



LUBLIN
1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-II.6730.2.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 23.06.2018 r.

Inspektor

[Signature]
mgr inż. arch. Jacek Podgórnica

Lublin, 28 maja 2018 r.

DECYZJA nr 342/18 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. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 29.12.2017 r.

Wnioskodawcy: firmy TTS DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp.k., ul. Leszczyńskiego 60, 20-068 Lublin

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną – etap II, na nieruchomości składającej się z części działek położonej przy ul. [] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – etap II

- na nieruchomości składającej się z części działek nr ewid. []
- położonej w Lublinie przy ul. []
- pas drogowy – [] (ul. [] droga wojewódzka)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł – 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 wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – etap II)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 33,2%, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej – do 70,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 14,0 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie płaskie do 15°, maksymalnej wysokości kalenicy i układu połaci nie określa się;
- f) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych nie związanych z inwestycją,
- h) place zabaw – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- i) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.

j) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0m, obudowanych osłonami o wysokości 2,0 m.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

- 5.1. Część terenu inwestycji (działka nr 1) jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego przedmieścia Piaski zw. Kazimierzem do rejestru zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- 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. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.5. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.6. 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 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. Zgodnie z art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. Z 2017.2566 ze zm.) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, opublikowane dnia 15 kwietnia 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na Hydroportalu KZGW.
- 6.4. Teren inwestycji jest położony (częściowo) w obszarze, na którym występuje niskie - 1/500 lat (Q 0,2 %) prawdopodobieństwo powodzi.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. (drogi kategorii wojewódzkiej) – pas drogowy (dz. 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, min.: 0,7 mp / mieszkanie, w tym 5% oznakowanych miejsc spełniających wymagania dla niepełnosprawnych.

- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku.
- 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 poszczególnymi sieciami.

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 decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- *Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie - który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane*
- *Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane*
- *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Lublinie, postanowieniem, znak: LU.RPP.611.83.2018.MB z dnia 30.04.2018 r. - który nie zajął stanowiska w terminie w przedmiotowej sprawie*

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – II etap, na nieruchomości składającej się z działek położonej przy ul. 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.

Dla wnioskowanego terenu została wydana decyzja nr 194/17 z dnia 07 listopada 2017 r. znak: AB-LA-II.6730.74.2017 dla analogicznej inwestycji.

Z dniem 1 stycznia 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w związku z czym, w myśl art. 546 ust. 1 wygasają decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy dotyczące nieruchomości lub ich części znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej. Przed wygaśnięciem są chronione na podstawie art. 546 ust. 2 tylko decyzje, na podstawie których zostało już wydane pozwolenie na budowę lub dokonano przyjęcia bez sprzeciwu zgłoszenia.

Decyzją nr 628/17 z dnia 07 listopada 2017 r. po rozpatrzeniu wniosku firmy LUK Jacek Wysokiński oraz firmy TECHNO HOLDING DEVELOPMENT Sp. z o.o. o ustalono warunki zabudowy dla ww. inwestycji, znajdującej się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ww. inwestorzy nie uzyskali pozwolenia na budowę wobec czego, decyzja nr 628/17 z dnia 07 listopada 2017 r. została wygaszona decyzją nr 194/18 z dnia 14 marca 2018 r.

W związku z tym, że stan zainwestowania w obszarze analizowanym nie uległ zmianie, wszystkie ustalenia dokonane w toku poprzedniego postępowania administracyjnego, wzięto pod uwagę na etapie przeprowadzania ponownej analizy oraz uwzględniono w projekcie decyzji. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego ustalono w sposób analogiczny jak we wcześniejszej 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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Andrzej Wójcik-Zabek
ZASTĘPCY WÓJTYBY
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. pełnomocnik Maciej Herman, ul. Dudzińskiego 24, 20-815 Lublin,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie,
4. Wydział Planowania wn.

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – II etap, na nieruchomości złożonej z dz. r. 3 położonej przy ul. Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren analizowanego I etapu inwestycji, która została podzielona na dwa etapy realizacyjne to nieruchomość obejmująca działki nr _____ (usz: 3), położona przy ul. _____ Lublinie. Działka nr _____ w ewidencji gruntów widnieje jako tereny przemysłowe - po dawnej Mazowieckiej Fabryce Drożdży, natomiast działka nr _____ jako tereny różne. Nieruchomość aktualnie nie jest zabudowana.

Dla wnioskowanego terenu została wydana decyzja nr 194/17 z dnia 07 listopada 2017 r. znak: AB-LA-II.6730.74.2017 dla analogicznej inwestycji.

Z dniem 1 stycznia 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w związku z czym, w myśl art. 546 ust. 1 wygasają decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy dotyczące nieruchomości lub ich części znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej. Przed wygaśnięciem są chronione na podstawie art. 546 ust. 2 tylko decyzje, na podstawie których zostało już wydane pozwolenie na budowę lub dokonano przyłącza bez sprzeciwu zgłoszenia.

Decyzja nr 628/17 z dnia 07 listopada 2017 r. po rozpatrzeniu wniosku firmy LUK Jacek Wysokiński oraz firmy TECHNO HOLDING DEVELOPMENT Sp. z o.o. o ustaleniu warunków zabudowy dla ww. inwestycji, znajdującej się częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ww. inwestorzy nie uzyskali pozwolenia na budowę wobec czego, decyzja nr 628/17 z dnia 07 listopada 2017 r. została wygaszona decyzją nr 194/18 z dnia 14 marca 2018 r.

W związku z tym, że stan zainwestowania w obszarze analizowanym nie uległ zmianie, wszystkie ustalenia dokonane w toku poprzedniego postępowania administracyjnego, wzięto pod uwagę na etapie przeprowadzania ponownej analizy oraz uwzględniono w projekcie decyzji. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego ustalono w sposób analogiczny jak we wcześniejszej decyzji.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

Wnioskowana inwestycja budowlana polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości składającej się z działek _____ została podzielona na dwa etapy realizacyjne, na które zostały złożone dwa odrębne wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Etap I (znak: AB-LA-II.6730.3.2018) obejmuje nieruchomość składającą się z części działek _____ oznaczoną linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł – A. Etap II (znak: AB-LA-II.6730.2.2018) obejmuje nieruchomość składającą się z części działek _____ i n. oznaczoną linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S T. W związku z tym, 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 nieruchomości objętej wnioskami o ustalenie warunków zabudowy (etap I i etap II), nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskami wynosi 105 m (długość granicy działki od ul. Kunickiego), obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 315 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu IG VI P – zabudowa przemysłowa.

3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
4. Dla część działki nr 73 będącej w rozpatrywanym obszarze Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 551/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr 652/XXIX/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI B (Majdan Tatarski, Kośminek - rejon ul. Droga Męczenników Majdanka).

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Działka nr jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego przedmieścia Piaski zw. Kazimierzem do rejestru zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 -j.t.)
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

- Zgodnie z art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U.2017.2566 ze zm.) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, opublikowane dnia 15 kwietnia 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na Hydroportalu KZGW.
- Według map zagrożenia powodziowego teren inwestycji jest położony (częściowo) w obszarze, na którym występuje niskie – 1/500 lat (Q 0,2 %), średnie – 1/100 lat (Q 0,1 %) oraz wysokie – 1/10 lat (Q 10%) prawdopodobieństwo powodzi. Zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 7 ustawy Prawo wodne ((Dz. U.2017.2566 ze zm.) projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczegółowego zagrożenia powodzią.
- Dla analogicznej inwestycji po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 lipca 2017 r. firmy „LUK” Jacek Wysokiński oraz firmy Techno Holding Development Sp. z o.o. reprezentowanych przez Pana Macieja Hermana (również obecnego pełnomocnika), została wydana decyzja nr 1022/D/TC-U/17 z dnia 4 października 2017 r. Dyrektora RZGW w Warszawie zwalniająca z zakazu wykonywania robót i czynności na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:

od strony północnej znajduje się:

- działka – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działka - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem akumulatorowi,
- działka – niezabudowana,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr - ul. Garbarska – droga gminna,
- działka nr – teren zamknięty PKP,
- działka nr – zabudowana II- kondygnacyjnym budynkiem przychodni zdrowia,
- działka nr – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr – zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym, I – III - kondygnacyjnymi budynkami produkcyjnymi oraz I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi.
- działka nr – zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
- działki nr - zabudowane I-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
- działki nr – niezabudowane,
- działka nr – ul. Wojska – droga powiatowa,
- działka nr 1 – zabudowana I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,

od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr - niezabudowana,
- działka nr - rzeka Czerniejówka,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr - zabudowana II-III-kondygnacyjnymi budynkami żłobka i przedszkola,
- działka nr - zabudowana II i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami garażowymi, gospodarczymi i magazynowymi,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz I- i IV-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
- działka nr - ul. - droga powiatowa,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnymi budynkami Zespołu Szkół Energetycznych,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr i - zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi i produkcyjnymi,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami handlowo-usługowymi,
- działki nr i - zabudowane I- i II-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi oraz gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
- działka nr - niezabudowana,
- działki nr - zabudowane III-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr - ul. i - droga gminna,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym,
- działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz czterema I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
- działka nr - ul. - droga gminna,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym drukarni oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- działka nr - ul. i - droga ominna,
- działki nr zabudowane II- i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi.
- działki nr zabudowane II- i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działki nr zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr działki niezabudowane,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami przemysłowym, magazynowym i garażowym,

od strony południowej znajduje się:

- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr zabudowane I- III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- działka nr - ul. - droga gminna,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, I-kondygnacyjnym budynkiem piekarni oraz I-kondygnacyjnymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym, II- i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowym budynkiem gospodarczym,

- działki nr zabudowane II-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,
 - działka nr - ul. - droga gminna,
 - działki nr - zabudowane II-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,
- od strony zachodniej znajduje się:
- działki nr - zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,
 - działka nr - ul. - droga wojewódzka,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr - zabudowane II- IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami handlowo-usługowymi, garażowymi i gospodarczymi,
 - działka nr - ul. a – droga gminna,
 - działki nr - zabudowane IV-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi oraz parterowym budynkiem przemysłowym i magazynowym.
 - działki nr zabudowane III- IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z towarzyszącymi parterowymi budynkami handlowo-usługowymi oraz garażowo – gospodarczymi,
 - działki nr - zabudowane I-IV-kondygnacyjnymi budynkami służby zdrowia,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym PKP,
 - działka nr - ul. - droga gminna,
 - działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem dworca PKP,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym, gospodarczym oraz dwoma budynkami magazynowymi,
 - działki nr - zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z towarzyszącymi parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami produkcyjnymi, i magazynowymi,
 - działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem Domu Kultury Kolejarza,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem służby zdrowia,
 - działka nr - zabudowana I i II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz towarzyszącymi parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

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, jednorodzinne, produkcyjne, magazynowe, garażowo – gospodarcze oraz usługowe;
- wnioskowany teren w związku z bliskim sąsiedztwem linii kolejowej znajduje się w strefie oddziaływania zagrożeń mogących wynikać z transportu chemikaliów i materiałów niebezpiecznych (m. in. amoniaku, chloru, cyjanowodoru, siarkowodoru, kwasu siarkowego i solnego, ropy naftowej, benzyny, oleju napędowego i innych) droga kolejową (na podstawie pisma z dnia 17.12.2013 r. z Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzenia Kryzysowego dołączone do sprawy znak: AB-LA-II.6730.90.2013) oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.z 2016 r.1727 t.j.),
- planowana inwestycja została podzielona na dwa etapy. Każdy z etapów obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy
 - istniejące linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 3 do projektu decyzji,
 - istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne na działkach sąsiednich usytuowane są wzdłuż granicy z działką nr 66, będącą pasem drogowym ulicy Kunickiego tworzącą zabudowę pierzejową, w związku z tym, że część nieruchomości przylegająca do pasa drogowego ul. Kunickiego, w zamysłu realizatorskim przeznaczona jest pod wjazd oraz miejsca postojowe dla obsługi inwestycji, odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji,
 - linia zabudowy - nie wyznacza się;
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 na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 9,6% do 49,4 %, i średnio wynosi 33,2%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji;
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
 - wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w obszarze analizowanym jest bardzo zróżnicowana i mieści się w granicach: 5,0 m – 137,0 m, i średnio wynosi 16,4 m,
 - inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej max. 70,0 m, w związku z tym, że w bliskim sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości występują budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokości elewacji frontowej znacznie przewyższającej średni wskaźnik (dz. nr 66, uwzględniając charakter planowanej zabudowy, a także cechy geometryczne nieruchomości, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowych projektowanych budynku wielorodzinnych do wartości wnioskowanej przez inwestora tj. do 70,0 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 wielorodzinna w bezpośrednim sąsiedztwie osiąga wysokość do IV kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 9,0 m do 15,1 m, co daje średnio ok. 12,0 m w poziomie okapu / gzymsu,
 - inwestor wnioskuje o budynki wysokości do 14,0 m – do IV kondygnacji,
 - w związku z tym, że w obszarze analizowanym znajdują się działki (kwartał III) zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (inwestycja przy ul. Nowy Świat - dokumentacja fotograficzna w aktach sprawy) o wysokości odpowiadającej zamierzeniu inwestora, dla wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych projektowanych obiektów dopuszcza wysokość zgodnie z wnioskiem inwestora tj. do 14,0 m;
6. Geometria dachu (kąt 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 o zróżnicowanych spadkach połaci dachowych od 15° do 40° oraz o dachach płaskich do 15°,
 - budynki mieszkalne wielorodzinne będące w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości mają wysokość kalenicy od 13,3 m do 18,3 m, co daje średnio w poziomie kalenicy 15,8 m,
 - inwestor wnioskuje o dachy płaskie,
 - dla projektowanych budynków przyjęto dachy płaskie (o nachyleniu do 15°), maksymalnej wysokości kalenicy i układu połaci dachowych nie określa się.

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – ul. Kunickiego (dz. nr 66) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

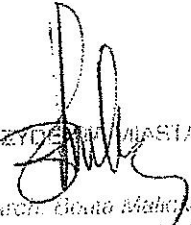
VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – II etap, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górnica,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230


mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górnica

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Grzegorz Małocha-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Planowania

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr.....342/18.....
z dnia.....28.11.2018.....
znak: AB.....11.0430-2.2018.....

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.2.2018				
Kwartaly	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość strefy frontowej; wskaźnik mieszkalnych (w metrach)
I	271	2656	23,7	15,0; 18,0; 45,0; 56,0
II	1689	3380	49,4	22,0; 18,0; 26,0; 18,0; 24,0
III	4088	17096	23,9	12,0; 12,0; 12,0; 12,0; 12,0; 12,0
IV	845	1899	44,5	34,0; 9,0; 25,0; 20,0; 15,0
V	3016	8047	37,4	31,0; 13,0; 11,0; 5,0; 5,5; 15,0; 9,0; 14,0; 9,0; 7,0; 12,0; 14,0; 9,0
VI	1646	3117	52,8	8,0; 18,0; 5,0; 12,0; 14,0; 23,0; 7,0; 7,0; 14,0; 8,0
VII	1356	5500	24,6	15,0; 23,0; 11,0; 7,0; 12,0
VIII	1817	18895	9,6	18,0; 17,0; 24,0; 17,0
IX	581	1342	43,2	27,0
X	3216	12664	25,3	17,0; 20,0; 12,0; 12,0; 14,0; 13,0; 19,0; 14,0; 9,0; 8,0; 13,0; 14,0; 11,0; 12,0; 13,0; 18,5; 10,0; 14,0; 12,0; 14,0; 8,0; 10,0
XI	2822	8790	31,1	137,0; 20,0; 12,0; 8,0; 10,0; 12,0
XII	2594	7756	33,4	26,0; 9,0; 21,0; 9,0; 6,0; 6,0; 10,0; 8,0; 15,0; 30,0; 31,5; 21,0; 16,0; 12,0
XIII	1150	4472	25,7	36,0
XIV	377	3702	19,9	26,0; 13,0
XV	2365	6855	34,3	17,5; 26,0; 14,0; 20,0; 26,0
XVI	7692	16927	45,4	24,0; 29,0; 19,0; 12,0; 23,0; 18,0; 18,0; 18,0; 10,0; 24,0; 12,0; 11,0; 23,0; 28,0; 25,0; 28,0; 18,0; 18,0; 8,0; 8,0; 20,0; 20,0
XVII	9282	22274	41,6	40,0; 28,0; 19,0; 23,0; 21,0; 21,0; 18,0; 14,0; 13,0; 14,0; 213,0; 27,0; 17,0; 15,0
Średnio:			33,2	16,4
dz. nr 1000/19/2018 - etap 1	rozbudowane	16334	23,2	rozbudowane
dz. nr 1000/19/2018 - etap 2	wynik analizy	5430	33,2	-20% 18,7
dz. nr 1000/19/2018 - etap 3	zamierzenia inwestora	4500	21,4	70,0
cz. dz. nr 1000/19/2018 - etap 4	zamierzenia inwestora	1750	23,1	70,0



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

od dnia 29.06.2019.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 488 2200, fax 81 488 2201

AB-LA-II.6730.3.2018

mgr inż. arch. *[Signature]*

Lublin, 28 maja 2018 r.

DECYZJA nr 418 / 18 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. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 29.12.2017 r.

Wnioskodawcy: firmy TTS DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. k., ul. Leszczyńskiego 60, 20-068 Lublin,

W sprawie: budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastruktura techniczną i komunikacyjną – etap I, na nieruchomości złożonej z części działek położonej przy ul. _____ a w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – etap I**

- na nieruchomości złożonej z części działek
- położonej w Lublinie przy ul. _____
- pas drogowy – działka nr _____ (ul. _____ – droga wojewódzka)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K – 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 wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – etap I)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 33,2%, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej – do 70,0 m; *35 m*
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 14,0 m,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie płaskie do 15°, maksymalnej wysokości kalenicy i układu połaci nie określa się;
- f) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych nie związanych z inwestycją,
- h) place zabaw – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- i) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.;
- j) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0m, obudowanych osłonami o wysokości 2,0m.;

k) zgodnie z decyzją nr 1022/D/TC-U/17 z dnia 4 października 2017 r. Dyrektora RZGW w Warszawie w zagospodarowaniu terenu oraz w projekcie należy uwzględnić następujące warunki:

- obowiązek wyniesienia rzędnej poziomu posadzki parteru projektowanych budynków mieszkalnych do wysokości 172,50 m n.p.m.,
- obowiązek wykonania przedmiotowych budynków bez podpiwniczenia,
- obowiązek wykonania izolacji przeciwwodnej poziomej i pionowej do poziomu posadzki projektowanych obiektów budowlanych,
- obowiązek dostosowania konstrukcji budynku do wyporu w czasie zalania oraz naporu wody i kry,
- obowiązek wykonania szczelnych przejść instalacji poniżej poziomu zalewu,
- obowiązek lokalizacji poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią separatora substancji ropopochodnych służących do podczyszczania wód opadowych i roztopowych z parkingów i dróg dojazdowych,
- obowiązek wykonania placu zabaw oraz miejsc postojowych na rowery poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- obowiązek wykonania ogrodzenia, które nie będzie ograniczało przepływu wód powodziowych (np. ażurowego),
- obowiązek prowadzenia robót ziemnych w czasie korzystnych warunków hydrologicznych,
- obowiązek bieżącego usuwania poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią odpadów powstających w związku z prowadzeniem robót budowlanych,
- obowiązek zachowania obecnego ukształtowania terenu w ramach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- obowiązek usunięcia poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią nadmiaru gruntu pochodzącego z robót ziemnych realizowanych w ramach przedsięwzięcia.

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 i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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

- 5.1. Część terenu inwestycji (działka _____) jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego przedmieścia Piaski zw. Kazimierzem do rejestru zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- 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. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.5. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.

- 5.6. 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. Zgodnie z art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. Z 2017.2566 ze zm.) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, opublikowane dnia 15 kwietnia 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na Hydroportalu KZGW.
- 6.4. Według map zagrożenia powodziowego część terenu inwestycji jest położony w obszarze, na którym występuje średnie i wysokie prawdopodobieństwo powodzi. Zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 7 i 8 ustawy Prawo wodne (Dz.U.2017.1566 ze zm.) projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Kunickiego (drogi kategorii wojewódzkiej) – pas drogowy (dz. I, 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, min.: 0,7 mp / mieszkanie, w tym 5% oznakowanych miejsc spełniających wymagania dla niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku.
- 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 danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 19/18 z dnia 10 stycznia 2018 r., znak: AB-LA-I.6730.75.2017 dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną – etap I
- 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*, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane
- *Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie*, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane
- *Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Lublinie*, postanowieniem, znak: LU.RPP.611.82.2018.TM z dnia 30.04.2018 r. - bez uwag

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – I etap, na nieruchomości składającej się z działek położonej przy ul. Kunickiego 28 / ul. Garbarska 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.

Dla wnioskowanego terenu została wydana decyzja nr 19/18 z dnia 10 stycznia 2018 r., znak: AB-LA-II.6730.75.2017 dla analogicznej inwestycji.

W związku z tym, że stan zainwestowania w obszarze analizowanym nie uległ zmianie, wszystkie ustalenia dokonane w toku poprzedniego postępowania administracyjnego, wzięto pod uwagę na etapie przeprowadzania ponownej analizy oraz uwzględniono w projekcie decyzji. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego ustalono w sposób analogiczny jak we wcześniejszej decyzji.

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

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[Signature]
mgr inż. Andrzej Piotr Górca
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury Krajobrazowej

Otrzymują :

1. pełnomocnik Maciej Herman, ul. Dudzińskiego 24, 20-815 Lublin,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie,
4. Wydział Planowania wm.

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2 ustawy o
oficjalie skarbowej.

Inspektor
[Signature]
mgr inż. Andrzej Piotr Górca

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – I etap, na nieruchomości złożonej z dz. położonej przy ul.
bilnie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren analizowanego I etapu inwestycji, która została podzielona na dwa etapy realizacyjne to nieruchomości obejmująca działki i obręb:
położona przy ul. Lublinie. Działka nr 3/4 w ewidencji gruntów
widnieje jako to tereny przemysłowe - po dawnej Mazowieckiej Fabryce Drożdży, natomiast
działka nr jako tereny różne. Nieruchomość aktualnie nie jest zabudowana.

Dla wnioskowanego terenu została wydana decyzja nr 19/18 z dnia 10 stycznia 2018 r., znak: AB-LA-II.6730.75.2017 dla analogicznej inwestycji.

W związku z tym, że stan zainwestowania w obszarze analizowanym nie uległ zmianie, wszystkie ustalenia dokonane w toku poprzedniego postępowania administracyjnego, wzięto pod uwagę na etapie przeprowadzania ponownej analizy oraz uwzględniono w projekcie decyzji. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego ustalono w sposób analogiczny jak we wcześniejszej decyzji.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

Wnioskowana inwestycja budowlana polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na nieruchomości składającej się z działek nr została podzielona na dwa etapy realizacyjne, na które zostały złożone dwa odrębne wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Etap I (znak: AB-LA-II.6730.3.2018) obejmuje nieruchomość składającą się z części działek nr oznaczoną linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł – A. Etap II (znak: AB-LA-II.6730.2.2018) obejmuje nieruchomość składającą się z części działek nr oznaczoną linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S T. W związku z tym, 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 nieruchomości objętej wnioskami o ustalenie warunków zabudowy (etap I i etap II), nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu nieruchomości objętej wnioskami wynosi 105 m (długość granicy działki od ul. Kunickiego), obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 315 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu IG VI P – zabudowa przemysłowa.
3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
4. Dla część działki nr będącej w rozpatrywanym obszarze Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałą nr 551/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr 652/XXIX/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI B (Majdan Tatarski, Kośminek - rejon ul. Droga Męczenników Majdanka).

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Działka jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego przedmieścia Piaski zw. Kazimierzem do rejestru zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 -j.t.)
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

- Zgodnie z art. 169 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U.2017.2566 ze zm.) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, opublikowane dnia 15 kwietnia 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na Hydroportalu KZGW.
- Według map zagrożenia powodziowego teren inwestycji jest położony (częściowo) w obszarze, na którym występuje niskie – 1/500 lat (Q 0,2 %), średnie – 1/100 lat (Q 0,1 %) oraz wysokie – 1/10 lat (Q 10%) prawdopodobieństwo powodzi. Zgodnie z art. 166 ust. 2 pkt 7 ustawy Prawo wodne ((Dz. U.2017.2566 ze zm.) projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wymaga uzgodnienia z Wodami Polskimi w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczegółowego zagrożenia powodzią.
- Dla analogicznej inwestycji po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25 lipca 2017 r. firmy „LUK” Jacek Wysokiński oraz firmy Techno Holding Development Sp. z o.o. reprezentowanych przez Pana Macieja Hermana (również obecnego pełnomocnika), została wydana decyzja nr 1022/D/TC-U/17 z dnia 4 października 2017 r. Dyrektora RZGW w Warszawie zwalniająca z zakazu wykonywania robót i czynności na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej znajduje się:

- działka – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działka – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem akumulatorowi,
- działka – niezabudowana,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka – ul. – droga gminna,
- działka – teren zamknięty PKP,
- działka – zabudowana II- kondygnacyjnym budynkiem przychodni zdrowia,
- działka – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka – zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym, I – III - kondygnacyjnymi budynkami produkcyjnymi oraz I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
- działka nr – zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
- działki nr – zabudowane I-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
- działki nr – niezabudowane,
- działka nr – ul. – droga powiatowa,
- działka nr – zabudowana I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,

od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr – niezabudowana,
 - działka nr – rzeka Czerniejówka,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr zabudowana II-III-kondygnacyjnymi budynkami żłobka i przedszkola,
 - działka – zabudowana II i III- kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działka – zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami garażowymi, gospodarczymi i magazynowymi,
 - działka – zabudowana III-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działki – zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz I- i IV-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr – ul. Długa – droga powiatowa,
 - działka nr – zabudowana III-kondygnacyjnymi budynkami Zespołu Szkół Energetycznych,

- działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi i produkcyjnymi,
 - działka nr – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działka nr – zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,
 - działka nr – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i mieszkalnym wielorodzinnym
 - działki nr – zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami handlowo-usługowymi,
 - działki nr – zabudowane I- i II-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi oraz gospodarczymi,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr – niezabudowana,
 - działki nr – zabudowane III-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działka nr – ul. Żelazna – droga gminna,
 - działka nr – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym,
 - działki nr – zabudowane I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz czterema I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr – ul. Kręta – droga gminna,
 - działka nr – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym drukarni oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - działka nr ul. Wspólna – droga gminna,
 - działki nr – zabudowane II- i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - działki nr zabudowane II- i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - działki nr – zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działki nr – działki niezabudowane,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami przemysłowym, magazynowym i garażowym,
- od strony południowej znajduje się:**
- działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr zabudowane I- III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - działka nr – droga gminna,
 - działka nr – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, I-kondygnacyjnym budynkiem piekarni oraz I-kondygnacyjnymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
 - działka nr – zabudowana III- kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym, II- i III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działki nr – zabudowane II-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,
 - działka nr – droga gminna.
 - działki nr abudowane II-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,
- od strony zachodniej znajduje się:**
- działki – zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowo – gospodarczymi,
 - działka nr – droga wojewódzka,
 - w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr – zabudowane II-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami handlowo-usługowymi, garażowymi i gospodarczymi,
 - działka nr roga gminna,

- działki nr – zabudowane IV-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi oraz parterowym budynkiem orzemwstówvm i magazynowym,
- działki nr - zabudowane III- IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z towarzyszącymi parterowymi budynkami handlowo-usługowymi oraz garażowo – gospodarczymi,
- działki nr - zabudowane I-IV-kondygnacyjnymi budynkami służby zdrowia,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym PKP,
- działka nr - ul. – droga gminna,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem dworca PKP,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym, gospodarczym oraz dwoma budynkami magazynowymi
- działki nr - zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z towarzyszącymi parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnymi budynkami produkcyjnymi, i magazynowymi,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem Domu Kultury Kolejacza,
- działka nr - zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem służby zdrowia,
- działka nr - zabudowana I i II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz towarzyszącymi parterowymi budynkami garażowo - gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

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, jednorodzinne, produkcyjne, magazynowe, garażowo – gospodarcze oraz usługowe;
- wnioskowany teren w związku z bliskim sąsiedztwem linii kolejowej znajduje się w strefie oddziaływania zagrożeń mogących wynikać z transportu chemikaliów i materiałów niebezpiecznych (mi. in. amoniaku, chloru, cyjanowodoru, siarkowodoru, kwasu siarkowego i solnego, ropy naftowej, benzyny, oleju napędowego i innych) droga kolejową (na podstawie pisma z dnia 17.12.2013 r. z Wydziału Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzenia Kryzysowego dołączone do sprawy znak: AB-LA-II.6730.90.2013) oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2016 r.1727 t.j.)
- planowana inwestycja została podzielona na dwa etapy. Każdy z etapów obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną, i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy

- istniejące linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 3 do projektu decyzji,
- istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne na działkach sąsiednich usytuowane są wzdłuż granicy z działką nr 66 będącą pasem drogowym ulicy Kunickiego tworząc zabudowę pierzejową, w związku z tym, że część nieruchomości przylegająca do pasa drogowego ul. Kunickiego, w zamyśle realizatorskim przeznaczona jest pod wjazd oraz miejsca postojowe dla obsługi inwestycji, odstępuje się od wyznaczenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji,
- linia zabudowy - nie wyznacza się;

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)

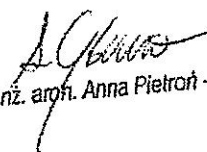
- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 9,6% do 49,4 %, i średnio wynosi 33,2%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji;

4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w obszarze analizowanym jest bardzo zróżnicowana i mieści się w granicach: 5,0 m – 137,0 m, i średnio wynosi 16,4 m,
 - inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej max. 70,0 m, w związku z tym, że w bliskim sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości występują budynki mieszkalne wielorodzinne o szerokości elewacji frontowej znacznie przewyższającej średni wskaźnik (ok. 16,4 m), uwzględniając charakter planowanej zabudowy, a także cechy geometryczne nieruchomości, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowych projektowanych budynku wielorodzinnych do wartości wnioskowanej przez inwestora tj. do 70,0 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 wielorodzinna w bezpośrednim sąsiedztwie osiąga wysokość do IV kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 9,0 m do 15,1 m, co daje średnio ok. 12,0 m w poziomie okapu / gzymsu,
 - inwestor wnioskuje o budynki wysokości do 14,0 m – do IV kondygnacji,
 - w związku z tym, że w obszarze analizowanym znajdują się działki (kwartał III) zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (inwestycja przy ul. Nowy Świat - dokumentacja fotograficzna w aktach sprawy) o wysokości odpowiadającej zamierzeniu inwestora, dla wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych projektowanych obiektów dopuszcza wysokość zgodnie z wnioskiem inwestora tj. do 14,0 m;
6. Geometria dachu (kat 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 o zróżnicowanych spadkach połączeń dachowych od 15° do 40° oraz o dachach płaskich do 15°,
 - budynki mieszkalne wielorodzinne będące w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanej nieruchomości mają wysokość kalenicy od 13,3 m do 18,3 m, co daje średnio w poziomie kalenicy 15,8 m,
 - inwestor wnioskuje o dachy płaskie,
 - dla projektowanych budynków przyjęto dachy płaskie (o nachyleniu do 15°), maksymalnej wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych nie określa się;

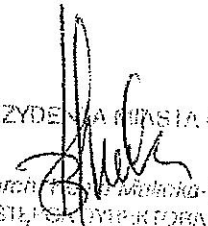
VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – ul. Kunickiego (dz. nr 66) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz urządzeniami budowlanymi i obsługą komunikacyjną – I etap, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietron-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230


mgr inż. arch. Anna Pietron-Górna

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Andrzej Wielicki-Zębak
ZASTĘPCA WYKONAWCY
Wydziału Architektury i Eksploatacji

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.3.2018				
Kwartal	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)
I	271	2656	23,7	15,0; 18,0; 45,0; 56,0
II	1689	3380	49,4	22,0; 18,0; 26,0; 18,0; 24,0
III	4088	17096	23,9	12,0; 12,0; 12,0; 12,0; 12,0; 12,0
IV	845	1899	44,5	34,0; 9,0; 25,0; 20,0; 15,0
V	3016	8047	37,4	31,0; 13,0; 11,0; 5,0; 5,5; 15,0; 9,0; 14,0; 9,0; 7,0; 12,0; 14,0; 9,0
VI	1646	3117	52,8	8,0; 18,0; 5,0; 12,0; 14,0; 23,0; 7,0; 7,0; 14,0; 8,0
VII	1356	5500	24,6	15,0; 23,0; 11,0; 7,0; 12,0
VIII	1817	18895	9,6	18,0; 17,0; 24,0; 17,0
IX	581	1342	43,2	27,0
X	3216	12664	25,3	17,0; 20,0; 12,0; 12,0; 14,0; 13,0; 19,0; 14,0; 9,0; 8,0; 13,0; 14,0; 11,0; 12,0; 13,0; 18,5; 10,0; 14,0; 12,0; 14,0; 8,0; 10,0
XI	2822	8790	31,1	137,0; 20,0; 12,0; 8,0; 10,0; 12,0
XII	2594	7756	33,4	26,0; 9,0; 21,0; 9,0; 6,0; 6,0; 10,0; 8,0; 15,0; 30,0; 31,5; 21,0; 15,0; 12,0
XIII	1150	4472	25,7	36,0
XIV	377	3702	19,9	26,0; 13,0
XV	2365	6855	34,3	17,5; 26,0; 14,0; 20,0; 26,0
XVI	7692	16927	45,4	24,0; 29,0; 19,0; 12,0; 23,0; 18,0; 18,0; 18,0; 10,0; 24,0; 12,0; 11,0; 23,0; 28,0; 25,0; 28,0; 18,0; 18,0; 8,0; 8,0; 20,0; 20,0
XVII	9282	22274	41,6	40,0; 28,0; 19,0; 23,0; 21,0; 21,0; 18,0; 14,0; 13,0; 14,0; 213,0; 27,0; 17,0; 15,0
Średnio:			33,2	16,4
nr. n. obecnym 73 - stan	niezabudowana	16334	XXX	niezabudowana
dz. nr analizy 73 - wynik	5430	16334	33,2	<20% 18,7
dz. nr zamierzenia inwestora 73	3500	16334	21,4	70,0
cz. dz. nr zamierzenia inwestora II stan 8	1750	7565,1	23,1	70,0



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14 20-071 Lublin, tel.: 81 496 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-II.6730.5.2018

Lublin, dnia 13 lutego 2018 r.

(nr rejestru organu wydającego decyzje)

DECYZJA nr 99/18 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: 04.01.2018 r. oraz uzupełnieniu wniosku z dnia 12.01.2018 r.

Wnioskodawcy: ZEMBORZYCKA Sp. z o.o.
ul. Misjonarska 20, 20-107 Lublin

W sprawie: budowy zespołu 9 domów mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych w parterach, z garażo-parkingami podziemnymi, z parkingami na terenie, placami zabaw, małą architekturą i przyłączami na części działek położonych przy ul. w Lublinie,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie 9 domów mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych w parterach, garażo-parkingami podziemnymi, z parkingami na terenie, placami zabaw, małą architekturą, przyłączami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

- na części działek
- położonych w Lublinie przy ul.
- pas drogowy – działki ul. – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa mieszkalno-usługowa,
- budowa zespołu domów mieszkalnych wielorodzinnych (max. 13 budynków) z usługami w parterach,

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 30,7%, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków - do 70,0 metrów.
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dachem spadzistym - do 14,1 metrów,
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dachem płaskim - do 21,0 metrów,
- e) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, a także kierunek

- głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki:
- przekrycie budynków mieszkalnych wielorodzinnych dachem płaskim o spadkach do 15° i kalenicy do wysokości 21,0 m lub/i
 - przekrycie budynków mieszkalnych wielorodzinnych dachem wielospadowym o spadkach do 40° i kalenicy do wysokości 21,0 m
- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację przestrzeni w powiązaniu z układem zainwestowania przyległej zabudowy wielorodzinnej.

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. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 03.01.2018 r. znak: OŚ-OD-I.6220.174.2017 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.
- 4.3. 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.
- 4.4. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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

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

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz. U. 2015.909 j.t.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Zemborzyckiej (drogi kategorii powiatowej 2269L) – pas drogowy), poprzez projektowaną ul. Woronieckiego i projektowane drogi dojazdowe na działce 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:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – min. 1,0 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. do 50 m², min. 1,2 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. 50-70 m² i min. 1,5 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. powyżej 70 m², w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych,
 - zabudowa usługowa -1 mp/30m² powierzchni użytkowej usług,
- 7.3. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić nowy ślad ul. - drogi wewnętrznej.
- 7.4. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min.1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
 - dla zabudowy usługowej – od 30 do 60 miejsc/1000m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu,
- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.

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

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

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

9. Informacje dodatkowe.

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

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

9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana. / Dla danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 5/13 z dnia 08 stycznia 2013 r., znak: AB-LA-I.6730.346.2012 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wydaną na rzecz INTERBUD-LUBLIN S.A oraz decyzją nr 487/17 z dnia 28 sierpnia 2017 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wydaną na rzecz PRI „ENERGOPOL-LUBLIN” S.A..

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.4301.75.2018 z dnia 06.02.2018 r. - bez uwag

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

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

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniosł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu domów mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem realizacji usług nieuciążliwych w parterach, z garażo-parkingami podziemnymi, z parkingami na terenie, placami zabaw, małą architekturą i przyłączami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działce położonej przy ul. _____ 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.



Prez. PREZYDENT MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Wiesław Borek*
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

odebrano
13.02.2018 r.

Otrzymują :

1. ZEMBORZYCKA Sp. z o.o.
ul. Misjonarska 20, 20-107 Lublin
2. właściciele i użytkownicy nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):
3. a.a

Do wiadomości :

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

nie podlega opłacie skarbowej
art. 2, ust. 1, pkt 2 ustawy
o opłacie skarbowej

Inspektor

Wiesław Borek
mgr inż. arch. *Wiesław Borek*

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji, oznaczony na planie literami ABCDEFGHIA to część działek nr o powierzchni 45 690m², położonych przy ul. w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.
- II. **Wyznaczenie obszaru analizy**
W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 125,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 375,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.
W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem zielonym na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000 obejmując swym zasięgiem cały arkusz mapy.
- III. **Uwarunkowania planistyczne**
1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
 2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu VII B 49 US – sport ogólnomiejski.
 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:**
- Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16 września 2016 r., znak: OŚ-OD-I.6220.95.2016 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym oraz decyzja z dnia 03 stycznia 2018 r., znak: OŚ-OD-I.6220.174.2017 przenosząca w/w decyzję na rzecz firmy Zemborzycka Sp. Z o.o., ul. Misjonarska 20, 20-107 Lublin
 - Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach gómiczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- V. **Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
- od strony północnej :**
- działki nr :
 - niezabudowane,
 - w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr - zabudowane dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami
mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzin-
nym,
 - działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym
wielorodzinnym,

- działka nr – zabudowane IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - działki nr zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr - zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działki nr - wolne od zabudowy,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- od strony wschodniej :**
- działki nr - ul. – droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr – wolne od zabudowy,
 - działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działki nr – zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym i I-kondygnacyjnym budynkiem przemysłowym,
 - działki nr zabudowane trzema I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi oraz I-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr - zabudowana I-III-kondygnacyjnymi budynkami oświaty,
 - działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działki nr – zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działki nr - wolne od zabudowy,
 - działki nr - ul. - planowana,
 - działki nr ogródki działkowe, wolne od zabudowy,
 - działki nr – ul. Zemborzyccka – droga powiatowa,
 - działki nr

- działki nr – niezabudowane,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
- od strony południowej :**
- działki nr

niezabudowane,
od strony zachodniej :

- działki nr – niezabudowane,
- działki nr – ul. Samsonowicza – droga gminna,
- działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami handlowo-usługowymi,
- działka nr zabudowana czterema V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi z towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
- działki nr

- niezabudowane,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr - zabudowane dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi z I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym oraz budynkiem stacji trafo,
 - działka nr - ul. Radkiewicza - droga gminna,
 - działka nr - zabudowana dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi z I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym i budynkiem stacji trafo,

- wanym obszarze mieści się w granicach: 10,2 m – 86,5 m, i średnio wynosi 48,2 m,
- uwzględniając charakter planowanej zabudowy oraz występowanie w analizowanym obszarze budynków, których szerokość elewacji frontowych znacznie przekracza wartość średnią (80,6 – 86,5 m) – dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków do max. 70,0 m – zgodnie z wnioskiem inwestora,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych - do 70,0 metrów.

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

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

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość V kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 11,93 m do 15,72 m przy nachyleniu połaci dachowych do 40° i od 14,11 m do 20,77 m przy nachyleniu połaci dachowych do 15°,
- przyjmuje się wielkości maksymalne dla umożliwienia kontynuacji zabudowy, zgodnie z wnioskiem inwestora,
- d) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dachem spadzistym - do 14,1 metrów,
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dachem płaskim - do 21,0 metrów.

6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach do 40° z kalenicą na poziomie nieprzekraczającym 20,76 m, budynki mieszkalne o dachach płaskich, nachyleniu połaci dachowych do 15° i wysokości kalenicy do 20,77 m,
- przyjmuje się wielkości maksymalne dla umożliwienia kontynuacji zabudowy, zgodnie z wnioskiem inwestora,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):
 - przekrycie budynków mieszkalnych wielorodzinnych dachem płaskim o spadkach do 15° i kalenicy do wysokości 21,0 m lub/i
 - przekrycie budynków mieszkalnych wielorodzinnych dachem wielospadowym o spadkach do 40° i kalenicy do wysokości 21,0 m.

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. _____ /kategorii powiatowej/ (dz. nr _____) poprzez planowane przedłużenie ul. _____ /drogę kategorii gminnej/ na działkach nr ewid. _____ oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ulic w sąsiedztwie planowanej inwestycji, zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, znak: PL-IT-I.6830.37.2017 z dnia 13 kwietnia 2017 r.

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

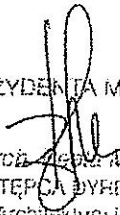
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy zespołu domów mieszkalnych wielorodzinnych przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury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

IX.

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


mgr inż. arch. Wiesław Borek

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN


mgr inż. arch. Zdzisław Malicki-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Sudownictwa

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 99/18
z dnia 13.02.2018 r.
znak: PL-IT-I.6830.5.2018

- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr 5 - ul. droga gminna,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr 5 - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - zabudowane I- i II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr 7 - zabudowana parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem oświaty,
- działka nr - zabudowana I- i V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - ul. Słomkowskiego - droga gminna,
- działki nr - zabudowane dwoma I-kondygnacyjnymi i trzema V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działka nr - ul. Woroniewskiego - droga gminna,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana dwoma IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,

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 nawiązań 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 ustalenia:

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, obsługiwane z ul. V
- planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,
- propozycja zapisu do decyzji – zabudowa mieszkalno - usługowa,

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 30 m od południowej granicy działki, w nawiązaniu do będącego w trakcie realizacji budynku mieszkalnego na działce nr - dec. o pozwoleniu na budowę nr 479/15 z dnia 23.04.2015 r., znak: AB-BW- II.6740.1.16.2015, oraz 32 m od granicy z ul. Zemborzycą, w nawiązaniu do budynku biurowego, usytuowanego na działkach nr ewid. przy ul. ; linię oznaczono na załączniku nr 1 kolorem niebieskim,
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- (istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)*
- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 3,4% do 50,2%, i średnio wynosi 28,6%,
 - wielkość powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 8,8% do 50,2%, i średnio wynosi 30,7%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji, co również odpowiada zamierzeniu inwestora opisanemu we wniosku,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 30,7%, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, jak w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy dla terenów sąsiednich,

4. Szerokość elewacji frontowej

- (parametry istniejącej zabudowy - wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli i na załączniku nr 3)*
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizo-

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.5.2018				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	% zabud.	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych (w metrach)
	1883	7536	25	43,0; 80,6
	975	3278	29,7	41,9
	1762	4122	42,7	48,2
	627	1645	38,1	48,3
	484	1127	42,9	36,7
	2187	5302	41,2	86,5
	2025	6858	29,5	83
	453	2892	15,7	15,6
	662	2001	33,1	36,2u
	5322	12828	41,5	66,5u
	5762	18116	31,8	-
	661	5861	11,3	42,2u
	8483	24115	35,2	-
	1216	3530	34,4	19,5u
	1037	12864	8,1	-
	243	7027	3,4	-
	1007	5923	17	-
	3053	6162	49,5	81,6u
	940	4344	21,6	-
	270	903	29,9	12,6u
	666	2215	30,1	45,2
	1579	17958	8,8	23,9; 9,5u; 25,9u
	2372	17179	13,8	81,0; 53,2; 53,7; 10,2
	1416	5518	25,7	34,5u
	215	2463	8,7	-
	2420	7609	31,8	51,1; 41,4
	1966	6355	30,9	41,1; 51,0

	6808	14219	47,9	81,2
	662	2158	30,7	53,9
	718	2220	32,3	54,5
	202	646	31,2	-
	166	856	19,4	-
	29	767	3,8	-
	622	2349	26,5	-
	971	6755	14,4	39,5; 18,2
	5227	13980	37,4	48,6; 18,7
	969	2620	37	43,3u
	827	1909	43,3	48,8
	4211	8389	50,2	48,5
	2270	5831	38,9	49,5; 49,2
Średnio:	1834	6460	30,7	m48,2, u37,2
Dz.m.1 stan obecny	niezabudowana	45690	-	niezabudowana
Dz.m.1 wynik analizy	niezabudowana	45690	-	+20% m57,8, u44,6
Dz.m.1 zamierzenia inwestora	9500	45690	20,8	70



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 456 2200, fax 81 456 2201

AB-LA-II.6730.9.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

o d n i a 16.01.2018r.

Inspktor
A. Górnica
mgr inż. arch. Anna Pietrosz-Górnica

Lublin, 15 stycznia 2018 r.

DECYZJA nr 30/18

Na podstawie:

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 - j.t.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 – j.t.)

na wniosek: firmy **Wartico Invest Sp. z o.o., ul. Ciasna 6, 00-232 Warszawa**

za zgodą strony, tj.: firmy **Chrzanowscy Development Sp. z o.o. Sp.k., ul. Chodźki 27, 20-093 Lublin**

przenoszę

decyzję nr 39/17 z dnia 26 stycznia 2017 r., znak: AB-LA-I.6730.481.2016 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (handel – powierzchnia sprzedażna do 1200 m², gastronomia, biura, usługi zdrowia i nauki, usługi zamieszkania zbiorowego) oraz garażem podziemnym, na działce nr ewid. (obręb: – położonej przy / w Lublinie, wydaną dla firmy Chrzanowscy Development Sp. z o.o. Sp.k., ul. Chodźki 27, 20-093 Lublin

na rzecz: firmy **Wartico Invest Sp. z o.o., ul. Ciasna 6, 00-232 Warszawa**

UZASADNIENIE

Decyzją nr 39/17 z dnia 26 stycznia 2018 r., znak: AB-LA-I.6730.481.2016, po rozpatrzeniu wniosku firmy Chrzanowscy Development Sp. z o.o. Sp.k., ul. Chodźki 27, 20-093 Lublin, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (handel – powierzchnia sprzedażna do 1200 m², gastronomia, biura, usługi zdrowia i nauki, usługi zamieszkania zbiorowego) oraz garażem podziemnym, na działce nr ewid. położonej przy Lublinie.

Wnioskiem z dnia 12.01.2018 r. firma Wartico Invest Sp. z o.o., ul. Ciasna 6, 00-232 Warszawa, wniosła o przeniesienie ww. decyzji na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda firmy Chrzanowscy Development Sp. z o.o. Sp.k., ul. Chodźki 27, 20-093 Lublin.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 - j.t.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

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.

Chrzanowski 16.01.2018

Urząd Miejski w Lublinie
Kierownik Referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
mgr inż. arch. Joanna Ciszewska

Otrzymują :

1. Wartico Invest Sp. z o.o., ul. Ciasna 6, 00-232 Warszawa,
2. Chrzanowscy Development Sp. z o.o. Sp.k., ul. Chodźki 27, 20-093 Lublin,
3. aa.



LUBLIN
1918 — 2018
Inspiruje
nas wolność

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 30.07.2018 r.

Inspektor:
[Signature]
mgr inż. arch. Wiesław Błoch

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

AB-LA-II.6730.19.2018

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Lublin, dnia 4 lipca 2018 r.

DECYZJA nr 402/18 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. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 – j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 18.12.2017 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie:

budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, infrastruktura techniczna: przyłącza wod-kan., przyłącza kan. deszczowej, przyłącze gazowe, przyłącze energii elektrycznej, przyłącze LPEC, zjazd publiczny z pasa drogowego ul. na działce nr .. położonych przy

w Lublinie,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: przyłącza: wod-kan., kanalizacji deszczowej, gazowe, energii elektrycznej, ciepłownicze oraz zjazd publiczny z pasa drogowego ul.

- na działce
 - położonej w Lublinie przy ul.
 - pas drogowy – działka - droga powiatowa)
- Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
 - Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna,
 - budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: przyłącza: wod-kan., kanalizacji deszczowej, gazowe, energii elektrycznej, ciepłownicze
 - Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,9 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
 - szerokość elewacji frontowej budynków (od ul. I .. - max. 25,8 metrów;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu projektowanych budynków nie powinna przekroczyć:

- dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 8,6 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15° – 10,2 m,
 - e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako:
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 13,5 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskich o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 12,5 m,
 - f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
 - g) nośniki reklamowe - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,
 - h) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
 - i) dopuszcza się:
 - zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - zmiany w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) – w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - w pasie 5,0 m od elewacji budynku (od linii wyznaczających powierzchnię zabudowy) nie określa się ograniczeń dotyczących zmiany ukształtowania terenu. Dopuszcza się umieszczenie poza tym obszarem niezbędnych dla funkcjonowania budynku pochylni, zejść i zjazdów ze skarp,
 - j) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia dla lokalizacji projektowanych obiektów i urządzeń wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej 110kV i zasięgu jej strefy oddziaływania o promieniu 20,0 m wokół przewodu – oznaczonej na zał. nr 1 szrafem i kolorem zielonym – projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie.
 - k) projektowane rozwiązania odpowiadają powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
 - 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
 - 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
 - 5.3. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
 - 6.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz. U. 2015.909 j.t.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.

- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Koncertowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. i z warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego u
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – min. 1,0 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. do 50 m², min. 1,2 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. 50-70 m² i min. 1,5 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. powyżej 70 m², w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych,
- 7.4. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 9. Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.
- 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**
- W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:
- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.252.2018 z dnia 23.04.2018 r.- bez uwag

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

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:

- załącznik nr 2 – część tekstowa
- załącznik nr 3 – część graficzna

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: przyłącza: wod-kan., kanalizacji deszczowej, gazowe, energii elektrycznej, ciepłownicze oraz zjazd publiczny z pasa drogowego ul. Koncertowej na działce położonej w Lublinie przy ul. Koncertowej 18.

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

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

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

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

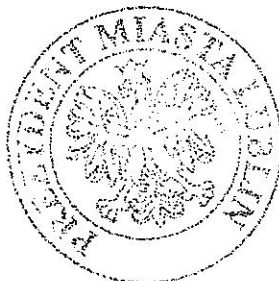
Pouczenie :

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

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.



Złp: 20180505/1714 MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Wiesław Borek
Wiceprezydent Lublina

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

- załącznik nr 2 – część tekstowa
- załącznik nr 3 – część graficzna

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym w poziomie piwnic, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi: przyłącza: wod-kan., kanalizacji deszczowej, gazowe, energii elektrycznej, ciepłownicze oraz zjazd publiczny z pasa drogowego ul. [imię] na działce [numer] położonej w Lublinie przy [adres]

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

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

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

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

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 up. [imię] [nazwisko] MIASTA LUBLIN
[imię] [nazwisko]
[adres]
[adres]

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

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem garażowo-technicznym na działce , położonej przy ul. v Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka o powierzchni 16 272,0m², położona przy ul. v Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest wolny od zabudowy.
- II. **Wyznaczenie obszaru analizy**
W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 63 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 189 m od jego granic. Ze względu na potrzebę uwzględnienia istniejącej zabudowy wielorodzinnej, występującej poza obszarem analizy, w obrębie ul. , zwiększono zasięg obszaru analizowanego do ok. 300 m w kierunku wschodnim.
W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000.
- III. **Uwarunkowania planistyczne**
 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
 2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu III C 2 RP – tereny rolne.
 3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
 4. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 810/XXXII/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin.
- IV. **Warunki wynikające z przepisów odrębnych**

Ochrona konserwatorska:

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

Ochrona środowiskowa:

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

Uwarunkowania infrastrukturalne:

 - Fragment wnioskowanej nieruchomości znajduje się w 20-metrowej strefie oddziaływania elektromagnetycznego linii energetycznej 110 kV. Obszar zaznaczony został na mapie analizy szrafem oraz przerywaną linią koloru zielonego.
- V. **Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
od strony północnej :
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi

- jednorodzinny,
 - działka - zabudowana trzema parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
 - działka r - niezabudowane
 - działki - zabudowane czterema IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - działka - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr - niezabudowane,
- od strony wschodniej:
 - działka nr wa - droga powiatowa,
 - w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - droga gminna,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działki nr - droga gminna,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym w zabudowie szeregowej,
 - działki nr - droga gminna,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działki nr - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej,
 - działka nr - zabudowana parterowym budynkiem stacji trafo,
 - działki nr - zabudowane parterowym budynkiem wymiennikowni,
- w dalszym sąsiedztwie (poza wyznaczonym obszarem analizy) występuje zabudowa wielorodzinna:
 - działki nr zabudowane IV-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi z parterowymi budynkami garażowymi,
 - działki nr - zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,
- od strony południowej znajduje się:
 - działki nr - niezabudowane,
 - działka - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnym oraz parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
- od strony zachodniej znajduje się:
 - działka nr niezabudowana,
 - działki nr zabudowane dwoma II-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie zwartej,
 - działka nr - droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem jednorodzinnym,
 - działki nr - zabudowane I-II-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działki nr - niezabudowane,
 - działki nr - zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi,

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 tereny zabudowane I-II kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie zagrodowej, III-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, dostępnymi z ul. _____, oraz zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości III-V kondygnacji na terenie osiedla Choiny i na działkach sąsiednich nr _____ położonych przy ul. _____ w sąsiedztwie wnioskowanego terenu.

Przedmiotowy teren położony jest w bliskim sąsiedztwie dzielnicy mieszkaniowej z zabudową wielorodzinną Czechów i intensywnie zabudowanego osiedla Choiny z zabudową jednorodziną szeregową, wielorodzinną i usługową. Tereny posiadają pełną infrastrukturę społeczną i techniczną. Teren inwestycji jest skomunikowany ulicami dwupasowymi z terenem osiedla Czechowa, śródmieściem miasta i sąsiednimi terenami.

Planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w zachodniej granicy strefy ochronnej od linii wysokiego napięcia 110 kV oraz 8,0 m od pasa drogowego ul. _____ (jak w decyzji dla działki nr _____ i oznaczono na załączniku nr 3 kolorem niebieskim,
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 4,9% – 67,0% dla zespołów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej oraz budynków wolnostojących i średnio wynosi 25,9%, oraz w granicach 5,5% - 49,2% dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej średnio wynosi 25,0 %,
 - dla zrealizowanego niedawno zespołu budynków wielorodzinnych na działkach nr 1, 2 i 3/2 ustalona została wielkość zabudowy w wysokości 26,9%; z racji bliskiego sąsiedztwa wnioskowanego zespołu budynków wielorodzinnych i zespołu zrealizowanego, ustala się analogiczną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości 26,9%,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,9 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
- ## 4. Szerokość elewacji frontowej
- (parametry istniejącej zabudowy wielorodzinnej - wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli i na załączniku nr 3)*
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 14,0 m do 46,0 m i średnio wynosi 21,5 m, a po zwiększeniu o 20%, dopuszczone przepisami wynosi 25,8 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków (od ul. Koncertowej) – do 25,8 metrów,

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

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

- istniejąca zabudowa mieszkalna wielorodzinna osiąga wysokość III-V kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 9,0 m do 14,1 m, co daje średnio ok. 11,6 m w poziomie okapu,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych zrealizowanego niedawno osiedla mieszkaniowego mieści się w przedziale od 8,63 m do 11,81 m, co daje średnio ok. 10,2 m w poziomie okapu,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu projektowanych budynków nie powinna przekroczyć:
 - dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 8,6 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15° – 10,2 m,

6. Geometria dachu (kat nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji

terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z dachami wielopłociowymi o spadkach do 40° oraz z dachami płaskimi o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie od 13,3 m do 16,0 m, co średnio wynosi 15,2 m,
 - w zrealizowanym niedawno osiedlu mieszkaniowym występują budynki mieszkalne z dachami wielopłociowymi o spadkach do 40° z kalenicą na poziomie do 13,5 m,
 - dla dachów o nachyleniu połaci do 15° do 40° przyjmuje się parametr budynków istniejących,
 - dla dachów płaskich dolicza się do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wysokość wynikającą z nachylenia połaci dachowych 15°, co daje $10,2\text{ m} + \sim 2,3\text{ m} = 12,5\text{ m}$,
- e) przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako:
- przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 13,5 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 12,5 m,

7. Analiza pozostałych uwarunkowań:

W związku z istniejącym ukształtowaniem terenu inwestycji i obszaru sąsiedniego wskazuje się konieczność zakazu zmiany rzeźby terenu/działki, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.

Proponuje się dopuszczenie:

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

Ponadto w zagospodarowaniu terenu proponuje się uwzględnić:

- ograniczenia dla lokalizacji projektowanych obiektów i urządzeń wynikające z przebiegu napowietrznej linii energetycznej 110 kV i zasięgu jej strefy oddziaływania o promieniu 20,0 m wokół przewodu – oznaczonej na zał. Nr 1 szrafem i kolorem zielonym – projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie,

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. [] oraz drogi kategorii powiatowej I – ul. [] i posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zapleczem techniczno-garażowym 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 ze zm.).

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

mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2

do projektu decyzji nr 128/18

z dnia 01.07.2018 r.

znak: AB LA-II.6730.19.2018

Zespół Projektowy MAJSTA LUBLIN

mgr inż. arch. Wiesław Borek
ZASTĘPCA
Wydziału Architektury i Urbanistyki

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.19.2018				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	% zabud.	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	1813	11050	16,4	24,0; 20,0

	261	4729	5,5	14,0
	141	722	19,5	
	89	904	9,8	
	489	2607	18,8	
	1000	5484	18,2	
	492	2625	18,7	
	834	5023	16,4	
	737	2712	27,2	
	763	2689	28,4	
	754	2858	26,4	
	754	3526	21,4	
	859	2687	32,0	
	1024	3569	28,7	
	254	1276	19,9	
	600	2562	23,4	
	492	2019	24,4	
	624	2020	30,9	
	371	554	67,0	
	256	990	25,8	
	553	2235	24,7	
	275	1141	24,1	
	310	1084	28,6	27,0;
	595	2295	25,9	44,0;
	592	1980	29,9	36,0;
	306	1314	23,3	19,0
	424	1561	27,2	22,0
	653	1921	34,0	46,0

	291	1244	23,4	19,0	
	292	1339	21,8	19,0	
	290	1333	21,7	19,0	
	383	1308	29,3	19,0	
	391	1323	29,5	21,0	
	378	1449	26,1	21,0	
	375	1025	36,6	20,0	
	278	1205	23,1	19,0	
	289	1281	22,6	19,0	
	345	1309	26,3	19,0	
	344	1516	22,7	19,0	
	334	1238	27,0	19,0	
	362	735	49,2	28,0	
	291	846	34,4		
	115	600	19,2		
	240	1386	17,3		
	256	3474	7,4		
	105	1192	8,9		
	81	1483	5,5		
	109	165	66,1		
	68	678	10,0		
	79	360	21,9		
	99	233	52,5		
	310	595	52,1		
	133	692	19,2		
	73	192	38,0		
	52	1056	4,9		
	208	734	28,3		
	169	734	23,0		
Średnio:			MN-25,9% MW-25,0%	21,9	
uz. nr:	stan obecny	niezabudowana	XXXX	niezabud.	niezabudowana
uz. nr:	wynik audytu	4377	18 272	26,9	28,2
uz. nr:	zamierzenie inwestora		11 401		XX,X



1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-II.6730.24.2018

od dnia 05.07.2018 r.

Inżynier
[Signature]
mgr inż. arch. Aneta Pietrus-Górna

Lublin, 18 maja 2018 r.

DECYZJA nr 324/18 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 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 – j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 13.02.2018 r. (korekta 02.03.2018 r.)

Wnioskodawcy: firmy Chrzanowscy Development Sp. z o.o.,
ul. Juliusza Słowackiego 5/13 lok.142 01-592 Warszawa

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem na terenie działki, urządzeniami budowlanymi, miejscem na gromadzenie odpadów stałych, infrastrukturą techniczną oraz ogrodzeniem działki i położonej przy ul. w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

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

- na działce
- położonej w Lublinie przy ul.
- pas drogowy – I. o – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem na terenie działki, urządzeniami budowlanymi, miejscem na gromadzenie odpadów stałych, infrastrukturą techniczną oraz ogrodzeniem działki)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 38,3%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej – max. 48,5 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 23,0 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie płaskie (spadek do 15°), o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 23,0 m z dopuszczeniem wyniesienia ponad ten poziom obudowanych elementów infrastruktury technicznej, nadszycia dźwigów, wyjść na dach, balustrad itp. o maksymalnie 2,5 m na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu;
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) 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. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
 - 5.4. 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 narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
 - 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
7. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Władysława Grabskiego (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (), 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, min.: 1,0 mp / 1 lokal mieszkalny.
 - 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku.
 - 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 poszczególnymi sieciami.
8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

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

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

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: iu-de.4301.231.2018 z dnia 12.04.2018 r.- bez uwag

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroni-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem na terenie działki, urządzeniami budowlanymi, miejscem na gromadzenie odpadów stałych, infrastrukturą techniczną oraz ogrodzeniem działki, na działce ..., położonej przy ul. ... 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.

Dnia 02.03.2018 r. do tut. Wydziału, Pan ... i będący stroną postępowania złożył pismo z uwagami odnośnie planowanej inwestycji na sąsiedniej działce. Uwagi zawarte w piśmie dotyczą kwestii infrastruktury technicznej. ... nie wyraża zgodny na podłączenie nowo realizowanego budynku do infrastruktury technicznej przebiegającej przez jego działkę (...).

Odnosząc się do powyższego tut. Wydział wyjaśnia, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma na celu stwierdzenie faktu czy dana inwestycja jest możliwa do realizacji na wnioskowanym terenie. Kwestie przebiegu infrastruktury technicznej określają gestorzy sieci i są rozpatrywane na późniejszym etapie inwestycyjnym.

Dnia 30.03.2018 r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo złożone przez pełnomocnika inwestora Panią ..., która po zapoznaniu się z projektem decyzji wniosła o:

- 1) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 20%,
- 2) zwiększenie wysokości wnioskowanego budynku z 19,5 m do 24,0 m,
- 3) zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych na 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

Uzupełnieniem dokumentów z dnia 16.04.2018 r. pełnomocnik obniżyła wnioskowaną wysokość do 23,0 m, uzasadniając możliwość osiągnięcia w tej wysokości planowanych 7 kondygnacji mieszkalnych.

W związku z tym, tut. Organ ponownie przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru znajdującego się w sąsiedztwie wnioskowanej inwestycji.

Odnosząc się do wniosku o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, uwzględniając fakt szczególnego uwarunkowania wnioskowanej działki, która w sposób istotny jest ograniczona usytuowaniem w jej ramach działki wydzielonej pod stację transformatorową oraz przewidywaną lokalizacją miejsc postojowych na powierzchni działki Organ przychylił się do zmiany tego parametru, ustalając go na poziomie min. 20%.

Rozpatrując wniosek o zwiększenie wysokości budynku, ponownie przeprowadzona analiza wysokościowa wykazała, że wnioskowana wysokość budynku (23,0 m) mieści się w granicach rozpiętości wysokościowej istniejących w obszarze analizowanym budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ul. Grabskiego 25d), w związku z tym, tut. Wydział przychylił się od wniosku inwestora ustalając maksymalną wysokość budynku na poziomie 23,0 m.

Analizując ponownie parametry dotyczące miejsc postojowych na terenie inwestycji, tut. Organ nie przychylił się do wniosku inwestora o zmniejszenie miejsc postojowych na 0,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny. Jednak uwzględniając cechy geometryczne nieruchomości zmniejszył ww. wskaźnik do 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny bez określania powierzchni lokali.

Powyższe zmiany zapisów w projekcie decyzji, nie powodują zmiany obsługi komunikacyjnej wnioskowanej działki, w związku z tym nie zachodzi konieczność ponownego uzgodnienia z zarządcą drogi.

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 lub 61 ust. 2 lub ust. 4 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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Kierownik referatu

ds. lokalizacji architektonicznych

mgr inż. arch. Jan Włodek Ciszewski

Otrzymują :

- 1.
- 2.
- 3.
4. „NOWA 3D” Sp. z o.o. w Lublinie,
5. GHL NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w Lublinie,
6. Zakład Wielobranżowy „LUB-KOM” Sp. z o.o.,
7. Członek zarządu z obowiązkiem powiadomienia pozostałych członków,
- 8.

Do wiadomości :

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

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
24-071 Lublin, Włocławaska 1a
W zgodności z oryginałem

Inspektor
BC
mgr inż. arch. Janusz Pietsch-Górna

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem na terenie działki, urządzeniami budowlanymi, miejscem na gromadzenie odpadów stałych, infrastrukturą techniczną oraz ogrodzeniem działki, na dz. nr położonej przy ul. linie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany II kondygnacyjnym budynkiem biurowym, dwoma parometrowymi budynkami składowymi oraz parterowym budynkiem garażowym. Na działce nr znajduje się działka nr na której zlokalizowana jest stacja trafo. Działka ta nie została objęta wnioskiem.
- II. Wyznaczenie obszaru analizy**
W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 53,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 159,0 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 terenie intensywnej urbanizacji.
 2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu VI A 26 PSB i przeznaczonym pod przemysł i techniczne zaplecze budownictwa i transport
 3. Dla analizowanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę Nr 551/XXIII/2012 Rady miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr 652/XXIX/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI B (Majdan Tatarski, Kośminek - rejon ul. Droga Męczenników Majdanka).
- IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych**
- Ochrona konserwatorska:**
- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
 - Nieruchomość jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
- Ochrona środowiskowa:**
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
- od strony północno - wschodniej:**
- działka nr – zabudowane trzema parterowymi budynkami usługowymi i III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym (firma „NOWA 3D” Sp. z o.o.),
 - działka nr – zabudowane parterowym budynkiem magazynowym oraz III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr – niezabudowana,
 - działka nr – droga dojazdowa,
 - działka nr – zabudowana VIII kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr – droga dojazdowa,

- działka nr - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem składowym,
- działka nr : - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem parterowym,
- działka n - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- od strony północno - zachodniej:**
- działka nr - ul. (droga gminna),
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (pawilon handlowy - „Biedronka”),
- działka nr - zabudowana trzema V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana stacją trafo,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr: - niezabudowane,
- działki nr: - ul. a (droga wewnętrzna),
- działka nr - niezabudowana,
- działka nr - zabudowana XI-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- od strony południowo - wschodniej:**
- działka zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działka n - zabudowana V kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana parometrowymi budynkami garażowymi,
- działki nr - : ul. : (droga gminna),
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą ją zabudową gospodarczą i garażową;
- od strony południowo - zachodniej :**
- działka nr ul. V skiego (droga gminna),
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr - zabudowana budynkiem usługowym (usługi publiczne – Gimnazjum nr 14),
- działka nr ul. (droga gminna),
- działka n - zabudowana IV i V-kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

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 ustalenia:

1. Funkcja terenu

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz magazynowej i usługowo-handlowej z towarzyszącymi budynkami garażowymi, w obszarze analizowanym znajdują się także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług związanych z oświatą, oraz zorganizowane osiedle zabudowy wielorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową handlowo-usługową i usług publicznych (szkoła, ośrodek sportu),
- planowana inwestycja obejmuje realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy

- istniejące na terenie inwestycji budynki usytuowane są w odległości od 4,0 m do 54,0 m od granicy pasa drogowego ul. Władysława Grabskiego,
- w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji, na działkach nr usytuowanych przy ul. znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, zrealizowany w odległości 10,0 m (część usługowa) oraz 18,0 m (część mieszkalna) od pasa drogowego ul.
- w związku z tym, że planowana inwestycja polegać będzie na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. W Grabskiego ustala się w odległości 10,0 m;

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

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

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 12,6% (dz. nr ..., ul. ..., ul. ...) do 49,3 % (dz. nr ..., ul. ...), i średnio wynosi 24,2%,
- inwestor wnioskuje o realizację budynku o powierzchni zabudowy 1200 m², co daje 35,7% zabudowy wnioskowanego terenu,
- w związku z tym, iż działka objęta wnioskiem zabudowana jest aktualnie w 38,3 %, dla wnioskowanej inwestycji ustala się analogiczny procent zabudowy;

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 10,0 m (bud. na dz. nr ..., ul. ...) do 153,0 m (bud. na działce ..., ul. ...), i średnio wynosi 40,5 m,
- inwestor wnioskuje o szerokość elewacji frontowej budynku 45,0 m, w związku z tym dla wnioskowanej inwestycji parametr ten ustala się na poziomie średnim z uwzględnieniem 20% tolerancji tj. do 48,5 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 wielorodzinną w obszarze analizowanym maksymalnie osiąga wysokość dwunastu kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale:
 - budynki przekryte dachami płaskimi: od 14,0 m (ul. ..., ul. ...) do 34,5 m (ul. ...), co daje średnio w poziomie gzymsu/attyki 19,5 m,
 - budynki przekryte dachami stromymi: od 13,2 m do 14,9 m (dz. nr 50/6, 50/5, ul. ...), co daje średnio w poziomie okapu 13,9 m,
- inwestor złożył korektę odnośnie wysokości wnioskowanego budynku z 24 m na 23 m,
- ponownie przeprowadzona analiza wysokościowa wykazała, że wnioskowana wysokość budynku (23,0 m) mieści się w granicach rozpiętości wysokościowej istniejących w obszarze analizowanym budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ul. ...), w związku z tym, tuż. Wydział przychylił się od wniosku inwestora ustalając maksymalną wysokość budynku na poziomie do 23,0 m;

6. Geometria dachu (kął 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. Wyjątek stanowi zespół budynków wielorodzinnych przy ul. ... przekrytych dachami stromymi o nachyleniu ok 40° i wysokości w kalenicy od 18,7 m do 20,5 m, co daje średnio w 19,5 m poziomie kalenicy. Wysokość budynków przekrytych dachami płaskimi mieści się w przedziale od 14,0 m (ul. ...) do 34,5 m (dz. nr ...),
- przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako płaskie (o spadku do 15°) co odpowiada zamierzeniu inwestora, o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 23,0 m, z dopuszczeniem wyniesienia ponad ten poziom obudowanych elementów infrastruktury technicznej, nadszycia dźwigów, wyjść na dach, balustrad itp. o maksymalnie 2,5 m na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu.

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. ..., 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 budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, parkingiem na terenie działki, urządzeniami budowlanymi, miejscem na gromadzenie odpadów stałych, infrastrukturą techniczną oraz ogrodzeniem działki, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

123

zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 ze zm.).

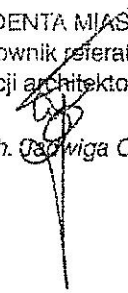
Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230



mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górna

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr..327/18.....
z dnia..18.05.2018.....
znak: AB..LA-116330 24.10.18.....

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych



mgr inż. arch. Jadwiga Ciszewska

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.24.2018

Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w metrach)
	2648	9660	27,4	84 m, 42 m, 18 m
	2941	11393	25,8	77 m, 48 m, 18 m
	1632	9023	18,1	153 m
	362	734	49,3	32 m
	1952	15299	12,6	68 m x 3
	7461	33963	22	51 m, 49 m, 18 m x 4, 12 m x 4, 67 m, 138 m
	439	1806	24,3	32 m
	3551	26618	13,3	10 m x 6, 32 m
	782	3984	19,6	46 m
	488	1639	29,7	28 m
Średnio:			24,21	40,4 m

dz. nr plan obecny	1289	3361	38,3	19,0 m, 21,0 m, 30,0 m, 15,0 m
dz. nr analizy	816	3361	24,3	+20% 48,0
dz. nr zamierzenia inwestora	1200	3361	35,7	48,0



LUBLIN

1918 — 2018

*Inspiruje
nas wolność*

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawskiego 14 20-071 Lublin, tel.: 81 486 2200, fax 81 486 2201

AB-LA-II.6730.37.2018

Lublin, dnia 15 stycznia 2019 r.

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA nr 18/19 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 27.02.2018 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogą dojazdową, parkingami zewnętrznymi, wiatą śmietnikową na działce ołożonej przy ul. w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogą dojazdową, parkingami zewnętrznymi, wiatą śmietnikową

- na działce
 - położonych w Lublinie przy ul.
 - pas drogowy – () – droga gminna)
- 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
 - 2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna,
 - budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi
 - 3. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego.**
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy wielorodzinnej i usługowej w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,9 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%,
 - c) szerokość elewacji frontowej (od ul.) – do 24,4 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu:
 - dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° - nie ustala się,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich - nie ustala się,
 - e) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych):
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 14,0 m (jak w istniejącym zespole zabudowy

- wielorodzinnej),
- przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° kalenicą na poziomie do 12,9 m,
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,
- g) na terenie przeznaczonym pod poszerzenie pasa drogowego zakazuje się realizacji trwałych elementów zagospodarowania terenu np. murów ogrodzeniowych, trwałych zadrzewień itp.,
- h) nośniki reklamowe - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych,
- i) zakazuje się zmiany rzeźby terenu/działki, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.,
- dopuszcza się:
 - zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - zmiany w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (teren ograniczony liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi teren inwestycji) – w zakresie $\pm 1,0$ m oraz zmiany wynikające z dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - w pasie 5,0 m od elewacji budynku (od linii wyznaczających powierzchnię zabudowy) nie określa się ograniczeń dotyczących zmiany ukształtowania terenu. Dopuszcza się umieszczenie poza tym obszarem niezbędnych dla funkcjonowania budynku pochylni, zejść i zjazdów ze skarp,
- j) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

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

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz. U. 2015.909 j.t.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Koncertowej (drogi kategorii aminnei) – pas drogowy () poprzez drogę wewnętrzną na terenie gminy Niemce i ul. () – drogę wewnętrzną – , na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. I
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – min. 1,0 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. do 50 m², min. 1,2 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. 50-70 m² i min. 1,5 mp/1 lokal mieszkalny o p.u. powyżej 70 m², w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych,
- 7.4. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,

- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

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

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.689.2018 z dnia 27.12.2018 r. - bez uwag
- Gminą Niemce – Postanowieniem nr GN.6727.1450.2018 z dnia 19.12.2018 r

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

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

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogą dojazdową, parkingami zewnętrznymi, wiatą śmieciową na działce położonej przy ul. 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.

W dniu 19 czerwca 2018 r. projekt decyzji złożony został do uzgodnienia z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.

Zarząd Dróg i Mostów pismem z dnia 10.07.2018 r. znak: IU-DE.4301.390.2018 nie uzgodnił obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji z ul. Koncertowej ze względu na zbyt małą odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od planowanej linii rozgraniczającej ul. Dereckiego.

W dniu 03.10.2018 r. Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin uzyskał od dewelopera inwentaryzację powykonawczą budynków osiedla „Koncertowa Dolina”, na podstawie której przyjęto w niniejszej decyzji wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy budynków o dachach spadzistych oraz dokonano przeliczeń wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy dla budynków o dachach płaskich.

Po zapoznaniu się z treścią decyzji jeden z inwestorów wniósł o nieustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach płaskich. Przychylnie się do uwagi inwestora, gdyż wprowadzenie tego zapisu uniemożliwi zaprojektowanie budynków o wysokości IV kondygnacji.

W dniu 26.11.2018 r. wpłynął wniosek jednego z inwestorów o nie ustalanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, gdyż ustalenie górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie 9,0 m uniemożliwi zaprojektowanie budynków z dachami o nachyleniu połaci mniejszym niż 40°. Wniosek uwzględniono jako zasadny.

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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Andrzej Borsak
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. 1
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):
3. aa. *16.01.2019*

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Gmina Niemce, ul. Lubelska 121, 21-025 Niemce
3. Wydział Planowania wm

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2 ustawy
o opłacie skarbowej
Inspektor

10.11.19
mgr inż. arch. Andrzej Borsak

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogą dojazdową, parkingami zewnętrznymi i wiatą śmieciową na działce nr ewid. _____ położonej przy ul. _____ w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr ewid. _____ w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany. Powierzchnia: _____ m², położona przy ul. _____.
- II. **Wyznaczenie obszaru analizy**
W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 66 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 198 m.
W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000.
- III. **Uwarunkowania planistyczne**
 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie ekstensywnej urbanizacji.
 2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu **III C 2 RP** – tereny rolne.
 3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
 4. dla danego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 810/XXXII/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin.
- IV. **Warunki wynikające z przepisów odrębnych**

Ochrona konserwatorska:

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

Ochrona środowiskowa:

 - Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- V. **Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
od strony północnej :
 - działki nr _____ – niezabudowane,w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - ul. _____ – droga gminna,
 - tereny gminy Niemce,**od strony wschodniej :**

- działki nr - niezabudowane,
 - działka nr - ul. - droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr , zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
 - działka nr - ul. I - droga gminna,
 - działki nr zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym,
 - działki nr } - zabudowane II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej,
- od strony południowej :**
- działki nr - niezabudowane,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr - zabudowana I-II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działki nr - zabudowana sześcioma IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- od strony zachodniej :**
- działka nr - ul. - droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr - zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolnostojącymi,
 - działki nr , - zabudowane I-II-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi budynkami gospodarczymi,

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” i „w sprawie oznaczeń i 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 tereny zabudowane I-II kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie zagrodowej, III-kondygnacyjnymi budynkami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, dostępnymi z ul. oraz zabudowa wielorodzinna z budynkami o wysokości IV kondygnacji na działkach sąsiednich nr , położonych przy ul. Koncertowej, w sąsiedztwie wnioskowanego terenu.

Przedmiotowy teren położony jest w bliskim sąsiedztwie dzielnicy mieszkaniowej z zabudową wielorodzinną Czechów i intensywnie zabudowanego osiedla Chołny z zabudową jednorodzinną szeregową, wielorodzinną i usługową. Tereny posiadają pełną infrastrukturę społeczną i techniczną. Teren inwestycji jest skomunikowany ulicami dwupasmowymi z terenem osiedli Czechowa, Śródmieściem miasta i sąsiednimi terenami.

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

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 6,0 m od pasa drogowego ul. Dereckiego,
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim, na załączniku nr 1 do decyzji,

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 17,3% – 31,8% dla zespołów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej i średnio wynosi 23,4%, oraz w granicach 5,5% - 16,4% dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej i średnio wynosi 11,0 %,
- dla zrealizowanego niedawno zespołu budynków wielorodzinnych na działkach nr i ustalona została wielkość zabudowy w wysokości 26,9%; z racji bliskiego sąsiedztwa wnioskowanego zespołu budynków wielorodzinnych i zespołu zrealizowanego, ustala się analogiczną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w wysokości 26,9%,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu zabudowy wielorodzinnej i usługowej – do 26,9 %, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40%;
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy - wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 14,0 m do 24,0 m i średnio wynosi 20,3 m, a po zwiększeniu o 20%, dopuszczone przepisami wynosi 24,4 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej (od ul.) – do 24,4 m,
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomego terenu przed głównym wejściem do budynku)
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
- na podstawie dostarczonej w dniu 03.10.2018 r. przez dewelopera inwentaryzacji powykonawczej budynków osiedla „Koncertowa Dolina”, ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków w przedziale od 9,0 m do 12,11 m, co daje średnio ok. 10,6 m w poziomie okapu,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu projektowanych budynków nie powinna przekroczyć:
 - dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° – 9,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 15° - 10,6 m,
 - po zapoznaniu się z treścią decyzji jeden z inwestorów wniósł o nie ustalanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach płaskich, gdyż ustalenie jej na wysokości 10,6 m uniemożliwi zaprojektowanie budynków o wysokości IV kondygnacji; zmianę wprowadzono w projekcie decyzji,
 - w dniu 26.11.2018 r. wpłynął wniosek jednego z inwestorów o nie ustalanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla budynków o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, gdyż ustalenie górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie 9,0 m uniemożliwi zaprojektowanie budynków z dachami o nachyleniu połaci mniejszym niż 40°; zmianę wprowadzono w projekcie decyzji,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w poziomie gzymsu/okapu:
 - dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40° - nie ustala się,
 - dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich - nie ustala się,
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)
- na podstawie inwentaryzacji powykonawczej budynków w zrealizowanym niedawno osiedlu mieszkaniowym „Koncertowa Dolina” stwierdzono występowanie budynków mieszkalnych z dachami wielopołaciowymi o spadkach do 40° z kalenicą na poziomie 14,0 m,
 - dla dachów o nachyleniu połaci do 15° do 40° przyjmuje się parametr budynków istniejących,
 - dla dachów płaskich dolicza się do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wysokość wynikającą z nachylenia połaci dachowych 15°, co daje 10,6 m + ~2,3 m = 12,9 m,
 - e) przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako:
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami spadzistymi, o spadkach połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na poziomie do 14,0 m (jak w istniejącym zespole zabudowy wielorodzinnej),
 - przekrycie budynków mieszkalnych dachami płaskimi o spadkach połaci dachowych do 15° z kalenicą na poziomie do 12,9 m,
7. Analiza pozostałych uwarunkowań:
- W związku z istniejącym ukształtowaniem terenu inwestycji i obszaru sąsiedniego wskazuje się konieczność zakazu zmiany rzeźby terenu/działki, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp. oraz wskazuje się konieczność pozostawienia wolnego od zabudowy terenu „suchej doliny”, zgodnie z jej zasięgiem określonym w załączniku nr 3. Proponuje się dopuszczenie:
 - zmiany w ukształtowaniu terenu w zakresie $\pm 0,5$ m od istniejącej powierzchni terenu oraz zmiany wynikające z niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych,

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

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi wewnętrznej – ul. Dereckiego (dz. nr 13) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Dereckiego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Zarządu Dróg i Mostów znak: IU-DE.4301.561.2018 z dnia 28.09.2018 r.

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

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

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek
Załącznik nr 2
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

mgr inż. arch. Wiesław Borek

do projektu decyzji nr 181/19
z dnia 15.01.2019 r.
znak: AB-LA-I.6730.37.2018

mgr inż. arch. Wiesław Borek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydział: Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.37.2018				
Numery działek	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	% zabud.	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
1	718	4152	17,3	
2	732	3871	18,9	
3	489	2607	18,8	
4	121	701	17,3	
5	1446	4986	29,0	
6	261	4729	5,5	14,0
7	1813	11050	16,4	24,0; 24,0; 20,0; 20,0; 20,0;
8	305	1584	19,2	
9	76	956	7,9	
10	278	872	31,9	
11	140	4412	3,2	
12	76	956	7,9	
13	91	562	16,2	

	162	481	33,7	
	154	1481	10,4	
	149	471	31,6	
	109	165	66,1	
	81	1483	5,5	
	106	1192	8,9	
Średnio:	373	1915	MN-20,2, MW-11,0	20,3
zr. nr 1	stan obecny	niezabud.	3590	11256
zr. nr 2	wykon. analizy	966	3590	26,9
zr. nr 3	zamierzalne inwestycje	1200	3590	33,4



LUBLIN

1918 — 2018

Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 30.06.2018 r.

INSPEKTOR

Tadeusz Malinowski

AB-LA-II.6730.39.2018

Lublin, dnia 01 czerwca 2018 r.

DECYZJA nr 349/18 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. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 26.02.2018 r. uzupełnionego dnia 05.03.2018 r.

Wnioskodawcy: INWESTOR DOM sp. z o.o. sp. k.
20-445 Lublin, ul. Zemborzycka 55

W sprawie: budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych średniowysokich z układem komunikacji wewnętrznej oraz parkingami zewnętrznymi, terenami rekreacji oraz placami zabaw dla dzieci; na kond. podziemnej lokalizacja garaży i miejsca postojowe na nieruchomości złożonej z działek nr ewid.
() położonej przy ul. w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi)

- na działkach nr ewid.
- położonej w Lublinie przy ul.
- pas drogowy – działka nr (ul. - droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami ABC...M – A na mapie zasadniczej w skali 1:000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 46,9%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%;
- c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – do 85,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 20,5 m;
- e) geometria dachu – przekrycie płaskie (spadek do 15°) o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 20,5 m z dopuszczeniem wyniesienia ponad ten poziom obudowanych elementów infrastruktury technicznej, nadszycia dźwigów, wyjść na dach, balustrad itp. o maksymalnie 2,5 m na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu;
- f) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (tzw. decyzję środowiskową), która wymagana jest dla realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub opinię Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin, że wnioskowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej.
- 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 i 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 przy-puszczenie, 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 działki nr przylegają do terenu obszaru kolejowego (działki, przez które przebiega wojskowa bocznicą kolejowa w zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Lublinie), należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017.2117 j.t.) 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. Wojennej (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy dz. nr 248 na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
 - 1, 0 mp / 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m²
 - 1,2 mp / lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 50 m² do 70 m²
 - 1,5 mp / 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m²
 min. 5 % stanowisk parkingowych winno spełniać parametry dla niepełnosprawnych
- 7.4. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości min. 1 mp / 1 mieszkanie, w tym min. 50% stanowisk wewnątrz budynku
- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

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 wiązą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
 - 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 631/17 z dnia 09.11.2017 znak AB-LA-II.6730.128.2017 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami (w tym handel) w parterze i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi) na rzecz STREFA I SP. z O.O., 20-050 Lublin, ul. Szerokie 119.
 - 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 – nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane

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

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

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB-0116

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi) na nieruchomości złożonej z działek nr ewid.

1) położonej przy ul. _____ 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.

Dnie 08.05.2018 r. Inwestor wniósł o zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu do 46,9% oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do 20,5 m. W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy nr 306/17 z dnia 07.06.2017 r. znak AB-LA-II.6730.118.2016 wniosek uwzględniono. Zmiana nie powoduje konieczności uzgodnienia z Zarządem Dróg i Mostów.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

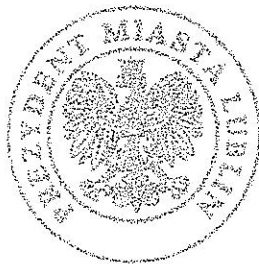
Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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.

nie podlega opłaceniu skarbówcej
art. 2 ust. 1 pkt 2
USTAWY O OPŁACIE SKARBOWEJ

Zap. 444/19/19 M. A. S. C. W. L. B. L. I. N. I. E

mgr inż. Andrzej...
Zakład...
Adresat: ...



OTRZYMANO DN. 01.06.2019

Otrzymują:

1. INWESTOR DOM sp. z o.o. sp. k.
20-445 Lublin, ul. Zemborzycka 55
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Gospodarowania Mieniem w m. *Miasto Lublin*
3. Wydział Planowania w m.
4. Rejonowy Zarząd Infrastruktury
20-020 Lublin, ul. Lipowa 1a
5. Strefa 1 sp. z o.o.
20-050 Lublin, ul. Szerokie 119

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-071 Lublin, ul. Włodawska 14
za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

[Signature]
Tadeusz Malinowski

Pełniący za zgodności z projektem funkcję inspektora nadzoru
i nadzoru nad wykończeniem i odbioru robót
PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Parlamentowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny

.....
Nadany.....
P0863 1505-218/2009
.....
Nadany.....

1505-01-20

Z IMIENIA PREZYDENTA MIASTA
przez

[Signature]
Anna Kłosa
Inspektor Wydziału Geodezji

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi) na nieruchomości złożonej z działek nr ewid.

1) położonej przy ul. w Lublinie

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren objęty wnioskiem to nieruchomość obejmująca działki nr) o powierzchni 17608 m², położona przy ul. w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany parterowymi budynkami magazynowymi, handlowymi i biurowymi o łącznej powierzchni zabudowy 1593 m² przewidzianymi do rozbiórki.

Na części terenu inwestycji obejmującej działki nr) (obecnie) decyzją nr 41/14 z dnia 29.01.2014 znak AB-LA-II.6730.111.2013 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku handlowo – usługowego, pylonu reklamowego oraz rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowo – warsztatowego na budynek handlowo - usługowy z częścią administracyjną i mieszkalną.

Na terenie obejmującym m. in. teren inwestycji decyzją nr 429/13 z dnia 19.08.2013 znak AB-LA-II.6730.240.2012 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków handlowo – usługowych (o łącznej powierzchni sprzedaży do 2000 m²), wraz ze zjazdem, wewnętrznym układem komunikacyjnym, miejscami postojowymi dla samochodów oraz urządzeniami budowlanymi.

Na terenie obejmującym aktualny teren inwestycji decyzją nr 631/17 z dnia 09.11.2017 r. znak AB-LA-II.6730.128.2017 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami (w tym handel) w parterze i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi).

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 50 m, obszar analizowany został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 150 m od jego granic. Powiększono go o fragmenty zespołów zabudowy stanowiących całość urbanistyczną, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji oraz na terenach wojskowych
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu VII A 4 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz VII A 7 KM – rezerwa terenu pod pętlę eksploatacyjną II linii LKM oraz pod stację paliw.
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:

- Na etapie pozwolenia na budowę inwestor winien dostarczyć decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (tzw. decyzję środowiskową), która wymagana jest dla realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub opinię Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin, że wnioskowana inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej.
- 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 teren inwestycji przylega do obszaru kolejowego (działki, przez które przebiega wojskowa bocznicą kolejowa w zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Lublinie), należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2017.2117 j.t.) 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 [] zabudowane II – V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- działki nr [] zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym
- działka nr [] wolna od zabudowy stanowiąca obszar kolejowy

od strony wschodniej:

- działka nr [] zabudowana parterowym budynkiem biurowym i parterowym budynkiem magazynowym, stanowiąca obszar kolejowy
- ulica [] (droga gminna)
- I – III kod. zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna z usługami i parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi; ulice []

- działki nr [] zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- działki nr [] zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- działki nr [] zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym

od strony południowej:

- ulica [] - droga gminna
- ulica []
- działki nr [] zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi
- teren zamknięty MON zabudowany parterowymi budynkami technologicznymi

od strony zachodniej:

- I – III kond. zabudowa usługowa (przedszkole, zespół szkół)

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 przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; występuje ponadto zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa (handel, biura, oświata i inne), produkcyjna i magazynowa
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i urządzeniami budowlanymi i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. [] wyznaczono w oparciu o budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr []

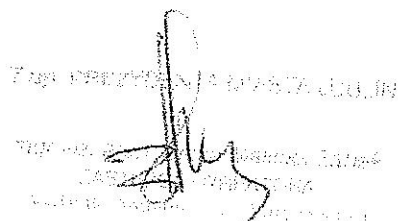
3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
(istniejące wskaźniki procentowe wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)
- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale 13,2% – 34,4% i średnio wynosi 24,1%
 - w projekcie decyzji przyjęto wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem do 24% przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 25%. Wnioskodawca wystąpił o zwiększenie wskaźnika zabudowy do 46,9% jak w decyzji nr 306/17 z dnia 08.06.2017 r. znak AB-LA-II.6730.118.2016 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Przyjęcie takiego wskaźnika zabudowy uzasadnione jest położeniem terenu inwestycji objętego ww. decyzją oraz analizowanego terenu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej kontynuacji ul. przedłużenia ul. Planowana zabudowa wielorodzinna będzie stanowić obudowę drogi docelowo, wg obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, ulicy głównej (obwodnicy śródmiejskiej), a wg projektu studium klasy wyższej GP (droga główna ruchu przyspieszonego); są to ulice podstawowego układu drogowego miasta o dużym znaczeniu
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy wyszczególniono w poniższej tabeli)
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach 15 – 85 m i wynosi średnio 41 m; z tolerancją +20% – 49 m
 - uwzględniając charakter planowanej zabudowy, a także cechy geometryczne nieruchomości, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej (od ulicy Wojennej) każdego z projektowanych budynków do szerokości budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na sąsiedniej nieruchomości (dz. nr , tj. do 85 m
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
- istniejąca zabudowa osiąga wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale 13,0 m – 16,6 m
 - w projekcie decyzji przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji projektowanych budynków jako kontynuację parametru z decyzji nr 208/15 z dnia 24.04.2015 r. znak AB-LA-I.6738.50.2015 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami na działce nr 1/86 położonej w sąsiedztwie projektowanej inwestycji, tj. do 17,5 m. Wnioskodawca wystąpił o zwiększenie wysokości do 20,5 m jak w kolejnej decyzji nr 306/17 z dnia 08.06.2017 r. znak AB-LA-II.6730.118.2016 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmującej część terenu objętego decyzją nr 208/15. Przyjęcie takiej wysokości uzasadnione jest położeniem terenu inwestycji objętego ww. decyzjami oraz analizowanego terenu inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej kontynuacji ul. V przedłużenia ul. Planowana zabudowa wielorodzinna będzie stanowić obudowę drogi docelowo, wg obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, ulicy głównej (obwodnicy śródmiejskiej), a wg projektu studium klasy wyższej GP (droga główna ruchu przyspieszonego); są to ulice podstawowego układu drogowego miasta o dużym znaczeniu
6. Geometria dachu (kat 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 (spadek do 15°) o maksymalnej wysokości 16,6 m
 - przekrycie projektowanych obiektów przewidzieć należy zgodnie z wnioskiem jako płaskie (o spadku do 15°), o maksymalnej wysokości nie przekraczającej 20,5 m, z dopuszczeniem wyniesienia ponad ten poziom obudowanych elementów infrastruktury technicznej, nadszycia dźwigów, wyjść na dach, balustrad itp. o maksymalnie 2,5 m na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu
- VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Wojennej (dz. nr 248) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. zgodnie z załącznikiem do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, znak PL-IT-I.6830.24.2018 z dnia 21.03.2018 r.
- VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodaro-

waniu przestrzennym dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i urządzeniami budowlanymi (w tym drogi i parkingi) 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 ze zm.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0116


mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 349/18
z dnia 01.06.2018r.
miej: AB -LA-II.0730.39.2018



Obliczenia wskaźników zabudowy

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. elewacji frontowej (m)
1	1946	5657	34,4	44, 37, 15, 15
	628	2047	30,7	21, 15
	556	2678	20,8	55
	1152	8720	13,2	27, 27, 54
	1109	4884	22,7	85
1	4582	19977	22,9	21 – 55
	3076	12655	24,3	49, 56, 79
		ŚREDNIO	24,1	41
		z tolerancją +20%		49
działki objęte wnioskiem – stan istniejący	1593	17608	9,0	
działki objęte wnioskiem – wg wniosku	3100	17608	17,6	80



LUBLIN
1918 — 2018
*Inspiruje
nas wolność*

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawka 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 486 2200, fax 81 486 2201

AB-LA-II.6730.42.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 04.07.2018 r.

[Podpis]

Lublin, 04 czerwca 2018 r.

DECYZJA nr 356/18 **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: 07.03.2018 r.

Wnioskodawcy: Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ”,
ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr _____ położonej przy ul. _____ w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

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

- na działce _____
- położonej w Lublinie przy ul. _____
- pas drogowy – działka _____ (ul. _____ – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J – 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 wielorodzinnna (budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 49,0%, udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – max. 80,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu/attyki lub okapu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 12,30 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie budynku wielopłociowe o spadkach od 15° do 35° z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 14,50 m lub dach płaski do 15° i wysokości budynku max. do 12,30 m, z dopuszczeniem wyniesienia ponad ten poziom obudowanych elementów infrastruktury technicznej, nadszubybia dźwigów, wyjść na dach, balustrad itp. o maksymalnie 2,5 m na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu;
- f) zakazuje się zmiany rzeźby działki, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałyby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałyby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- g) 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 i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
5. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
 - 5.1. Teren inwestycji znajduje się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo – mieszkaniowej Kośminek.
 - 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
 - 5.3. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
 - 5.4. 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.
7. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. 3), 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 mp / 1 lokal mieszkalny, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
 - 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
 - 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 decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwoleniu 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.4301.302.2018 z dnia 23.05.2018 r.- bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, który nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr 100 położonej przy ul. 100 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.

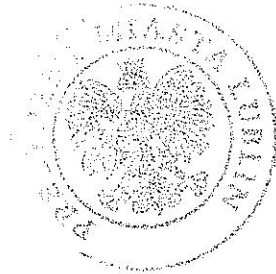
Pouczenie :

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.

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.



Handwritten signature and stamp of the official.

Otrzymują :

1. Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”, ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin,
2. właściciele i użytkownicy włości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa.

Do wiadomości :

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

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr _____ o powierzchni 2501 m², położona przy ul. _____ a w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest niezabudowany.
- II. **Wyznaczenie obszaru analizy**
W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 90,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 270,0 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.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach intensywnej urbanizacji oraz w obszarze zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagającej programów naprawczych.
 2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., położony był w obszarze oznaczonym symbolem VIA 17 MW/MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową.
 3. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę nr 551/XXIII/2012 z dnia 6 września 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr 652/XXIX/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI B (Majdan Tatarski, Kośminek - rejon ul. Droga Męczenników Majdanka).
- IV. **Warunki wynikające z przepisów odrębnych**
- Ochrona konserwatorska:**
- Teren inwestycji znajduje się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo – mieszkaniowej Kośminek.
 - Przedmiotowa nieruchomość nie została ujęta na Liście Dóbr Kultury Współczesnej.
- Ochrona środowiskowa:**
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- V. **Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
- od strony wschodniej :**
- działka nr _____ – droga gminna,
 - działki nr _____ – zabudowane III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działki nr _____ – niezabudowane,
 - działka nr _____ niezabudowana,
 - działka nr _____ – zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr _____ - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działki nr _____ zabudowane II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr _____ budynek mieszkalny wielorodzinny w trakcie realizacji,

- działki nr – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz budynkami gospodarczo garażowymi,
 - działka nr budynek mieszkalny wielorodzinny w trakcie realizacji,
 - działka nr zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr – ul. droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (I-IV kondygnacyjnymi), budynkami usługowymi, produkcyjnymi, składowymi oraz gospodarczo - garażowymi,
- od strony północnej :**
- działka nr niezabudowana,
 - działki nr – zabudowane II - III kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodziennym oraz budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr ul. droga gminna,
 - działka nr niezabudowana,
 - działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami usługowymi, produkcyjnymi, składowymi oraz gospodarczo – garażowymi oraz budynkami gospodarczo – garażowymi,
- od strony zachodniej :**
- działki nr zabudowane II – III kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr : - zabudowana budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działki nr : zabudowane II – III kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działka nr – droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, jednorodziennymi, produkcyjnymi, usługowymi oraz gospodarczo – garażowymi,
- od strony zachodniej :**
- działka nr niezabudowana,
 - działka nr - zabudowana budynkiem składowym oraz garażowym,
 - działka nr – zabudowana dwoma I – III kondygnacyjnymi budynkami usługowymi, budynkiem mieszkalnym jednorodziennym oraz budynkami gospodarczo – garażowymi,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, jednorodziennymi oraz gospodarczo – garażowymi.

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, jednorodzinne, usługowe, przemysłowe, składowe oraz gospodarczo – garażowe,
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

2. Linia zabudowy

- budynek mieszkalny wielorodzinny będący po przeciwnej stronie ul. Krętej zlokalizowany jest w odległości 7,0 m od pasa drogowego, w związku z tym na wnioskowanej nieruchomości wyznacza się analogiczną odległość projektowanego budynku od pasa drogowego,
- nieprzekraczalną linię zabudowy należy utrzymać w odległości 7,0 m od granicy pasa drogowego ul. Krętej (drogi gminnej);

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 na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 17,1% do 86,9% i średnio wynosi 42,6%, (zaokrąglając 43,0%),
 - mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi których wskaźnik zabudowy przekracza średnią wartość (dz. r - 45,7%, dz. r - 55,5%, dz. - 52,5%, dz. - 55,0%, dz. - 47,6%), dopuszcza się nieznaczne zwiększenie wskaźnika zabudowy planowanej inwestycji, do poziomu wnioskowanego przez inwestora tj. do 49,0%;
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 7,0 m – 137,0 m, i średnio wynosi 18,4 m,
 - w związku z tym, że w obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne wielorodzinne w znacznym stopniu przewyższające średnią szerokość elewacji frontowej (dz. n - 37,0 m, dz. : - 137 m, dz. r 31,0 m), uwzględniając cechy geometryczne nieruchomości oraz charakter planowanej zabudowy, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku do wnioskowanej przez inwestora tj. do max. 80,0 m;
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
- istniejąca zabudowa osiąga wysokość IV kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 6,31m do 12,29 m, co daje średnio ok. 9,33 m w poziomie okapu,
 - inwestor wnioskuje o realizację budynku IV kondygnacyjnego (w tym poddasze użytkowe), w związku z tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu występują budynki o wysokości elewacji frontowej przewyższającej średnią wysokość (przekrój A-A' ul. przekrój B-B' ul. dopuszcza się zwiększenie wnioskowanej wysokości do poziomu max. 12,30 m,
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu, nie powinna przekroczyć wartości max. 12,30 m w poziomie gzymsu / okapu;
6. Geometria dachu (kął 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 z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach od 9,51° do 30,49° z kalenicą na poziomie od 8,76 m do 16,87 m, co daje średnio ok. 12,20 m w wysokości kalenicy,
 - inwestor wnioskuje o realizację budynku o dachu dwuspadowym (z możliwością realizacji lukarn) i wysokości kalenicy do 14,50 m, w związku z tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek o wysokości kalenicy 16,87 m (przekrój B-B' ul. a realizowanego budynku dopuszcza się zwiększenie wysokości kalenicy do wnioskowanej przez inwestora, tj. 14,50 m,
 - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako wielopołaciowe, o nachyleniu od 15° do 35°, z kalenicą na wysokości max. 14,50 m lub płaskie do 15° i max. wysokości budynku do 12,30 m.

VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Krętej (dz. nr 163) 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i urządzeniami budowlanymi, na działce położonej przy ul. 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. Anna Pietroń-Górna,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0230


mgr inż. arch. Anna Pietroń - Górna

Zup. PREZYDENT MIASTA LU...


mgr inż. arch. Marek...
ZASTĘPCA KIEROWNIKA
Wydziału Architektury i...

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr.....3561/18.....
z dnia.....4.06.2018.....
znak: AB.....-LA-II.6730.42.2018.....

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.42.2018				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)
	281	914	30,7	20
	191	505	37,8	17
	647	1431	45,7	37
	180	324	55,5	14
	176	335	52,5	13
	109	283	38,5	12
	108	293	36,8	12
	212	508	41,7	19
	82	203	40,4	7
	82	195	42	7
	134	410	32,6	12
	99	394	25,1	12
	140	456	30,7	13
	175	360	48,6	14
	133	340	39,1	13
	203	491	41,3	18
	197	358	55	14
	119	271	43,9	12
	152	319	47,6	14
	1941	6134	31,6	137

	90	250	36	13
	107	158	67,7	9
	174	387	44,9	12
	136	239	56,9	10
	121	316	38,2	9
	221	501	44,1	12
	311	876	35,5	20
	292	665	43,9	26
	100	326	30,6	9
	246	497	49,4	17
	97	234	41,4	10
	58	138	42	7
	58	141	41,1	7
	78	240	32,5	10
	82	212	38,6	8
	271	742	36,5	15
	572	3338	17,1	31
	350	859	40,7	31
	171	423	40,4	24
	326	375	86,9	27
	391	944	41,4	31
	198	588	33,6	18
Średnio:			42,6	18,4 m (+20% = 22,0 m)
cz. nr 1 stan obecny	niezbudowana	2501	niezbud.	niezbudowana
cz. nr 2 stan budowy	1066	2501	42,6	18,4/ 22,0
cz. nr 3 stan licznika	1223	2501	49	88,0 m



LUBLIN
1918 — 2018
Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wileńska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 468 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-I.6730.46.2018

Wniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 18.06.2018

INSPEKTOR

mgr Marcin Walaszk

Lublin, 11 czerwca 2018 r.

DECYZJA nr 368 / 18 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. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 24.01.2018 r.

Wnioskodawcy: PAWIA II Sp. z o.o.
20-608 Lublin, ul. Wajdeloty 6/42

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zagospodarowaniem terenu, dojazdami, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną, na działce położonej przy v Lublinie.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

na działce nr ewid.
położonej w Lublinie przy ul.
pas drogowy – działka (ul. – droga powiatowa)

- Linie rozgraniczające teren inwestycji.**
Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami: A B C D – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
- Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego po rozbiórce istniejących zabudowań.
- Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - obowiązującą linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
 - wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji – max.46,1%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do rozpiętości terenu inwestycji;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 11,0 m;
 - geometria dachu – przekrycie płaskie lub wielopłociowe w układzie kalenicowym, o nachyleniu do 30°, z kalenicą na wysokości max. 12,5 m;
 - projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację zabudowy, form zieleni i malej architektury.

OTRZYMANY DN. 14.06.18

- 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 drzewostaniem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
 - 5.1. Teren inwestycji objęty jest wpisem do gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako część układu urbanistycznego dzielnicy tzw. „ZATUNELEM”.
 - 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. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
 - 5.4. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
 - 5.5. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
 - 5.6. 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.

- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. _____ (drogi kategorii powiatowej) – _____ 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 minimum 0,5 mp / 1 lokal mieszkalny, w tym 5% stanowisk dla osób niepełnosprawnych.
 - 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku.
 - 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 i 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 decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- *Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.301.2018 z dnia 23.05.2018 r. - bez uwag*
- *Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane*

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

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

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr położonej przy ul. 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.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji, Inwestor wniósł o zmianę wskaźnika dot. zapewnienia miejsc postojowych, poprzez jego obniżenie z 1 mp na 0,5 mp / 1 lokal mieszkalny. Uwzględniając argumentację dot. ograniczonych i niekorzystnych wymiarów działki oraz warunków zabudowań na działkach sąsiednich, przychylnono się do wniosku Inwestora.

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

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

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

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.

Otrzymują :

1. PAWIA II Sp. z o.o.
20-608 Lublin, ul. Wajdeloty 6/42
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości :

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

Z up. Prezydenta Miasta Lublin

Mgr Inż. Marcin Walasek
INSPEKTOR
Wydział Architektury i Budownictwa



NIE PODLEGA OPŁACIE SKARBOWEJ

W ZWIĄZKU Z AD. Z. US. I PŁ. Z

INSPEKTOR

mgr Marcin Walasek

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce położonej przy ul. w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr 39 (obręb: 0010, arkusz: 2) o powierzchni 335 m², położona przy ul. w Lublinie, oznaczona na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i literami ABCD – A. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi – przewidzianymi do rozbiórki.
- 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 1:500 / 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 11,5 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 50,0 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 strefie intensywnej urbanizacji.
 2. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.
- IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych**
- Ochrona konserwatorska:**
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego dzielnicy tzw. „ZA TUNELEM”
 - Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
- Ochrona środowiskowa:**
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
- od strony północnej :**
- działka nr - ul. P (roga powiatowa),
 - działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr - zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym budynkiem garażowym i parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działka nr - niezabudowana,
 - działka nr - zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,

- parterowym budynkiem garażowym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dwoma parterowymi budynkami garażowymi i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

od strony wschodniej :

- działka nr - zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana dwoma parterowymi budynkami jednorodzinnymi i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,

od strony południowej :

- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem usługowym – biurowym i parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i dwoma I-II kondygnacyjnymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana dwoma I – II kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, parterowym budynkiem garażowym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana I kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - ul. (droga gminna),
- działka nr - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i trzema parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i zespołem parterowych budynków gospodarczych,

od strony zachodniej :

- działka nr - zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - niezabudowana,
- działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr - działka nr - zabudowana III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” 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 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinną,

a także zabudowa usługowa;

- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- zróżnicowane linie istniejącej zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na mapie rysunku analizy;
- w nawiązaniu do pierzejowego układu zabudowy wzdłuż ulicy oraz usytuowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego na przyległej działce nr 40, obowiązująca linia zabudowy dla projektowanej inwestycji wskazuje się w granicy pasa drogowego.

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 na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 20,9% do 79,2% i średnio wynosi 46,1%, tym samym wyznaczając maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie inwestycji,

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wyszczególniono w poniższej tabeli)

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w obszarze analizowanym mieści się w granicach: 8,5 m – 28,0 m i średnio wynosi 15,3 m;
- szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku, nie przekroczy rozpiętości frontu działki tj. 12,0 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

- w obszarze analizowanym znajdują się II – IV kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne i I - II kondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych obejmuje zakres od 7,4 m do 14,0 m w poziomie okapu, co daje średnio 10,7 m;
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu w poziomie gzymsu / okapu nie powinna przekroczyć wartości średniej – w zaokrągleniu 11,0 m.

6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z dachami płaskimi i wielopołaciowymi w układzie kalenicowym, o spadku do 30° (w przypadku budynków wielorodzinnych), z kalenicami na poziomie od 7,2 m do 17,0 m,
- przekrycie projektowanego obiektu zapewniać powinno kontynuację układu wielopołaciowego kalenicowego, o nachyleniu od 10° do 30°, z kalenicą na wysokości pośredniej - max. 12,5 m.

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr 39 położonej przy ul. Pawiej 23 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 ze zm.).

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT

mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska

upr. bud. nr swid. 1347/Lb/91

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Andrzej Kłobucki

ZAREGISTROWANY ARCHITEKT

Wydział Architektury i Inżynierii Budowlanej

Załącznik nr 2

do projektu decyzji nr 308/18

z dnia 11.06.2018

znak: AB-LA-15180.46.2018

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.46.2018					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość alejacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)	
	104	337	30,9	11,5	
	139	497	30,0	11,0	
	171	501	34,1	8,0	
	210	637	33,0	19,5	
	287	675	42,5	23,5	
	360	616	58,4	28,0	
	213	661	32,2	21,0	
	216	481	44,9	16,5	
	96	460	20,9	10,0	
	176	382	46,1	13,5	
	171	598	28,6	10,0	
	381	623	61,2	26,0	
	229	289	79,2	14,0	
	150	241	62,2	12,0	
	147	498	29,5	10,0	
	108	250	43,2	8,5	
	134	248	54,0	8,5	
	365	660	55,3	23,0	
	209	480	43,5	17,0	
	177	297	59,6	11,0	
	307	513	59,8	18,0	
	296	429	69,0	17,0	
Średnio:			46,1	15,3	
	Gmina Łódź	116	335	35,2	11,6
	Gmina Łódź		315		



LUBLIN
1918 — 2018
Inspiruje
nas wolność

od dnia 09.07.2018 r.

Inżynier
[Signature]
mgr inż. arch. Wiesław Berek

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14 20-071 Lublin, tel.: 81 485 2200, fax 81 485 2201

AB-LA-II.6730.49.2018

Lublin, dnia 18 czerwca 2018 r.

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA nr 377/18 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. 2017.1257 - j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 14.03.2018 r. i uzupełnieniu wniosku z dnia 12.04.2018 r.

Wnioskodawcy: 3D SP. Z O.O., ul. Grabskiego 25J, 20-330 Lublin

W sprawie:

inwestycji wieloetapowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i zjazdami z drogi publicznej, chodnikami, naziemnymi miejscami postojowymi, elementami małej architektury (śmietnikami, placem zabaw) wraz z niezbędną infrastrukturą i ukształtowaniem terenu, utwardzeniami, ewentualnymi murami oporowymi, schodami i pochylniami terenowymi na nieruchomości złożonej z działek nr położonej przy ul. _____ w Lublinie,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i zjazdami z drogi publicznej, chodnikami, naziemnymi miejscami postojowymi, elementami małej architektury wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i ukształtowaniem terenu, utwardzeniami, ewentualnymi murami oporowymi, schodami i pochylniami terenowymi

- na działkach r
- położonych w Lublinie przy ul. _____
- pas drogowy – działka _____ ul. _____ - droga gminna,

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa usługowa
- inwestycja wieloetapowa polegająca na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją,

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – oznaczone kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 30,7 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30 %;

- określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.7. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
9. **Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 56/15 z dnia 10 listopada 2015 r., znak: AB-LA-II.6730.48.2016 dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na rzecz firmy INVESTOR DOM Sp. z o.o. oraz decyzją nr 604/17 z dnia 26 października 2017 r. znak: AB-LA-II.6730.130.2017, wydaną na rzecz Pracowni Architektonicznej Kaczor Michalak s.c.
- 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.4301.321.2018 z dnia 05.06.2018 r.- bez uwag

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

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

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, drogami wewnętrznymi i zjazdami z drogi publicznej, chodnikami, naziemnymi miejscami postojowymi, elementami małej architektury wraz z niezbędną infrastrukturą i ukształtowaniem terenu, utwardzeniami, ewentualnymi murami oporowymi, schodami i pochylniami terenowymi wraz z projektem podziału działek na nieruchomości złożonej z działek położonej przy ul. 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.

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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *[Signature]* Ka-Ząbek
ZASTĘPCĄ DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. 3D SP.Z O.O.
ul. Grabskiego 25J, 20-330 Lublin
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

1. BLACK RED WHITE S.A.
2. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa
3. a/a

Do wiadomości :

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

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2 *ustawy*
o opłacie skarbowej

*OTRZYMAŁAM
PWA 20.06.18*

Inspektor

[Signature]
mgr inż. arch. *[Signature]* Borek

Wydziałowa księga sprawozdań numer 263, uchwała nr 104/18 z pełstwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
PREZYDENT MIASTA LUBLIN Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny	
Nazwa materiału zasobu P0603. 55/9 103-25/14	
Miejsce/termin ewidencyjny materiału zasobu Lublin, dn. 08.03.2018	
Z UP. PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Ryszard Olszawski inspektor Wydziału Geodezji	
001	002

URZĄD MIASTA LUBLIN
 Wydział Architektury i Budownictwa
 20-071 Lublin, Wienawska 14
 za zgodność z oryginałem

Inspektor
[Signature]
 mgr inż. arch. Przemysław Borch

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. _____, położonej przy ul. _____ o w Lublinie,

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr _____ (obręb _____, o powierzchni 11 835 m², położona przy ul. _____ w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 145 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 435 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy. W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000 obejmując swym zasięgiem cały arkusz mapy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu VII B 53 UO – usługi oświaty.
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.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru - łącznie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę.

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:

od strony północnej znajdują się:

- działka nr _____ – niezabudowana (ogródki działkowe),
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr _____ – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr _____ – zabudowana I- i II-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi oraz parterowymi budynkami gospodarczym i przemysłowym,
- działki nr _____ i _____ – zabudowane II- i V-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi oraz parterowym budynkiem garażowym,

- działka nr 1 - ul. Powiatowa – droga powiatowa,
 - działka nr 2 - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działki nr 3 - zabudowane dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działki nr 4 - zabudowane dwoma I-III-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi,
 - działka nr 5 - zabudowana pięcioma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr 6 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem przemysłowym,
 - działka nr 7 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 8 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i usługowym,
 - działka nr 9 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem przemysłowym,
 - działka nr 10 - zabudowana dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi i magazynowymi,
 - działka nr 11 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 12 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowo-usługowym,
 - działka nr 13 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 14 - zabudowana dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi oraz II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr 15 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem przemysłowym,
 - działka nr 16 - zabudowana czterema I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi oraz dwoma II-kondygnacyjnymi budynkami biurowymi,
 - działka nr 17 - zabudowana pięcioma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi oraz III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr 18 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działka nr 19 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i handlowo-usługowym oraz II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr 20 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 21 - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr 22 - zabudowana dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr 23 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 24 - zabudowana trzema I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi oraz III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr 25 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 26 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym i gospodarczym,
 - działka nr 27 - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działka nr 28 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym, II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr 29 - zabudowana I- i II-kondygnacyjnymi budynkami handlowo-magazynowymi,
- od strony wschodniej znajdują się:**
- działki nr 30 - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami magazynowymi,
 - działka nr 31 - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działki nr 32 - zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym oraz parterowym budynkiem przemysłowym,
 - działki nr 33 - zabudowane trzema parterowymi budynkami magazynowymi oraz parterowym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działka nr 34 - zabudowana I-III-kondygnacyjnymi budynkami oświaty,
 - działka nr 35 - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działki nr 36 - 2 – wolne od zabudowy,
 - działki nr 37 - zabudowane II-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
 - działka nr 38 - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem magazynowym,
 - działka nr 39 - ul. Powiatowa – droga powiatowa,
 - działki nr 40 - 2 – wolne od zabudowy,
- od strony południowej znajdują się:**
- działka nr 41 - ul. Gminna – droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr 42 - zabudowane dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - działki nr 43
- 1 - niezabudowane,
8 – planowana ul.
- od strony zachodniej znajduje się:**

- działka nr 4 - ul. Wolińskiego – droga gminna,
w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki nr - działki niezabudowane,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem gospodarczym,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr - zabudowane V- kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno-usługowym,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - ul. droga gminna,
- działka nr - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - zabudowane dwoma IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr - zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - wolna od zabudowy,
- działki nr - zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w trakcie realizacji,
- działki nr - wolne od zabudowy,
- działki nr - wolne od zabudowy,
- działki nr - wolne od zabudowy,
- działki nr - działki niezabudowane,
- działki nr - planowana ul. Uhorczaka,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem technicznym,
- działka nr - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działki nr - wolne od zabudowy,
- działka nr - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana dwoma I-kondygnacyjnymi budynkami handlowo- usługowymi oraz I-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,,
- działki nr - zabudowane trzema I-kondygnacyjnymi budynkami garażowymi,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem handlowo- usługowym,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr
- działka nr - zabudowane dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi z I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym oraz budynkiem stacji trafo,
- działka nr ul. Radkiewicza - droga gminna,
- działka nr - zabudowana dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi z I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym i budynkiem stacji trafo,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi oraz parterowym budynkiem stacji trafo,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi oraz parterowym budynkiem stacji trafo,
- działka nr - ul. Radkiewicza – droga gminna,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,
- działki nr - zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym oraz I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym,

- działka nr . - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym,
- działki nr . zabudowane V-kondygnacyjnymi budynkami wielorodzinnymi,

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru

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

1. Funkcja terenu

- opis zainwestowania - analizowany obszar znajduje się w strefie aktywizacji gospodarczej oraz intensywnej urbanizacji – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, magazynowej.
- propozycja zapisu do decyzji - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - zabudowa usługowa,

2. linia zabudowy

- opis zainwestowania - nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 4,0 m od granicy działki z ul. Wolińskiego oraz planowanej linii rozgraniczającej ulicy Wolińskiego (zgodnie z pismem Wydziału Planowania z dnia 09.09.2015 r. znak: PL-IT-I.6830.121.2015),
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla zabudowy mieszkaniowej w analizowanym obszarze mieści się w granicach 9,0% – 51,0% i średnio wynosi 30,7%.
wniosek: dla wnioskowanego terenu przyjmuje się wskaźnik zabudowy równy średniemu wskaźnikowi zabudowy mieszkaniowej w analizowanym terenie, wynoszącemu 30,7%,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 30,7%, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%;

4. szerokość elewacji frontowej

- opis zainwestowania - szerokość elewacji frontowych w analizowanym obszarze budynków mieszkalnych wielorodzinnych kształtuje się na poziomie: od 18,2 m do 112,0 m i średnio wynosi 53,1 m.
wniosek: w związku z tym, że w analizowanym obszarze występują budynki mieszkalne o szerokości elewacji frontowych do 112,0 m, dla wnioskowanej inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej przedmiotowych budynków do 75,0 m, zgodnie z wnioskiem inwestora,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków – do 75,0 metrów.

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

- opis zainwestowania - wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w analizowanym obszarze mieści się w przedziale od 11,9 m do 15,9 m (IV- V kondygnacji lub IV kondygnacje plus poddasze użytkowe w stromym dachu, przy nachyleniu połaci dachowych do 30°) oraz od 13,0 m do 16,4 m przy dachu płaskim o nachyleniu do 15°,
- wniosek: przyjmuje się wyżej wymienione parametry dla wnioskowanej inwestycji.
- propozycja zapisu do decyzji:
- d) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - do 15,9 m przy dachu stromym o nachyleniu od 15° do 30°,
 - do 16,4 m przy dachu płaskim o nachyleniu do 15°,

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

- opis zainwestowania - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów wielospadowych o nachyleniu połaci dachów od 15° do 30° i wysokości kalenicy do 19,7 m oraz budynków o dachach płaskich o nachyleniu połaci do 15° i kalenicy do 18,3 m,
wniosek: przyjmuje się wyżej wymienione parametry dla wnioskowanej inwestycji.
- e) geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych):
 - przekrycie budynków dachem wielospadowym o spadkach od 15° do 30° i kalenicy do wysokości 19,7 m lub/i
 - przekrycie budynków dachem płaskim o spadkach do 15° i kalenicy do wysokości 18,3 m,

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

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Wolińskiego (drogi gminnej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze możliwość poszerzenia i urządzenia pasa drogowego ul. Wolińskiego zgodnie z załącznikiem nr w pisma z Wydziału Planowania znak: PL-IT-I.6830.126.2015 z dnia 09.09.2015 r.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej jako kontynuacji funkcji, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. 2015.1422 j.t.).

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0083

W. Borek
mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2

do projektu decyzji nr 377/18

z dnia 12.06.2018 r.

znak: AB-LA-II.6730.49.2018

z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Malinka-Zębek

ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.49.2018				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	% zabud	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5335	12828	41,6	-
	1912	16687	11,5	-
	1447	7012	20,6	-
	3256	11282	28,9	-
	1255	10794	11,6	-
	744	2881	25,8	-
	735	3439	21,4	-
	760	1993	38,1	-
	1540	10033	15,3	-
	2061	5636	36,6	-
	218	3150	6,9	-
	1610	3735	43,1	-
	950	4424	21,5	-
	1179	9107	12,9	-
	3878	8230	47,1	-

	1230	4449	27,6	-
	927	4070	22,8	-
	2599	6844	38,0	-
	4073	16077	25,3	-
	5733	19401	29,5	-
	787	3734	21,1	-
	5256	10159	15,7	-
	554	2969	18,6	-
	2656	8601	30,9	-
	190	1330	14,3	-
	2874	3874	74,2	-
	962	1977	48,6	-
	6641	19657	33,8	-
	1787	6108	29,2	-
	2669	7657	34,8	-
	4697	19423	24,2	-
	4805	12300	39,1	-
	1097	10159	10,8	-
	5666	19955	28,4	-
	2649	5513	48,0	-
	467	2255	20,7	-
	432	2969	14,5	-
	486	1284	37,8	-
	9008	22081	40,8	-
	167	1021	16,3	-

	217	2614	8,3	-
	343	1808	19,0	-
	1415	2843	49,8	-
	10905	34440	31,7	-
	13622	18116	75,2	-
	633	5451	11,6	-
	8663	24113	35,9	-
	1216	3530	34,4	-
	1037	12864	8,1	-
	2246	8449	26,6	-
	3052	6162	49,5	-
	995	5923	16,8	-
	1478	6692	22,0	59,3
	480	11352	4,2	-
	662	2001	33,1	-
	975	3278	29,7	41,9
	1762	4122	42,7	48,2
	646	1645	39,3	48,8
	484	1280	37,8	36,7
	2187	5302	41,2	86,5
	453	1914	23,7	33,5
	2025	7285	27,8	83,5
	1561	7274	21,5	65,7; 31,7
	528	1543	34,2	-
	964	3134	30,7	59,9
	1023	3134	32,6	25,0

	4488	21785	20,6	76,0
	398	398	100,0	-
	1612	17958	9,0	70,0
	1146	3880	29,5	-
	271	1186	22,8	-
	6778	17397	39,0	53,8; 54,2; 81,2; 53,3; 53,9; 53,4; 53,5
	2420	7609	31,8	51,1; 41,4
	1966	6355	30,9	41,8; 51,3
	3624	14232	25,5	46,4; 51,6
	7565	17397	43,5	46,3; 51,0
	1079	2168	49,8	53,9
	2423	4755	51,0	18,2; 45,6
	1643	4211	39,0	42,6
	3518	25978	13,5	54,5; 53,5; 80,0; 53,7; 52,0; 53,8; 54,3
	1037	12864	8,1	-
	1067	3530	30,2	-
	243	7027	3,5	-
	661	5861	11,3	-
	9008	22081	40,8	-
	771	3734	20,6	-
	217	2614	8,3	-
	6262	13678	45,8	112,0
	1643	4211	39,0	42,6
	245	2463	9,9	-

	99	688	14,4	-
	1416	10291	13,8	-
	316	1409	22,4	-
	1146	3880	29,5	-
	666	2215	30,1	45,2
	1579	17958	8,8	23,9
Średnio				
	2339	8575	28,7 30,7	53,1
oz. AF skier. obrotu	niezainstalowana	11 835	niezainst. d	niezainstalowana
oz. m wynik analizy	3633	11 835	30,7	< 20% 35,7
oz. m zamiarzenie inwestora	3200	11 835	27,0	oz. m - koszt 49/12, 49/14, 49/19, 49/110 - 76,3 zamiarzenie inwestora