



LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

Prezydent Miasta Lublin  
ul. Włodowska 14 20-071 Lublin, tel.: 01 466 2200, fax: 01 466 2201

AB-LA-I.6730.54.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 13.03.2018

INSPEKTOR  
*K. Piątek*  
Katarzyna Piątek

Lublin, dnia 26 marca 2018 r.

## DECYZJA nr 28/18 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 – ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 06.02.2018 r.

**Wnioskodawcy:** Gminy Lublin reprezentowanej przez Dyrektora Wydziału  
Gospodarowania Mieniem  
20-071 Lublin, ul. Włodowska 14

**W sprawie:** realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, na nieruchomości, złożonej z działek oraz części działek położonej przy

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami

- na działce nr ewid. oraz częściach działek n
  - położonych w Lublinie przy
  - pas drogowy – działka (ul. - droga gminna)
- 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.
  - Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami)
    - udział powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkaniowej – min. 70 %
  - Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
    - nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji;
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 54,4%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20 %;
    - szerokość elewacji frontowej budynku – max. 48,0 m;
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 20,0 m;
    - geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie płaskie o spadkach do 15°, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 20,0 m;
    - uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do zajmowanego lokalu;
    - 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.
    - 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 kształtowania 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.
- 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) –na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
    - min. 1 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny o pow. do 50,0 m<sup>2</sup>,
    - min. 1,2 miejsca parkingowego / 1 lokal mieszkalny o pow. od 50,0 m<sup>2</sup> do 70,0 m<sup>2</sup>,
    - min. 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny o pow. powyżej 70,0 m<sup>2</sup>,
 w tym 5% ogólnej liczby miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych przeznaczonych dla obsługi osób niepełnosprawnych
  - usługi:
    - min. 3 miejsca postojowe / 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi 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 części terenu inwestycji, dz. , zostały wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy innym wnioskodawcom: decyzja nr sprawy: AB.LA.1.6.7331-2877/09 dla inwestycji polegającej na realizacji myjni samochodowej 4-6 stanowiskowej na działkach nr oraz decyzja, znak sprawy AB.LA.1.7331.6-2009/10, dla inwestycji polegającej na realizacji myjni samochodowej 6 stanowiskowej na działkach nr
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.
- 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**  
W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:
- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.162.2018 z dnia 12.03.2018 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

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na nieruchomości, złożonej z działek nr oraz części działek nr 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.

WYDZIAŁ PLANOWANIA W M.

o/Z p/sustawno  
góra cz. składowej

INSPEKTOR  
E. Piątek  
Katarzyna Piątek



WYDZIAŁ PLANOWANIA W M.  
o/Z p/sustawno  
góra cz. składowej

**Otrzymują :**

1. Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem  
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
2. Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S. A.
3. Immobilia Polska Sp. z o.o.
4. aa.

**Do wiadomości :**

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania w m
3. BONITO s.c. Eliza Mrozowska, Michał Mrozowski  
20-072 Lublin, ul. Czechowska 10 m 40
4. JTD Joanna Troszyńska Delmaczyńska  
60-767 Poznań, ul. J. Matejki 44/5



- zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi budynkami handlowo-usługowymi;

**od strony południowej :**

- działka nr - zabudowana garażem,
- działka nr - niezabudowana,
- działka nr - niezabudowana,
- działki nr , 104/2 – zabudowana budynkiem biurowym i garażem Lubelskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S. A.
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi budynkami handlowo-usługowymi,

**od strony zachodniej :**

- działka nr -
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - teren zieleni wolny od zabudowy.

## 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej po drugiej stronie Al. gen. Wł. Sikorskiego;
- planowana inwestycja, obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego;

### 2. Linia zabudowy

- budynki na działkach położonych po zachodniej stronie ul. usytuowane są w odległości min. 19,5 m i max. 25,0 m od krawędzi jezdni ul. j. Budynki mieszkalne po przeciwnej stronie ul. Puławskiej usytuowane są w odległości ok. 7,0 -8,0 m od krawędzi jezdni (budynku r rogiem usytuowane są w granicy pasa drogowego);
- mając na uwadze różnicowane usytuowanie budynków przy ul f , a także cechy geometryczne terenu inwestycji w celu racjonalnego zagospodarowania nieruchomości odstępuje się od wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy względem budynków usytuowanych po zachodniej stronie ulicy i przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od granicy wyznaczonego terenu inwestycji, w odległości zbliżonej do wyżej opisanych lokalizacji budynków po wschodniej stronie ulicy;

### 3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

*(Istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej 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 5,0 % do 99,4 %, i średnio wynosi 29,4%;
- wielkość powierzchni zabudowy na działkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zawiera się w przedziale od 9,0% do 54,4 % i średnio wynosi 29,0 %;
- dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się najwyższy wskaźnik zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizowanym tj. 54,4% (wskaźnik zabudowy na działce nr położonej przy ul. l

### 4. Szerokość elewacji frontowej

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

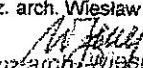
- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych wzdłuż ul. j mieści się w granicach: 20,0 m – 113,0 m, i średnio wynosi 48,0 m;
- szerokość elewacji frontowej planowanych budynków nie powinna przekraczać 48,0 m;

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 w obszarze analizowanym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość od 3 do 11 kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 10,9 m do 32,5 m;
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w pierwszej linii przy ul. \_\_\_\_\_ mieści się w przedziale od 13,3 m do 20,0 m;
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków nie powinna przekraczać **20,0 m** (ok. 6 kondygnacji) w nawiązaniu do wysokości odkrytych (liczonych przy wjazdach do garaży usytuowanych w przyziemiu budynków) elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji (budynki przy ul. f \_\_\_\_\_). Proponowana wysokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku nawiązuje także do wysokości elewacji budynków wielorodzinnych od strony \_\_\_\_\_
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 przekryte dachami płaskimi (do 15°); najwyższy budynek w obszarze analizowanym osiąga wysokość 34,0 m;
  - wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w pierwszej linii przy ul. \_\_\_\_\_ nie przekracza 20,0 m;
  - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako **płaskie (do 15°)**; wysokość budynku nie powinna przekraczać **20,0 m**. Forma przekrycia dachowego oraz wysokość budynku nawiązuje do wysokości budynków w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji oraz dla budynków usytuowanych równoległe do Al. \_\_\_\_\_

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.

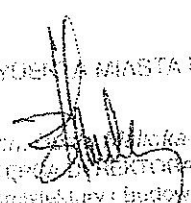
VIII. **Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy**  
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami przy zachowaniu warunków technicznych jakim 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

  
mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr. 2  
do projektu decyzji nr. 248118  
z dnia 26.03.2018  
znak: AB-14-1-1-130

Z Urzędu Prezydenta Miasta Lublin

  
mgr inż. arch. Zdzisław Zająček  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.54.2018			
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%
	1059,6	2581	41
	127,1	931	13,6
	2935,1	8393	35
	328	1020	32,1
	329,2	3650	9
	4642	12314	37,7
	63,8	386	16,5
	2856,4	7205	39,6
	135,2	136	99,4
	75,9	107	70,9
	143,1	209	68,5
	1180,2	2171	54,4
	555,2	1672	33,2
	1301	4821	27
	1143,4	1426	80,4
	366,8	3636	9,8
	400,5	2121	18,9
	380,1	1808	21
	1183,8	4000	29,6
	784	2366	33,3
	585,3	2195	26,7
	580,6	1204	48,2
	583,4	1304	44,7
	150,8	248	60,8
	151	232	65,1
	636,7	2305	27,6
	1347,9	6499	20,7
	546	2171	25,1
	273	744	36,7
	53,7	217	24,7
	125,1	578	21,6
	56,3	560	10
	237,2	805	29,5
	114,5	516	22,2
	133,8	593	22,6
	102	1250	8,2
	48	949	5
	85,7	433	19,8
	128,3	354	36,2
	72,2	336	21,5
	124,9	396	31,5
	118,8	615	19,3
	122,8	383	32
	114,5	544	21,1
	144,7	644	22,5
	92,6	456	20,2



		144,9	546	26,5
		186,9	507	36,9
		122,7	540	22,7
		147,3	535	27,5
		145,7	483	30,2
		124,2	430	28,9
		136,5	578	23,6
		117,1	632	18,5
		116,3	468	24,8
		110,8	468	23,7
		110,4	468	23,6
		92,5	468	19,8
		106,6	488	21,8
		97,6	487	20
		91,3	300	30,4
		75,2	300	25,1
		76,6	300	25,6
		75,2	300	25,1
		43,2	500	8,6
		141,5	591	23,9
		106	456	23,2
		127,2	297	42,8
		44,6	140	31,8
		111	437	25,4
		103,4	490	21,1
		151,7	405	37,4
		101,7	405	25,1
		680	3455	19,7
		321,6	3695	8,7
		2117,7	8939	23,7
Srednio:				29,38 %
Srednia dla bud. wielorodzinnych				29,0 %
Dz. nr 10/2--	zest 10/2--	75,8 m <sup>2</sup>	ok. 3307 m <sup>2</sup>	2,3%
Dz. nr 10/2--	zest 10/2--		ok. 3307 m <sup>2</sup>	
Leczenie inwestora				



LUBLIN  
1918 — 2018

Inspiruje  
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wsienkowska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 488 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-I.6730.57.2018

Lublin, dnia 13 kwietnia 2018 r.

196

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 24.07.2018

INSPEKTOR

Martyna K...

## DECYZJA nr 258/18 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: 08.02.2018 r.

### Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce n położonej przy ul. w Lublinie

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego

- na działce nr
  - położonej w Lublinie przy ul.
  - pas drogowy – ul. (drogi gminna – dz. n)
- 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami: A B C D E F–A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
  - 2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną
    - realizacja budynku mieszkalnego.
  - 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
    - b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji – max. 42,5% przy udziale min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;
    - c) szerokość elewacji frontowej obiektu – max. 12,0 m;
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 10,2 m w poziomie gzymsu/okapu;
    - e) geometria dachu – przekrycie wielopłociowe w układzie kalenicowym o nachyleniu do 30° z kalenicą na wysokości max. 12,8 m;
    - f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację zabudowy, form zieleni i małej architektury.
  - 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 lub drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz

- 136
- zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
- 6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Teren inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako układ urbanistyczny dzielnicy zw. „Za Tunelem”.
- 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 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.
- 5.4. 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.
- 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 nieruchomości od ul. (drogi gminnej – dz. nr ..... a warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji: 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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 przedmiotowej nieruchomości 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-4301.186.2018, z dnia 23.03.2018 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. Dagmara Plewik

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działce n... ołożonej przy ul. I... 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. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

Inwestor zapoznawszy się z projektem decyzji, dnia 04.04.2018r. wniósł o zmianę przyjętych ustaleń, przy uwzględnieniu powiększonego obszaru analizy, który objąć powinien także działkę przy ul. ...

W granicach tejże nieruchomości ustalono bowiem decyzją nr 2/16 z dnia 08 stycznia 2016 r. warunki zabudowy, dla inwestycji polegającej na nadbudowie (o poddasze użytkowe) i rozbudowie (o klatkę schodową) istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w których nie określono warunków obsługi parkingowej. Fakt ten stał się dla Inwestora przyczynkiem żądania do odstąpienia od wymogu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na terenie wnioskowanej przez niego inwestycji. Wskaźnik, który ustalono w projekcie decyzji odpowiada minimalnej wielkości : 1 mp na 1 projektowany lokal mieszkalny, stanowiąc utrwalony już w ostatniej dekadzie XX wieku standard wyposażenia nieruchomości, do stosowania w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy na terenie miasta Lublina. Wymóg ten dotyczy wszystkich „nowych” inwestycji, a w szczególności zamierzeń powodujących wyraźne dogęszczenie zainwestowania w obszarze zwartej historycznej zabudowy nieprzystosowanej do współczesnych potrzeb motoryzacyjnych. Aktualni mieszkańcy takich dzielnic czy zespołów urbanistycznych, chcąc nie chcąc, wykorzystują najczęściej przestrzeń okolicznych uliczek dla własnych potrzeb parkingowych. W takiej sytuacji realizacja całkiem nowego budynku wielorodzinnego bez zapewnienia mu odpowiedniego zaplecza parkingowo – garażowego w obrębie zajmowanej nieruchomości, dodatkowo ograniczy sposób użytkowania sąsiednich

nieruchomości, pogarszając warunki bytowe ich dotychczasowych mieszkańców, tym samym godzi w zastany stan rzeczy.

Zasadniczo odmienną sytuacją inwestycyjną jest ewentualna niewielka rozbudowa czy nadbudowa obiektu, która wcale nie musi oznaczać zwiększenia liczby lokali mieszkalnych w istniejącym budynku, a jedynie np. powiększenie metrażu istniejących mieszkań, co nie wywołuje zwiększenia zapotrzebowania na miejsca postojowe. Takie lub inne uzasadnione okoliczności umożliwiają czasem odstąpienie od wymogu realizacji miejsc postojowych na „własnym” terenie. Jednakże Inwestor nie wskazał żadnej przyczyny, dla której odstąpienia w tej kwestii można byłoby dokonać w związku z planowanym przez niego zamierzeniem, bez naruszenia uprawnień osób trzecich, a tu zarówno użytkowników istniejącej w okolicy zabudowy jak i przyszłych mieszkańców projektowanego budynku.

Jako strona postępowania, sprzeciw dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego wyraził w piśmie z dnia 23.03.2018r.

Nie będący stroną w niniejszym postępowaniu wyraził także swój sprzeciw wobec proponowanej we wniosku inwestycji, w piśmie z dnia 27.03.2018r.

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.



Prezydent Miasta Lublin

mgr inż. Andrzej Winiarski-Zajac  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Gospodarki i Budownictwa

**Otrzymują:**

1.

właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10. ...

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

z tytułu opłaty skarbowej

**Do wiadomości :**

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

MK

Nr Mdok: 48449/04/2018/W

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. \_\_\_\_\_ położonej przy ul. \_\_\_\_\_ w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**  
Teren wnioskowanej inwestycji to działka \_\_\_\_\_ o powierzchni 324,74 m<sup>2</sup>, 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 1:500 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 11,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 50,0 m od jego granic.
- 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 w obszarze zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagającym programów naprawczych.
  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 9 MN/MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.
  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 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków jako część układu urbanistycznego dzielnicy zw. „Za Tunelem”, stąd jego ochronę winno się uwzględnić zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.) m. in. przy sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy.
- 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** znajduje się:
- działka nr \_\_\_\_\_ ul. \_\_\_\_\_ oga gminna),
  - działki nr \_\_\_\_\_ - zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie bliźniaczym z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi,
  - działka nr \_\_\_\_\_ - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
  - działka nr \_\_\_\_\_ niezabudowana,
  - działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana dwoma budynkami jednorodzinnymi (II- i III-kondygnacyjnym) oraz parterowym budynkiem garażowo-gospodarczym,
  - działki nr \_\_\_\_\_ zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym,
  - działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym i budynkiem gospodarczym, dostępna z ul. \_\_\_\_\_

- działka nr ... zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym i budynkiem garażowym dostępna z ul.
- od strony wschodniej znajduje się:
- działka nr ... zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
  - działka nr ... - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
  - działka nr ... zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym i garażowym,
  - działka nr ... - zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi (II-kondygnacyjnym i parterowym),
  - działka nr ... - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym i garażem,
  - działka nr ... - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym i budynkami gospodarczymi,
- od strony południowej znajduje się:
- działka nr ... - zabudowana parterowymi budynkami mieszkalnymi,
  - działka nr ... - zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z częścią garażową oraz parterowym budynkiem mieszkalnym,
  - działka nr ... - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi,
  - działka nr ... - zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi,
  - działka nr ... - z budynkiem gospodarczym,
  - działka nr ... - ul. ... (droga gminna),
- od strony zachodniej znajduje się:
- działki nr ... zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi oraz gospodarczymi,
  - działka nr ... - ul. ... (droga gminna),
  - działka nr ... - niezabudowana,
  - działka nr ... - z IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dostępna z ulicy

## 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.):

### 1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jedno- oraz wielorodzinną;
- planowana inwestycja obejmuje realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

### 2. Linia zabudowy

- istniejące budynki mieszkalne wzdłuż ul. ... usytuowane zostały w skrajnych odległościach, zarówno przy granicy frontowej (tworząc w większości pierzeję uliczną) jak i przy przeciwległej granicy działek;
- jako nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie inwestycji wskazuje się granicę przyległego pasa drogowego.

### 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 działek położonych w analizowanym obszarze mieści się w granicach 11,7% – 91,1% i średnio wynosi 42,5%, tym samym wyznaczając maksymalny wskaźnik zabudowy na terenie inwestycji przy utrzymaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30%,

### 4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w dołączonej tabeli)

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w obszarze analizowanym obejmuje zakres od 17,0 m do 85,0 m i średnio wynosi 36,0 m. Elewacje frontowe budynków tworzących oprawę ul. ... osiągają szerokość od 6,0 do 18,0 m, a średnio 12,0 m;
- szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku nie powinna przekroczyć 12,0 m.

- 5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (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 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 7,6 m do 15,0 m. Zasięg elewacji budynków tworzących oprawę ul. obejmuje zakres 5,0m do 10,2 m;
  - górna krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu nie powinna przekroczyć wysokości 10,2 m w poziomie gzymsu / okapu;
- 6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) (z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
  - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z dachami płaskimi lub wielopołaciowymi w układzie kalenicowym o nachyleniu do 30° z kalenicami na poziomie od 11,2 m do 15,6 m. Poziom kalenic budynków tworzących oprawę ul. nie przekracza wysokości 12,8 m;
  - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako wielopołaciowe w układzie kalenicowym o nachyleniu do 30°, z kalenicą na wysokości max. 12,8 m.

VII. **Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu**  
 Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. \_\_\_\_\_ (dz. nr \_\_\_\_\_)  
 Nieruchomość posiada także dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. **Podsumowanie analizy**  
 Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla **budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego**, 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. Dagmara Plewik

GLÓWNY SPECJALISTA  
 mgr inż. arch. Dagmara Plewik  
 upr. budl nr 4280/G2789

zobowiązanie nr ..... 2 .....  
 do ..... decyzji nr ..... 2501/15 .....  
 z dnia ..... 13. kwietnia 2015 .....  
 znak: AB-LA.L.G.20.57.1018

Z up. wst. Plewik Dagmara  
 (signature)  
 WZROKOWANIE  
 WZROKOWANIE



Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.57.2018					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w metrach)	
	128	399	32,1	-	
	131	450	29,1	-	
	241	438	55,0	20,0	
	287	513	56,9	23,0	
	199	431	46,2	-	
	261	499	52,3	-	
	122	330	36,9	-	
	125	136	91,1	-	
	83	150	55,3	-	
	36	308	11,7	-	
	51	230	22,2	-	
	53	199	26,6	-	
	42	199	21,1	-	
	91	158	57,6	-	
	96	161	59,6	-	
	264	475	55,6	17,0	
	105	328	32,0	-	
	107	329	32,5	-	
	169	326	51,8	-	
	77	330	23,3	-	
	191	319	59,9	-	
	1099	4031	27,3	85,0	
Średnio:			42,5	36,0	
dz. nr - stan obecny	niezabudowana	325	-	-	
dz. nr - zamierzenie inwestora	156	325	48,0	12,0	
dz. nr - wynik analizy	138	325	42,5	do pełnej rozpiętości	

MK

Nr Mdok: 21758/02/2018W