**ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
 07.10.2017 r. 1:500

-  BUDYNKI USŁUGOWE
-  BUDYNKI USŁUGOWE - HANDLOWE
-  BUDYNKI REZERWALNE WYKŁADZANE
-  BUDYNKI MIAKOWE I PRZODUCZNE
-  BUDYNKI DZIAŁALNE
-  GRANICE PRZEGOSPODAROWANIA TERENU (ANALITYCZNE)
-  GRANICE DZIAŁKI AMB. (KATASTRALNE)

