



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniawski 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 460 2300, fax 81 486 7201

AB-BW-III.6740.1.78.2017

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Lublin, dnia 07 grudnia 2017 r.

**DECYZJA NR 1461/17**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2017.1335 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 2017-09-28

zatwierdzam projekt budowlany<sup>2)</sup> i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>

dla:

obejmujące:

zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi:

- budynki mieszkalne wielorodzinne B3 i B4, z garażem podziemnym G2, z zewnętrzną klatką schodową do garażu podziemnego; wewnętrzne instalacje: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o., wentylacji mechanicznej, elektryczne i teletechniczne; zewnętrzne instalacje: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym, elektryczna oświetlenia terenu; drogę dojazdową, chodniki, miejsca postojowe, wiatę śmietnikową, miejsca pod stację trafo - I etap

- budynki mieszkalne wielorodzinne B1 i B2, z garażem podziemnym G1; wewnętrzne instalacje: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o., wentylacji mechanicznej, elektryczne i teletechniczne; zewnętrzne instalacje: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektryczna oświetlenia terenu; drogę dojazdową, chodniki, miejsca postojowe, wiatę śmietnikową, plac zabaw - II etap

- rozbiórkę budynku usługowego

na działkach nr :

na części działek nr :

obręb Wrotków arkusz przy ul. Diamentowej w Lublinie

*kategoria obiektu* - XVIII – Pozostałe budynki mieszkalne

projekt budowlany opracowany przez:

mgr inż. arch. Wojtkiewicz Paweł

upr. bud. nr BI-PD OKK/182/2010 w specjalności: architektonicznej

członek izby sam. zawod.: PD-0357

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych – przez czas trwania budowy



6. wykazanie zgodności usytuowania budynków mieszkalnych w sąsiedztwie terenu kolejowego z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (DZ.U. 2014.112 j.t.)
7. obliczenia powierzchni biologicznie czynnej – wielkość powierzchni zieleni na gruncie biologicznie czynnej w 100% i powierzchni na płycie garażowej biologicznie czynnej w 50%
8. odniesienie do istniejącego uzbrojenia terenu, informacja, czy istnieją kolizje z istniejącym uzbrojeniem; informację czy projektowane obiekty kolidują z siecią c.o., jeśli tak, należy przedstawić rozwiązanie kolizji uzgodnione z dysponentem sieci
9. zwymiarowanie na rysunku PZT odległości budynków i śmietnika od granicy opracowania, odległości śmietnika od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynku B1, odległości okien w budynkach B2, B3 od parkingu na sąsiedniej działce od strony zachodniej, rzędne terenu projektowanego przy budynkach, przed wejściami do budynków i przy granicy opracowania
10. analizę przesłaniania i nasłonecznienia budynków – wykazanie zgodności z § 13 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015.1422 j.t.)
11. oświadczenie p. \_\_\_\_\_ o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej – na oświadczeniu str. 55 projektu brak podpisu p.
12. wrysowanie granicy opracowania na rzucie parteru budynku B1
13. rzędne terenu i granica opracowania na przekrojach
14. rysunek muru przy granicy z działką sąsiednią nr \_\_\_\_\_; wykazanie, że projektowany mur nie wpłynie negatywnie na konstrukcję budynku HERBAPOL – LUBLIN S.A.
15. wyjaśnienie czy na przekroju A-A B1/B2 ogródki przydomowe są na płycie
16. uzgodnienie PZT i wewnętrznych instalacji sanitarnych z rzeczoznawcą ds. sanitarnohigienicznych – zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 2a, § 17 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 listopada 2002 r. w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych (Dz. U. 2002.210.1792)
17. sumę powierzchni garażowej w garażach podziemnych, powierzchni parkingów terenowych i dojazdów na terenie inwestycji; w przypadku jeśli powierzchnia ta wynosi 0,5 ha lub więcej, należy uzyskać dla przedmiotowej inwestycji decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 56b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. 2016.71)
18. zmiany, poprawki dokonywane w projekcie budowlanym winny być opatrzone datą i podpisem projektanta odpowiedniej branży; w przypadku zmian dokonywanych po dacie ważności załączonego zaświadczenia o wpisie do właściwej izby samorządu zawodowego, należy dołączyć aktualne zaświadczenie z izby

Pismem z dnia 02 listopada 2017 r. (data wpływu 07 listopada 2017 r.) strona postępowania sprzeciwił się lokalizacji przedmiotowej inwestycji z uwagi na jej niewielką odległość od istniejącego zakładu przemysłowego. Zdaniem \_\_\_\_\_ wydanie pozwolenia na budowę domów wielorodzinnych zgodnie z wnioskiem tj. w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu produkcyjnego wiąże się z ryzykiem ograniczenia ruchu zakładu produkcyjnego dotyczące emisji hałasu, emisji gazów i zapachów do otoczenia w dzień i w nocy. Inwestycja narusza podstawy prawidłowej budowy, o których mowa w art. 5 ust 1 pkt 1 lit. a i lit. e ustawy Prawo budowlane. Organ powinien uwzględnić konstytucyjny obowiązek równego traktowania stron i ochrony własności (art. 32 i 64 Konstytucji RP), jak również przepis art. 144 KC.

Inwestor złożył uzupełnioną dokumentację w dniu 23 listopada 2017 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 listopada 2017 r. powiadomiono strony, że do tut. Urzędu wpłynęła uzupełniona dokumentacja oraz o możliwości ponownego zapoznania się z aktami sprawy i złożenia uwag, w terminie 7 dni. Do dnia 06 grudnia 2017 r. strony nie wniosły uwag.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ustawy Prawo budowlane organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy, wymaganiami ochrony środowiska, zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, kompletność projektu budowlanego, posiadanie opinii i uzgodnień, informacji bieżących, zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane, wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby uprawnione w okresie ważności w/w zaświadczeń na dzień opracowania i sprawdzenia projektu.

Przedmiotowy projekt budowlany obejmuje cztery budynki mieszkalne wielorodzinne, sześciokondygnacyjne, z garażami podziemnymi i zewnętrzną klatką schodową do garażu podziemnego,

miejsca postojowe na terenie, drogę dojazdową, studniki, wiaty do gromadzenia odpadów, miejsce na stację trafo, plac zabaw, wewnętrzne i zewnętrzne instalacje.

W pkt 1.4 opisu projektu zagospodarowania terenu, projektant zawarł informację, że biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenu kolejowego, przy doborze stolarki okiennej i drzwiowej uwzględniono dopuszczalny poziom hałasu wg rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.1120; wszystkie ściany zewnętrzne, okna i drzwi balkonowe części mieszkaniowej zaprojektowano o izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych z zachowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu. Ponadto, na terenie HERBAPOL-LUBLIN S.A., w odległości 8,5 m od budynku B1, znajduje się budynek magazynowo-składowy (oznaczony w ewidencji budynków jako s – skład lub magazyn). Z racji na funkcję budynek ten nie jest źródłem emisji hałasu, zapachu, drgań czy emisji pyłów. Najbliższy położony budynek przemysłowy (oznaczony w ewidencji budynków jako p-przemysłowy) znajduje się w odległości ok. 40,5 m od ścian budynku B1 i w odległości ok. 57,5 m od ścian budynku B2. Wychodząc naprzeciwko mogącym wystąpić problemom na styku „strefy mieszkaniowej” i „strefy przemysłowej”, wszystkie ściany zewnętrzne budynków zaprojektowano o izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych z zachowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu w budynkach mieszkalnych określonych w normie PN-87/B-02151 a stolarka PCV (okna i drzwi balkonowe) od strony ewentualnych źródeł hałasu przeszklono zestawem z szybą zespoloną, z izolacją akustyczną zapewniającą, że natężenie hałasu nie będzie przekraczać 35 dB w dzień i 30 dB w nocy. Na terenie przyległym do inwestycji znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny w odległości ok. 18 m od budynku Herbapolu p-przemysłowego, w odległości 21 m budowane są 2 budynki mieszkalne wielorodzinne. Oznacza to, iż sąsiedztwo tych stref jest neutralne i nie wpływa na wzajemne egzystowanie, co z kolei daje podstawę do stwierdzenia, iż kolejna projektowana zabudowa, w odległości większej niż obecnie istniejąca, nie zakłóci wzajemnych relacji środowiskowych całego kwartału.

Po przeanalizowaniu dokumentacji projektowej stwierdzono sporządzenie i sprawdzenie projektu budowlanego przez osoby uprawnione w okresie ważności zaświadczeń z izb samorządu zawodowego, które złożyły oświadczenia o sporządzeniu projektu zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz sporządzenie informacji bioz.

Projekt budowlany sporządzono zgodnie z ustaleniami w/w decyzji o warunkach zabudowy, w zakresie gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego, zapewnienia komunikacji od ul. Diamentowej, zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów oraz uwzględnienia sąsiedztwa terenu kolejowego.

Projekt zagospodarowania terenu spełnia wymogi rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015.1422), w zakresie usytuowania budynków, miejsc postojowych, śmietników, placu zabaw, zapewnienia dojazdów i dostępu dla osób niepełnosprawnych, nie odprowadzania wód opadowych na tereny sąsiednich działek, zapewnienia naturalnego oświetlenia i czasu nasłonecznienia pokoi mieszkalnych (analiza przesłaniania i nasłonecznienia) oraz nie przesłaniania sąsiednich budynków.

Projekt budowlany jest kompletny – wykonany zgodnie z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462 ze zm.) oraz został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawcę w zakresie ochrony przeciwpożarowej i warunków sanitarnohigienicznych.

Pismem z dnia 14 lipca 2017 r. znak KNLU4.6141.126.2017.BT/2, PKP S.A. uzgodniło usytuowanie drogi, chodników, zjazdu do garażu podziemnego, miejsc postojowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz stacji transformatorowej, w związku z budową czterech budynków mieszkalnych, w odległościach mniejszych niż 10 m od granicy terenu kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, na podstawie art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

Zgodnie z art. 57 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2017.2117 j.t.), postanowieniem z dnia 7 grudnia 2017 r. udzielono inwestorowi zgody na odstąpienie od przepisu art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2014.1227 j.t.), w związku z art. 54 ustawy o transporcie kolejowym, umożliwiające usytuowanie i wykonanie drogi, chodników, zjazdu do garażu podziemnego, miejsc postojowych, miejsc gromadzenia

obudów starych oraz stacji transformatorowej, w związku z budową czterech budynków mieszkalnych, w odległościach mniejszych niż 10 m od granicy terenu kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, Decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 13 października 2017 r. znak: OŚ-OD 1.6220.135.2017 orzeczono o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, jako mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 71) .

Ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym zainwestowaniem, sąsiadującym z terenem HERBAPOL-LUBLIN, nastąpiło w w/w decyzjach o warunkach zabudowy. Decyzje te przesądziły, że na tym terenie ma prawo powstać zabudowa mieszkaniowa, przy spełnieniu określonych warunków i obowiązujących przepisów. W decyzjach tych nie ma określonego obszaru ograniczonego użytkowania bądź innej strefy ochronnej od zakładu HERBAPOL-LUBLIN.

Oceniając usytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych organ wzięt pod uwagę ustalenia decyzji o warunkach zabudowy, wymagania warunków technicznych oraz ocenę projektanta, w zakresie ochrony przed sąsiedztwem terenu kolejowego i terenu przemysłowego. Projekt konstrukcji budynków został wykonany przez osobę uprawnioną, w oparciu o zawartą w projekcie budowlanym dokumentację geotechniczną. Budynek mieszkalny B1, zarówno część nadziemną i część podziemną, zaprojektowano w odległości 8,5 m od najbliższego budynku HERBAPOL-LUBLIN, co nie stanowi bezpośredniego zagrożenia dla konstrukcji tego budynku, zgodnie z przepisami warunków technicznych. Projektant wykazał, że budynki zaprojektowano tak, aby w pomieszczeniach mieszkalnych nie przekroczono dopuszczalnych poziomów hałasu, w stosunku do terenu kolejowego i terenu przemysłowego HERBAPOL-LUBLIN. Projektant wykazał, że najbliższy budynek HERBAPOL-LUBLIN o funkcji przemysłowej znajduje się w odległości ok. 40,5 m a budynek składowy w odległości 8,50 m od skrajnego budynku mieszkalnego B1 i nie mają one negatywnego wpływu na zabudowę mieszkaniową, w zakresie hałasu oraz emisji pyłów i zapachów. Projektant wykazał dostosowanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej do istniejącego sąsiedztwa, tak aby nie kolidowała z funkcją terenów sąsiednich. Organ nie znalazł więc podstaw do zakwestionowania lokalizacji projektowanych budynków mieszkalnych oraz nie stwierdził braku poszanowania interesów HERBAPOL-LUBLIN z art. 5 ust 1 pkt 1 lit. a i lit. e ustawy Prawo budowlane (dotyczące nośności i stateczności konstrukcji i ochrony przed hałasem), Konstytucji RP i art. 144 KC (naruszenia praw własności).

Zgodnie z art. 4 ustawy Prawo budowlane każdy ma prawo do zabudowy swojej własności, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Wobec wykazania przez inwestora posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz spełnienia wymagań art. 35 ustawy Prawo budowlane, orzeczono jak w sentencji.

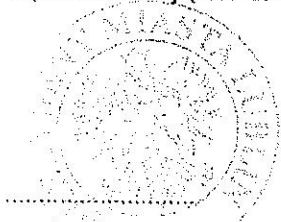
Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Informuję jednocześnie, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się tego prawa poprzez złożenie stosownego oświadczenia przed organem, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się odwołania wyklucza późniejsze zaskarżenie decyzji do sądu administracyjnego.

Nie podlega opłacie skarbowej

art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.

o opłacie skarbowej (Dz.U. 2016.1827)



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

*Ewa Boguta*  
mgr inż. Ewa Boguta  
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)  
DIREKTOR WYDZIAŁU  
Architektury i Budownictwa

Otrzymują (strony postępowania):

- 1.
- 2.
- 3.

4. a/a 7.12.2017  
7.12.2017

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
3. Wydział Podatków w/m,
4. PINB miasta Lublin, ul. Fryderyka Chopina 5, 20-026 Lublin
5. Wydział Planowania w/m,
6. Wydział Ochrony Środowiska w/m

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>4)</sup>

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>5)</sup>

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robot) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki magazynowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).

1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiorę”.

2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiorczy”.

3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków, np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.



LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

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

AB-LA-I.6730.99.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 15.05.2017

INSPEKTOR

mgr inż. MARCIN WOTIŁAŚ

Lublin, 21 kwietnia 2017 r.

## DECYZJA nr 210/17 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: 23.02.2017 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

- na działce nr ewid. , oraz częściach działek nr ewid. , (obręb: , arkusz: )
  - położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej
  - pas drogowy – działka nr , (ul. Diamentowa – droga powiatowa)
1. **Linie rozgraniczające teren inwestycji.**  
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H – 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 wielorodzinna;
    - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
  3. **Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się;
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 30,2%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
    - c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – max. 73,0 m;
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 18,5 m;
    - e) geometria dachu - przekrycia płaskie o spadkach do 15°;
    - f) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    - g) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
    - h) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 1,5 m, obudowanych osłonami o wysokości 1,5m;
    - i) 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 gómiczych, 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.
  - 6.3. W związku z tym, że teren inwestycji przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).
7. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
  - 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr ...), poprzez działki będące własnością inwestora (dz nr ..., ...), 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.: 1,0 mp / 1 lokal mieszkalny i 1 mp / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
  - 7.3. 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 - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
  - 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
  - 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
  - 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi 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 wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy: nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr , nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA -I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA -I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo - biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr , nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo - usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr oraz działkach nr , nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo - magazynowego na mieszkalno - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr , nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA -I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr , nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo - handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
- 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.4301.161.2017 z dnia 11.04.2017 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 sporządziła:  
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

4 / 4  
UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ..... oraz częściach działek nr ..... 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 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.

Przewodnicząca  
M. Krawiec  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Architektury i Budownictwa

**Otrzymują :**

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

**Do wiadomości :**

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



POBRAND OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 137,00  
DNIA 16.07.2017 NR POWIATOWANIA 5110-020  
NUMER KONTA BANKOWEGO  
SPÓŁNIA PERAKT SA  
NR 95124024929325920005200000

16.07.2017



## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr \_\_\_\_\_ oraz części działek nr \_\_\_\_\_ położone przy ul. Diamentowej w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDEFGH – A. Przedmiotowe działki są niezabudowane.

W odniesieniu do ww. terenu wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_
- nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_
- nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr \_\_\_\_\_
- nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr \_\_\_\_\_ oraz działkach nr \_\_\_\_\_
- nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_
- nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr \_\_\_\_\_
- nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_

### 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 działek objętych wnioskiem wynosi 63,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 189,0 m od jego granic, z uwzględnieniem również działek położonych od strony zachodniej – zabudowanych zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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 obszarze aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.
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 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:**

- W związku z tym, że działki nr [redacted] i [redacted] przylegają do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

**V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

**od strony północnej :**

- działki nr [redacted] – niezabudowane;
- działka nr [redacted] – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr [redacted] – ulica Wrotkowska;

**od strony wschodniej :**

- działka nr [redacted] – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr [redacted] – tereny kolei;
- działki nr [redacted] – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr [redacted] – drogi wewnętrzne;

**od strony południowej :**

- działki nr [redacted] – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;

**od strony zachodniej :**

- działka nr [redacted] – zabudowane dwoma VI budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (w trakcie realizacji);
- działka nr [redacted] – droga wewnętrzna;
- działka nr [redacted] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [redacted] – ulica Diamentowa
- działki nr [redacted] – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr [redacted] – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr [redacted] – zabudowana stacją trafo;
- działka nr [redacted] – zabudowana stacją trafo;
- działka nr [redacted] – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;

- działki nr ..... – ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr : 7, 1 – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr ..... – ulica E. Romera;
- działki nr ..... – zabudowane budynkami kultu religijnego;

## 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 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

- w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe oraz gospodarcze i garażowe;
- planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

### 2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku analizy kolorem niebieskim;
- mając na uwadze, że teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. Diamentowej, odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

### 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 TurboEWID)*

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w przedziale od 15,0% – 30,2% i średnio wynosi 25,1%;
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy przekracza średnią wartość (dla działek nr ..... wynosi 27,3%, dla działki nr ..... wynosi 29,8%, dla działki nr ..... wynosi 30,2%) oraz fakt, że inwestor wystąpił o realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni zabudowy wynoszącej 1730 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 29,4% terenu inwestycji, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy wnioskowanej nieruchomości do poziomu maksymalnego, wynoszącego 30,2%.

### 4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 17,0 m – 106,0 m i średnio wynosi 73,1 m;
- szerokość elewacji frontowej żadnego z projektowanych budynków wielorodzinnych, nie powinna przekroczyć wartości średniej tj. 73,0 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 mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość II – V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mieści się w przedziale od 8,7 m do 18,5 m.
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą budynków V kondygnacyjnych ( w tym także realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie na działkach nr ..... 1/7 ) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie na poziomie 18,5 m, analogiczną wysokość przyjęto dla projektowanych budynków mieszkalnych

### 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 wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
- analogiczną formę przekrycia ustalono dla projektowanych budynków

**VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu**

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Diamentowej (dz. nr ... ) poprzez działki będące własnością inwestora (dz nr ... ). Posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ... oraz częściach działek nr ... , położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie, 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.).

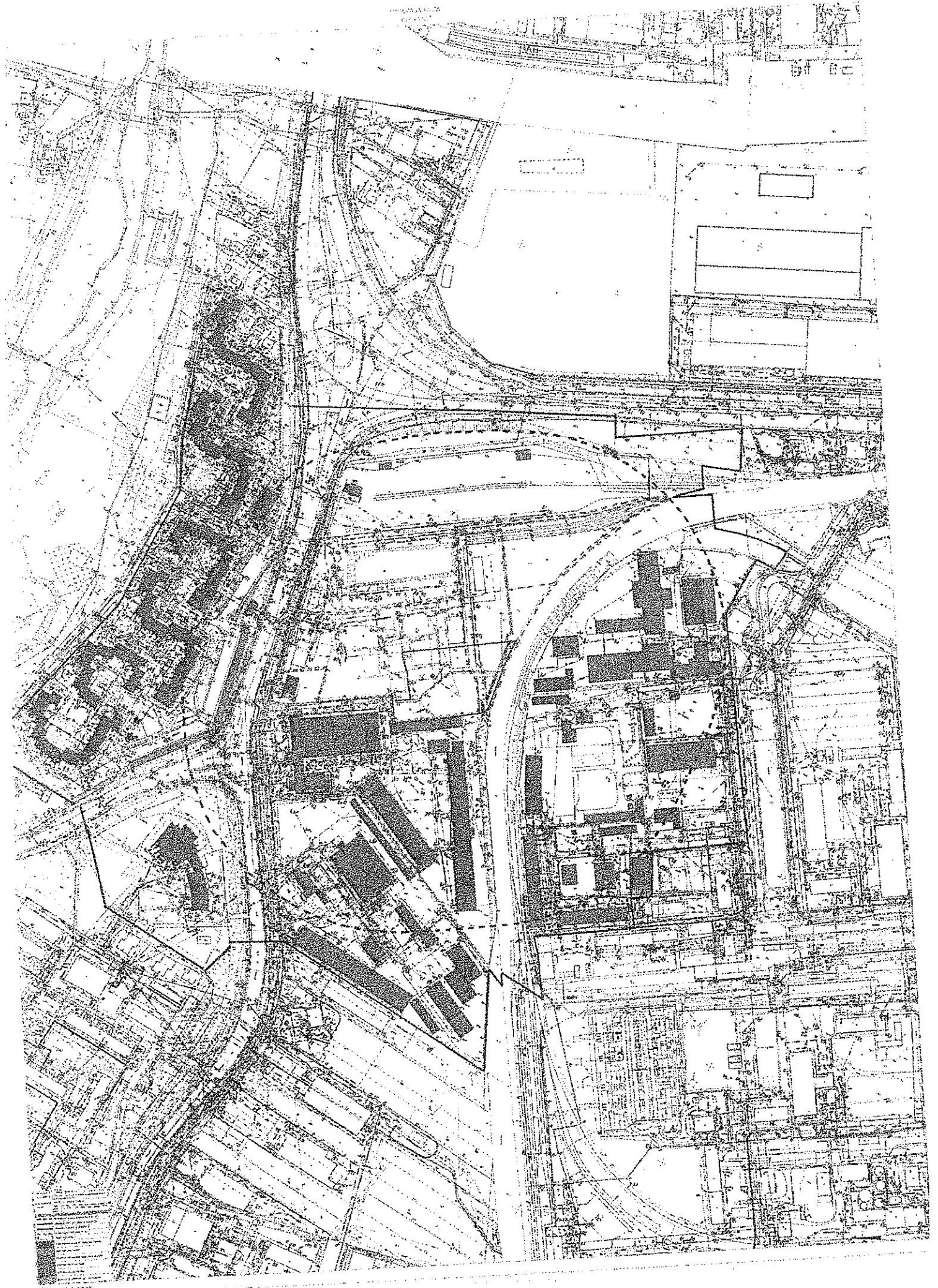
Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr ... /1347/Lb/91

Załącznik nr ...  
do projektu decyzji nr ...  
z dnia ...  
znak: AB-LA-I.6730.99.2017

mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska  
Załącznik nr ...  
do projektu decyzji nr ...  
z dnia ...  
znak: AB-LA-I.6730.99.2017

AB-LA-I.6730.99.2017				
Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0
	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
<b>Średnio</b>			<b>25,1</b>	<b>73,1</b>
dz. nr ... oraz części działek nr ... projektowany		5895		
dz. nr ... oraz części działek nr ... projektowany	1730	5895	29,4	20% 80,0







LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.100.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 12.05.2017

INSPEKTOR

mgr Andrzej Wójcik

Lublin, 2 kwietnia 2017 r.

## DECYZJA nr 211/17 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: 23.02.2017 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , oraz częściach działek nr , położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. , i oraz częściach działek nr ewid. , (obręb: , arkusz: )
  - położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej
  - pas drogowy – działka nr (ul. Diamentowa – droga powiatowa)
- 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**  
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – 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 wielorodzinna;
    - budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
  - 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się;
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 25,1%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
    - c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – max. 73,0 m;
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 18,5 m;
    - e) geometria dachu - przekrycia płaskie o spadkach do 15°;
    - f) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    - g) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
    - h) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 1,5 m, obudowanych osłonami o wysokości 1,5m;
    - i) 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. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 6.3. W związku z tym, że teren inwestycji przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr 1, ), poprzez działki będące własnością inwestora (dz nr 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000), 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.: 1,0 mp / 1 lokal mieszkalny i 1 mp / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. 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 - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
- 7.4. Projekt budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Objekt 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,



4 / 4  
UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , oraz częściach działek nr , 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 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.

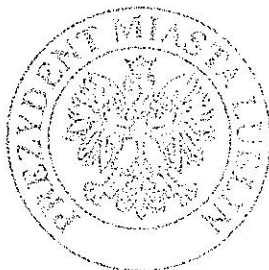
mgr inż. Andrzej ...  
ZASTĘPCA WYDZIAŁU PLANOWANIA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA

**Otrzymują :**

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

**Do wiadomości :**

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



PUBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 11,-  
CENA 2202.1017. NA POKWYTOWANIE 5411324  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANKA ENEO  
PL 96 12412092032992000680000

mgr inż. Andrzej ...  
ZASTĘPCA WYDZIAŁU PLANOWANIA



Opisany jest teren w granicach terenów zabudowanych  
Znak sprawy: AB-LA.16738.100.2017  
Skala: 1:1000  
Opisany jest teren w granicach terenów zabudowanych

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr \_\_\_\_\_ oraz części działek nr \_\_\_\_\_, położone przy ul. Diamentowej w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDE – A. Przedmiotowe działki są niezabudowane.

W odniesieniu do ww. terenu wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr \_\_\_\_\_ oraz działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.zu16 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;

- nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_

### 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 działek objętych wnioskiem wynosi 43,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 129,0 m od jego granic, z uwzględnieniem również działek położonych od strony zachodniej – zabudowanych zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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 obszarze aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.
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 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:

- W związku z tym, że działka nr ... przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

#### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### od strony północnej :

- działka nr ... – niezabudowana;
- działka nr nr ... – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr ... – ulica Diamentowa;
- działka nr ... – ulica Wrotkowska;

##### od strony wschodniej :

- działka nr ... – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr ... – tereny kolei;
- działki nr ... – I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowymi, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr ... – droga wewnętrzna;

##### od strony południowej :

- działki (części działek) nr ... – niezabudowane;
- działki nr ... – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowymi, produkcyjnymi i gospodarczymi;

##### od strony zachodniej :

- działka nr ... – zabudowane dwoma VI budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (w trakcie realizacji);
- działka nr ... – droga wewnętrzna;
- działka nr ... – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr ... – ulica Diamentowa
- działki nr I ... – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr ... – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr ... – zabudowana stacją trafo;
- działka nr ... – zabudowana stacją trafo;

- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr – ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr . – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr – ulica E. Romera,

## 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 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

- w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe oraz gospodarcze i garażowe;
- planowana inwestycja obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,

### 2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku analizy kolorem niebieskim;
- mając na uwadze, że teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. Diamentowej, odstąpiono od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy.

### 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 TurboEWID )*

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w przedziale od 15,0% – 30,2% i średnio wynosi 25,1%;
- przyjmuje się ww. Parametr dla wnioskowanej inwestycji

### 4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 17,0 m – 106,0 m i średnio wynosi 73,1 m,
- szerokość elewacji frontowej żadnego z projektowanych budynków wielorodzinnych, nie powinna przekroczyć wartości średniej tj. 73,0 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 mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość II – V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mieści się w przedziale od 8,7 m do 18,5 m.
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą budynków V kondygnacyjnych ( w tym także realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie na działkach nr . . . . . ) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie na poziomie 18,5 m, analogiczną wysokość przyjęto dla projektowanych budynków mieszkalnych

### 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 wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
- analogiczną formę przekrycia ustalono dla projektowanych budynków

## VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Diamentowej (dz. nr . . . . . ) poprzez działki będące własnością inwestora (dz nr . . . . . ). Posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ... oraz częściach działek nr ... położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie, 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.).

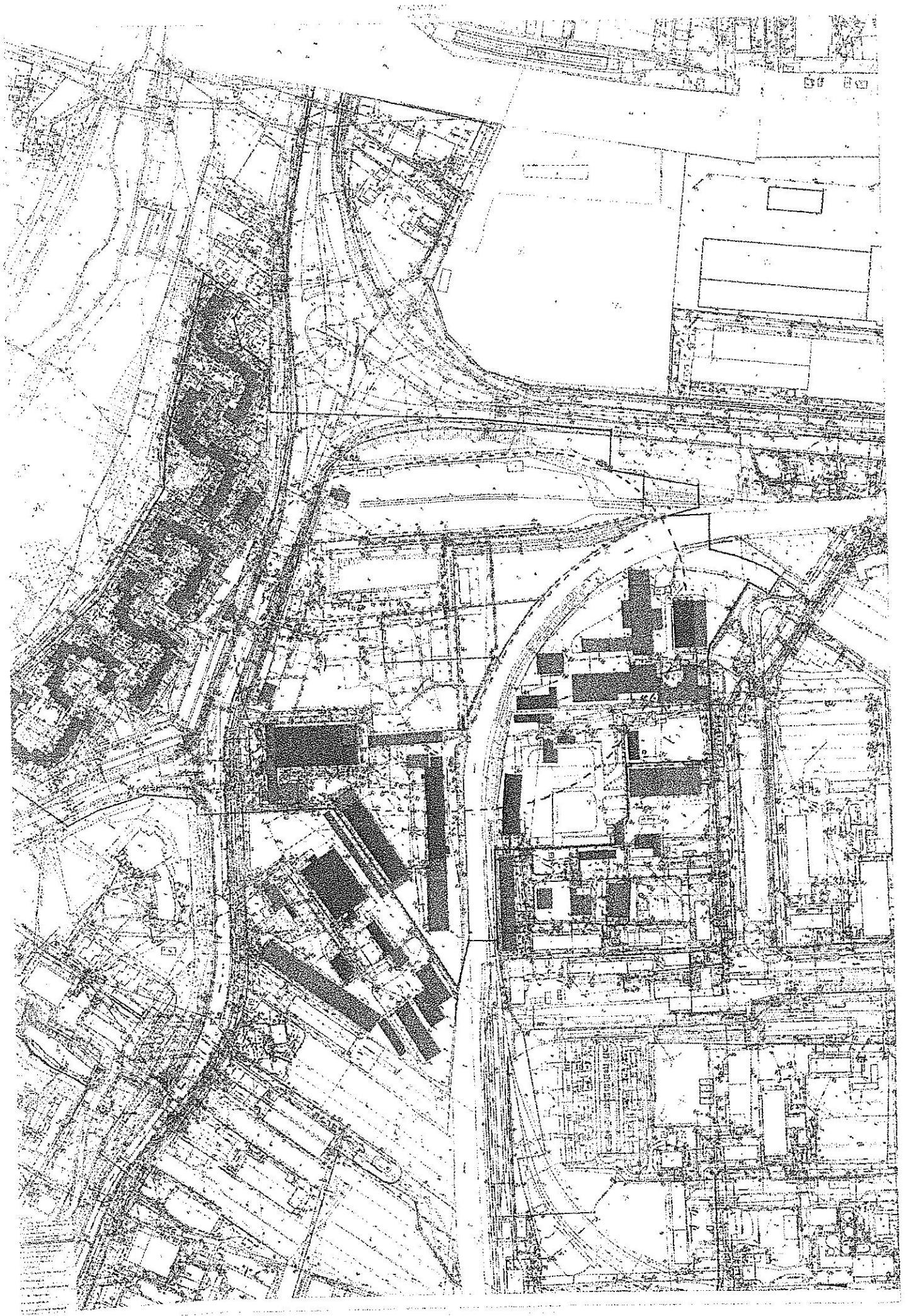
Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91

Załącznik nr 2  
do projektu decyzji nr 21/18  
z dnia 20.01.2017  
zainteresowanych ...

mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska  
[Signature]

AB-LA-I.6730.100.2017				
Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0
	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
<b>Średnio</b>			25,1	73,1
nr. nr. działek nr. ... stan obecny		5705		
nr. nr. działek nr. ... stan projektowany	1230	5705	21,6	20% 60,0





LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 460 2201

AB-LA-I.6730.282.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 26.08.2017

INSPEKTOR

mgr inż. Marcin Walec

Lublin, 29 sierpnia 2017 r.

## DECYZJA nr 500/17 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.2017.1073 – j.t.)
- 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: 16.06.2017 r. uzupełnionego w dniu 10.07.2017 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ..... położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

- na działce nr ewid. .... (obręb: ..... arkusz: )
  - położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej
  - pas drogowy – działka nr ..... (ul. Diamentowa – droga powiatowa)
- Linie rozgraniczające teren inwestycji.**  
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
  - Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi)
  - Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
    - nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 27,0 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
    - szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – max. 75,0 m;
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 18,5 m;
    - geometria dachu - przekrycia płaskie o spadkach do 15°;
    - zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    - dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
    - na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 1,5 m, obudowanych osłonami o wysokości 1,5 m;
    - 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. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  - 6.3. W związku z tym, że teren inwestycji przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).
7. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
  - 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr , ), 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.: 1,0 mp / 1 lokal mieszkalny i 1 mp / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych, na działkach przyległych bezpośrednio do terenu inwestycji tj. , , przy zachowaniu wskaźnika 1 mp / 1 lokal mieszkalny, dla budynków mieszkalnych objętych niniejszym postępowaniem oraz budynków mieszkalnych objętych decyzją nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.100.2017.
  - 7.3. 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 - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
  - 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
  - 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
  - 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

Objekt 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 wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy: nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr , nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA -I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA -I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo - biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr , nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo - usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr oraz działkach nr , nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo - magazynowego na mieszkalno - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr , nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA -I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr , nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo - handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , nr 210/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA -I.6730.99.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr , nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.100.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr oraz częściach działek .
- 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.4301.397.2017 z dnia 09.08.2017 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 sporządziła:  
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowy sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ... , 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 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.

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.

z siedzibą przy ul. ...

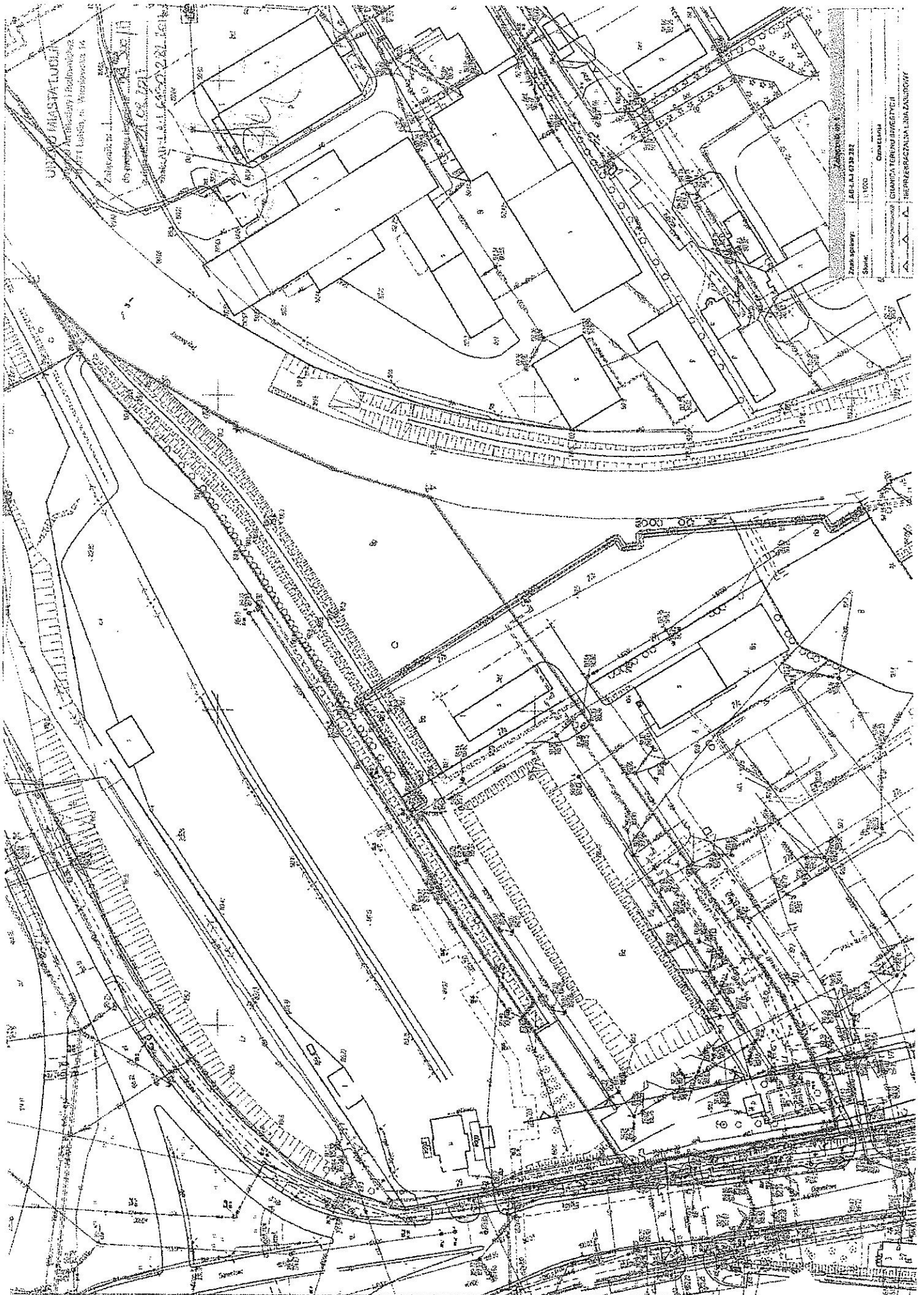
...  
...  
...

### Otrzymują :

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

### Do wiadomości :

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



УЧЕБНО-НАСТАВНИЦА  
за Архитектура и Градостројство  
Улица Београдска бр. 14

Земљиште: АД.П.Л. 0739/282  
Шкала: 1:1000  
ОБЈЕКТ:  
ГРАДНИЈА ТЕРИТОРИЈА И  
ПРЕДЛОЖАЊА ЛАНА ЗАСЕЛОВА

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr ..... położone przy ul. Diamentowej w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDEF – A. Przedmiotowe działki są niezabudowane.

W odniesieniu do ww. terenu wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr .....
- nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr .....
- nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo - biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr .....
- nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo - usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr ..... oraz działkach nr .....
- nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo - magazynowego na mieszkalno - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr .....
- nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr .....
- nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo - handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr .....
- nr 210/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.99.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ..... oraz częściach działek .....
- nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.200.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ..... oraz częściach działek nr .....

### 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 działek objętych wnioskiem wynosi 68,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 204,0 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 obszarze aktywizacji gospodarczej.
2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.
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 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:

- W związku z tym, że działka nr [ ] przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

#### od strony północnej :

- działka nr [ ] – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr [ ] – ulica Diamentowa;
- działka nr [ ] – droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr [ ] – niezabudowana;
- działka nr [ ] – ulica Nałkowskich;
- działka nr [ ] – niezabudowana;
- działka nr [ ] – zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działka nr [ ] – ulica Wrotkowska;
- działka nr [ ] – zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr [ ] – zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

#### od strony wschodniej :

- działka nr [ ] – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr [ ] – tereny kolei;
- działka nr [ ] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr [ ] – niezabudowana;
- działka nr [ ] – zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr [ ] – niezabudowane;
- działka nr [ ] – zabudowana I – III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr [ ] – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr [ ] – ulica Inżynierska.

- od strony południowej :
  - działki nr ..... – drogi wewnętrzne;
  - działki nr ..... – zabudowane dwoma VI kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (w budowie);
  - działki nr ..... – niezabudowane;
  - działka nr ..... – zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
  - działka nr ..... – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
  - działka nr ..... – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
  - działki nr ..... – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowymi, produkcyjnymi i gospodarczymi;
  - działka nr ..... - ulica Diamentowa;

**od strony zachodniej :**

- działka nr ..... – ulica Diamentowa;
- działki nr ..... – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr ..... – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr ..... – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr ..... – zabudowana stacją trafo;
- działka nr ..... – zabudowana stacją trafo;
- działka nr ..... – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr ..... – ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr ..... – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr ..... ulica E. Romera,

**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 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**

- w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe oraz gospodarcze i garażowe;
- planowana inwestycja obejmuje budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

**2. Linia zabudowy**

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku analizy kolorem niebieskim;
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach 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 TurboEWID )*

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w przedziale od 15,0% – 30,2% i średnio wynosi 25,1%;
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy przekracza średnią wartość (dla działek nr ..... wynosi 27,3%, dla działki nr ..... wynosi 29,8%, dla działki nr ..... wynosi 30,2%) oraz fakt, że inwestor wystąpił o realizację sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni zabudowy wynoszącej 4524 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 26, 2% terenu inwestycji, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy wnioskowanej nieruchomości do poziomu maksymalnego, wynoszącego 27,0 %.

**4. Szerokość elewacji frontowej**

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 17,0 m – 106,0 m i średnio wynosi 73,1 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 87,7 m.
- mając na uwadze, że inwestor wystąpił o realizację budynków o szerokości elewacji frontowej wynoszącej 75,0 m, co znajduje analogię w obszarze analizowanym, parametr ten ustalono zgodnie z jego wnioskiem.

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 mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość II – V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mieści się w przedziale od 8,7 m do 18,5 m.
  - mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą budynków V i VI kondygnacyjnych (w tym także realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie na działkach nr ..... ) o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie na poziomie 18,5 m, analogiczną wysokość przyjęto dla projektowanych budynków mieszkalnych
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń 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 wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
  - analogiczną formę przekrycia ustalono dla projektowanych budynków

**VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu**

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

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

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ..... położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie, 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. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr SWM. 1347/Lb/91

Załącznik nr 2 .....  
do projektu decyzji nr 500/17 .....  
z dnia 29.08.2017 .....  
znak AB.LA.I.6730.282.2017

*[Handwritten signature and stamp]*

AB-LA-I.6730.282.2017

Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0
	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
<b>Średnio</b>			25,1	73,1
dz. nr [redacted] - stan obecny	niezabudowane	17286,2		
dz. nr [redacted] - stan projektowany	4524	17286,2	26,2	20% 75,0

