



700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.552.2017

od dnia ...25.06.2018...

INSPEKTOR

AMU
mgr inż. Anna Maschall

Lublin, 14 czerwca 2018 r.

DECYZJA nr 381 / 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: 5 grudnia 2017 r.

Wnioskodawcy: „EKPAK” Sp. z o. o.
20-201 Lublin, ul. Kalinowszczyzna 43

W sprawie: budowy budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 800 m² na działkach nr - położonych przy ul. Kalinowszczyzna 41a i ul. Tatarskiej 8, 8a, 10, 12 w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 800 m²**

- na działkach nr ewid. (obręb: , arkusz: i (obręb: Kalinowszczyzna)
- położonych w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 41a i ul. Tatarskiej 8, 8a, 10, 12
- pas drogowy - działka nr (al. Tysiąclecia – droga krajowa)
 - działka nr (ul. Kalinowszczyzna – droga gminna)
 - działka nr (ul. Tatarska – 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 K L Ł M – 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 usługowa (budowa budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 800 m²).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 22,0%, przy udziale powierzchni biologicznie czynnej min. 20,0%;
- szerokość elewacji frontowej (wzdłuż ul. Tatarskiej) do 48,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) do 4,2 m;
- geometria dachu – przykrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 30°, ze ścięciem połaci południowej w formie dachu kopertowego. Wysokość kalenicy do 8,0 m, nie wyżej niż rzędna 178,0 m npm.;
- 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) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację zabudowy, form zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem wielostronnej ekspozycji widokowej zainwestowania.

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 znajduje się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ urbanistyczny Kalinowszczyzny – Słomianego Rynku i obszaru ujętego ulicami: Tatarską, Kleeberga, al. W. Andersa, al. Tysiąclecia.
- 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.

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, 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. Kalinowszczyzna (drogi kategorii gminnej – pas drogowy działka nr) i ul. Tatarskiej (drogi kategorii gminnej – pas drogowy działka nr), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od pasa drogowego al. Tysiąclecia (drogi kategorii krajowej – pas drogowy działka nr) będzie możliwa wyłącznie po wybudowaniu drogi serwisowej poprzez tę drogę.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.: 1 miejsce postojowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: 1 miejsce postojowe / 2 stanowiska dla samochodów.
- 7.4. Projekty budowlane dróg ijazdów, 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.4301.53.2018 z dnia 8 czerwca 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 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 budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 800 m² na działkach nr położonych przy ul. Kalinowszczyzna 41a i ul. Tatarskiej 8, 8a, 10, 12 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 działek, których 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. Po przeprowadzeniu analizy obszaru, która określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z ww. rozporządzeniem, uprawniony architekt sporządził projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Z uwagi na to, iż teren inwestycji przylega do drogi publicznej i objęty jest ochroną konserwatorską przygotowany projekt decyzji został przesłany w trybie art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uzgodnienia z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie pismem z dnia 30 stycznia 2018 r. znak: IU-DE.4301.53.2018 uzgodnił projekt decyzji natomiast Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie postanowieniem z dnia 25 stycznia 2018 r. znak: MKZ-IN-I.4120.19.2018 odmówił uzgodnienia przedstawionego projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Na powyższe postanowienie zażalenie wniósł inwestor. Z uwagi na to, iż wniesione zażalenie zostało wycofane, Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego umorzył postępowanie zażaleniowe, postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2018 r., znak: DOZ-OAiK.650.204.2018.IG.

W dniu 26 marca 2018 r. firma EXPAK Sp. z o. o. złożyła w tut. Wydziale pismo z prośbą o uwzględnienie uzyskanych wytycznych konserwatorskich, przedstawionych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w piśmie z dnia 8 marca 2018 r. znak: MKZ-IN-1.4120.133.2018. W oparciu o zalecenia konserwatorskie tut. Organ ponownie przeprowadził analizę obszaru, która wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia. Sporządzony projekt decyzji przesłany został do uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie odmówił uzgodnienia przesłanego projektu decyzji. W piśmie z dnia 22 maja 2018 r. zarządca drogi poinformował, iż teren inwestycji obecnie nie posiada dostępu do pasa drogowego al. Tysiąclecia poprzez drogę serwisową w pasie drogowym. Obsługę komunikacyjną należy przewidzieć od przyległych pasów drogowych ul. Kalinowszczyzna i ul. Tatarskiej. Obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem od pasa drogowego al. Tysiąclecia będzie możliwa wyłącznie po wybudowaniu drogi serwisowej poprzez tę drogę.

Uwzględniając stanowisko Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie uprawniony architekt ponownie sporządził projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Mając na uwadze, iż wprowadzona zmiana dotyczy obsługi komunikacyjnej odstąpiono od ponownego uzgodnienia projektu decyzji z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianych działkach 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 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. Anna Michałik-Ząbek
ZAST. CAŁOCZASOWA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. „EXPAK” Sp. z o. o.
20-201 Lublin, ul. Kalinowszczyzna 43
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. Zarząd nieruchomości Komunalnych w Lublinie
8. aa.

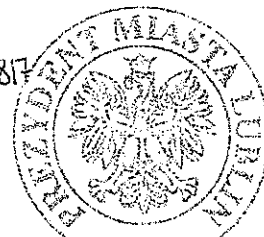
Do wiadomości :

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

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. ...101...-

DNIA 05-12-18 NR POKWITOWANIA 5439817

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000



INSPEKTOR

mgr inż. Anna Michałik

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 800 m² na dz. nr 2 położonych przy ul. Kalinowszczyzna 41a i ul. Tatarskiej 8, 8a, 10, 12 w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr (obręb: arkusz:) położone przy ul. Kalinowszczyzna 41a w Lublinie oraz działki nr (obręb: Kalinowszczyzna , arkusz:) położone przy ul. Tatarskiej 8, 8a, 10, 12 w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego oraz literami ABCDEFGHIJKLŁM-A. Przedmiotowy teren o łącznej powierzchni 5535 m² jest obecnie niezabudowany.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

Zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. 2003, Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznacza się wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza się na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na mapie zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Wjazd na teren inwestycji planowany jest od al. Tysiąclecia, ul. Kalinowszczyzna i ul. Tatarskiej. Droga o najwyższej klasie jest al. Tysiąclecia (droga krajowa). Szerokość nieruchomości objętej wnioskiem od al. Tysiąclecia wynosi 35 m. Obszar analizowany został więc wyznaczony kolorem zielonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 105 m (3 x 35 m = 105 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.) przedmiotowe działki znajdują 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 IE 15 AU przeznaczonym pod usługi ogólnomiejskie.

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:

1. Teren inwestycji znajduje się w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako układ urbanistyczny Kalinowszczyzny – Słomianego Rynku i obszaru ujętego ulicami: Tatarską, Kleeberga, al. W. Andersa, al. Tysiąclecia.

Ochrona środowiskowa:

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

v. Opis stanu zamieszkiwanego analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr. 1 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr. 2 wolna od zabudowy;
- działka nr. 3 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z usługami (sklep);
- działka nr. 4 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z parterową częścią garażową;
- działki nr. 5 – ul. Kalinowszczyzna (droga gminna);
- działki nr. 6 zabudowane parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr. 7 – ul. Wołyńska (droga wewnętrzna);
- działki nr. 8 zabudowana parterowym budynkiem usługowym (apteka);
- działka nr. 9 wolna od zabudowy;
- działka nr. 10 zabudowana I – II kond. budynkiem usługowym (przychodnia zdrowia);
- działka nr. 11 zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi: III i V kond.;
- działki nr. 12 wolne od zabudowy;
- działki nr. 13 zabudowane I - II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr. 14 zabudowana kioskiem handlowym;
- działka nr. 15 wolna od zabudowy;
- działka nr. 16 zabudowana kościołem rzymskokatolickim św. Agnieszki wraz z budynkami parafialnymi;
- działki nr. 17 – ul. Kiwerskiego (droga wewnętrzna);

od strony wschodniej:

- działka nr. 18 zabudowana I – III kond. budynkiem usługowym;
- działka nr. 19 – ul. Okólna (droga gminna);
- działki nr. 20 zabudowane parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr. 21 zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr. 22 zabudowana parterowym budynkiem usługowym, II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr. 23 zabudowana parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr. 24 wolna od zabudowy;
- działki nr. 25 zabudowane I i III kond. budynkiem usługowym oraz parterowymi budynkami magazynowymi i gospodarczymi;
- działki nr. 26 wolne od zabudowy;
- działki nr. 27 – ul. Melgiewska (droga krajowa);

od strony południowej:

- działki nr. 28 – al. Tysiąclecia (droga krajowa);
- działka nr. 29 – ul. Działkowa (droga gminna);
- działka nr. 30 zagospodarowana pod ogrody działkowe;

od strony zachodniej:

- działka nr. 31 – ul. Tatarska (droga gminna);
- działki nr. 32 wolne od zabudowy;
- działki nr. 33 zabudowane kościołem zielonoświątkowym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr. 34 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działki nr. 35 wolne od zabudowy;
- działki nr. 36 zabudowane stacją trafo;
- działki nr. 37 zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny.

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:

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu zabudowy usługowo – mieszkalnej. Budynki usługowe położone w obszarze analizowanym to zarówno budynki z usługami komercyjnymi (handel, biura) jak i budynki usług publicznych (kościół, przychodnia zdrowia). Budynki mieszkalne występujące w wyznaczonym obszarze to budynki jednorodzinne i wielorodzinne.
- wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację zabudowy usługowej występującej w obszarze analizowanym i nie godzi w zastany stan rzeczy.

2. Linia zabudowy:

- budynki usługowe położone są w następującej odległości od krawędzi jezdni al. Tysiąclecia: 33,0 m i 28,0 m (budynki usługowe na działkach nr ... i oraz 24,0 m (kościół zielonoświątkowy). Nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza się w odległości 28,0 m od krawędzi jezdni al. Tysiąclecia, analogicznie do budynku usługowego położonego bliżej pasa drogowego, tj. na działkach nr ...
- budynki położone po południowej stronie ul. Kalinowszczyzna i dostępne od tej ulicy usytuowane są w odległości od pasa drogowego: 6,0 m (budynek usługowy na działce nr ...) oraz 7,0 m (budynek mieszkalny na działce nr ...). Budynek mieszkalny na działce nr ... położony jest bezpośrednio przy ulicy. Nieprzekraczalną linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy usługowej na działce nr ..., tj. w odległości 6,0 m od ul. Kalinowszczyzna.
- po wschodniej stronie ul. Tatarskiej nie występują budynki usługowe. Budynki mieszkalne położone przy tej ulicy usytuowane są w odległości od pasa drogowego: 3,0 m (budynek mieszkalny na działce nr ...) oraz bezpośrednio przy ulicy (budynek mieszkalny na działce nr ...). Obowiązującą linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej nr ..., tj. w odległości 3,0 m od ul. Tatarskiej. Wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z zaleceniami Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, przedstawionymi w piśmie z dnia 8 marca 2018 r., znak: MKZ-IN-I.4120.133.2018. Zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie linia zabudowy przebiegać powinna wzdłuż historycznej (z okresu międzywojennego) linii zabudowy wschodniej strony ul. Tatarskiej, z możliwością częściowego cofnięcia w kierunku wschodnim.

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 w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 2,9% do 100%, a średnia wynosi 38,1%. Średni wskaźnik zabudowy działek z zabudową usługową wynosi 31,5%.
- inwestor wnioskuje o budynek o powierzchni zabudowy 1180 m². Wnioskowana zabudowa w stosunku do powierzchni terenu inwestycji 5535 m² daje wskaźnik zabudowy na poziomie 21,4%. Mając na uwadze, iż w obszarze analizowanym położone są działki zabudowane w analogicznym stopniu, dopuszcza się wnioskowany przez inwestora parametr (w zaokrągleniu do 22,0%).

4. Szerokość elewacji frontowej:

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

- szerokość elewacji frontowej budynków usługowych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 9,0 m do 43,0 m i średnio wynosi 25,1 m.
- dopuszcza się szerokość elewacji frontowej wnioskowego obiektu od ul. Tatarskiej do 48,0 m, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi z dnia 8 marca 2018 r.

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)

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków usługowych położonych przy al. Tysiąclecia kształtuje się w przedziale od 7,6 m do 10,1 m i średnio wynosi 9,2 m.
- zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi z dnia 8 marca 2018 r. nowa zabudowa nie powinna przestaniać w widoku od południowego zachodu ekspozycji biernej zespołu poaugustiańskiego z XVII wieku, a więc wysokość gzymsu przedmiotowego budynku handlowo – usługowego nie powinna przekraczać 4,2 m,

- Wzrostła wysokość kaleniczy i ukośnych 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)
- budynki położone w obszarze analizowanym przykryte są dachami jedno- i wielospadowymi o nachyleniu połaci do 30° oraz dachami płaskimi o nachyleniu połaci do 15°. Wysokość budynków usługowych położonych przy al. Tysiąclecia kształtuje się w przedziale od 9,7 m do 10,1 m.
 - dla przedmiotowego obiektu przyjmuje się przykrycie wielospadowe o spadkach od 15° do 30°, ze ścięciem połaci południowej w formie dachu kopertowego. Wysokość kaleniczy budynku nie może przekraczać 8,0 m i przy rzędnej posadowienia 171,0 m npm nie wyżej niż rzędna 178,0 m npm (zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi z dnia 8 marca 2018 r.).

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii krajowej – al. Tysiąclecia (dz. nr) oraz dróg publicznych kategorii gminnej – ul. Kalinowszczyzna (dz. nr) i ul. Tatarskiej (dz. nr). Teren inwestycji posiada 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 dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 800 m², przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

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

W. Borek
 mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2
 do projektu decyzji nr 381 / 18
 z dnia 14-06-2018
 znak: AB - LA - 1. 6730. 552. 2017.

2. up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[Signature]
 mgr inż. arch. Wiesław Mielicki-Ząbek
 ZASTĘPCA DYREKTORA
 Wydziału Architektury i Budownictwa

AB-LA-1.6730.552.2017					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków usługowych (w metrach)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (w metrach)
	819	3978	20,6	43	
	288	838	34,4	17	
	595	2294	25,9	28	
	564	1819	31,0		
	136	136	100,0		
	82	84	97,6		
	200	932	21,5		
	231	583	39,6		
	304	572	53,1		
	1866	6792	27,5		
	63	2140	2,9		
	81	599	13,5		
	185	554	33,4		
	1034	3593	28,8		
	130	252	51,6		
	357	1493	23,9		
	92	1284	7,2		
	2345	4825	48,6	37	10,0 / 10,0
	1547	7083	21,8	11 i 31	10,1 / 10,1 7,6 / 9,0
	266	436	61,0		
	239	348	68,7		
	283	1073	26,4		
	162	428	37,9	9	
Średnio:			ogółem: 38,1% zab. usługowa: 31,5%	25,1 m	9,2 m / 9,7 m
zamierzenie inwestora:	1180 m ²	5535 m ²	21,4%	30 m	9 m (I kond.)

u – zabudowa usługowa
ur – zabudowa usług publicznych (budynki kultu religijnego)
m – zabudowa mieszkaniowa



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.437.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 15.01.2018r.

Lublin, 18 grudzień 2017 r.

DECYZJA nr 719/17
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

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

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 5 października 2017 r.

Wnioskodawcy: Gmina Lublin reprezentowana przez Dyrektora Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin,
ul. Wieniawska 14 Lublin

W sprawie: budowy budynku mieszkalno – usługowo – biurowego na działce nr ,
położonej w Lublinie przy ul. Niskiej 2 / ul. Białkowska Góra 5

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalno – usługowego (usługi nieuciążliwe: biuro, administracja, finanse, nauka, oświata, kultura, ochrona zdrowia, opieka społeczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²)**

- na działce nr ewid. (obręb: arkusz:)
- położonej w Lublinie przy ul. Białkowskiej Górze 5/ ul. Niskiej 2
- pas drogowy – działka nr (ul. Niska – droga gminna), działka nr (ul. Białkowska Góra – 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 K L–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 mieszana: mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa tj. budowa budynku mieszkalno – usługowego (usługi nieuciążliwe: biuro, administracja, finanse, nauka, oświata, kultura, ochrona zdrowia, opieka społeczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²)
- 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 26,5 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40 %;
 - c) szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. Białkowska Góra) – max. 14,5 m;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – należy utrzymać na wysokości – max. 5,5 m,

- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy) - przekrycie budynku dachem wielospadowym o spadkach połaci dachowych od 15 ° do 40 °, z kalenicą usytuowaną na wysokości max. 9,0 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) lokalizacja usług - wyłącznie w parterze budynku,
- i) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- j) 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 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,
- k) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- l) 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.

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego składającego się z d. Cmentarza żydowskiego (tzw. Grodzisko) i Białkowskiej Góry wraz z terenami przyległymi do rejestru zabytków pod numerem A-353, 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 Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie / 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.

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 bezpośrednio od drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Białkowska Góra (dz. nr ... lub od ul. Białkowska Góra poprzez ul. Niską (dz. nr ...) 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. Niskiej oraz ul. Białkowskiej Góry zgodnie z załącznikiem do pisma z Wydziału Planowania znak: PL-IT.6830.149.2016 z dnia 7 grudnia 2016 r.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.:
- zabudowa jednorodzinna – 2 mp / 1 lokal mieszkalny,
 - zabudowa usługowa – min. 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej usług
- 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.
- 7.7. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 j.t.).
- 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.4301.516.2017 z dnia 28 listopada 2017 r. - bez uwag,
 - Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie, znak: 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. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na realizacji budynku mieszkalno – usługowego, na działce nr . położonej przy ul. Niskiej 2 / ul. Białkowskiej Górze 5 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 wnioszek, 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. PREZYDENTA MIASTA LL.

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbik
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. Wydział Gospodarowania Mieniem,
- 2.

Do wiadomości :

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

MWK

3. Halina
4. aa.

W ZWIĄZKU dot. 2.10.17-3
ustawy o opłacie skarbowej

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr położona w Lublinie przy ul. Niskiej / ul. Białkowskiej Górze. Przedmiotowa działka nie jest obecnie zabudowana. Inwestor wniósł o realizację budynku **mieszkalno – usługowego** (usługi nieuciążliwe: biuro, administracja, finanse, nauka, oświata, kultura, ochrona zdrowia, opieka społeczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²).
- 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 37,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 111,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.
- III. **Uwarunkowania planistyczne**
 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w obszarze zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych.
 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 zespołu urbanistycznego składający się z d. cmentarza żydowskiego (tzw. Grodzisko) i Białkowskiej Góry wraz z terenami przyległymi do rejestru zabytków pod numerem A-353, 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.)
- V. **Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
od strony północnej :
 - działka nr – ul. Białkowska Góra - droga gminna,w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr – zabudowane I – II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi im parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,
 - działki nr – niezabudowane,
 - działki nr – zabudowane pozostałościami po zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej (ruiny),
 - działka nr zabudowana obiektem kultu religijnego,**od strony wschodniej :**
 - działka nr – niezabudowana,w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr zabudowane I – II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi im parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi,

- działki nr - zabudowane II – kondygnacyjną kamienicą mieszkalną wielorodzinną, parterowym budynkiem usługowym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
- od strony południowej :**
- działka nr – ul. Niska – droga gminna
 - działki nr : - zabudowane I – II – kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi.
 - działka nr - niezabudowana,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- Aleja Tysiąclecia – droga krajowa,
- od strony zachodniej :**
- działka nr . ul. Niska – droga gminna,
 - działki nr - zabudowane I – kondygnacyjnym budynkiem handlowym – sklep Lidl,
 - działki nr : zabudowane obiektami myjni samochodowej bezdotykowej.

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 budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami usługowymi,
- planowana inwestycja obejmuje realizację budynku mieszkalno – usługowego (usługi nieucieżliwe: biuro, administracja, finanse, nauka, oświata, kultura, ochrona zdrowia, opieka społeczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Niskiej wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr zaś od ul. Białkowska Góra wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr
- w/w linii oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji

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 2,9 % do 45,6 %, i średnio wynosi 21,1 %, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji. Jednakże z uwagi na bliskie sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla których wskaźnik zabudowy przekracza w/w średnią tj. dla działki nr wynosi 26,5 % dopuszcza się dla wnioskowanej inwestycji wskaźnik na poziomie maks. 26,5%, co odpowiada zamierzeniom wnioskodawcy.

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy mieszkalnej oraz usługowej - wyszczególniono w dołączonej tabeli i na załączniku nr 3)

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych i usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 5,0 m – 38,0 m, i średnio wynosi 12,1 m, a powiększona dozwoloną przepisem tolerancją 20 % wynosi 14,5 m i wyznacza tym samym maksymalną szerokość elewacji frontowej
- Inwestor we wniosku nie określił od jakiej ulicy odbywać się będzie obsługa komunikacyjna działki, jednak z uwagi na cechy geometryczne nieruchomości - przez elewację frontową należy uznać część budynku, zlokalizowaną od najbardziej uregulowanej przyległej drogi tj. od strony ul. Białkowska Góra.

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 do III - kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 3,0 m do 5,5 m,
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu, nie powinna przekroczyć 5,5 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 z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach połaci dachowych od 15° do 40° z kalenicą na poziomie nieprzekraczającym 9,0 m,
 - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako wielo-połaciowe, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°, z kalenicą na wysokości max. 9,0 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Białkowska Góra (dz. nr ...) lub do ul. Białkowska Góra poprzez ul. Niską (dz. nr ...) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Niskiej oraz ul. Białkowskiej Góry, zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, znak: PL-IT-I.6830.149.2016 z dnia 7 grudnia 2016 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 realizacji budynku mieszkalno – usługowego (usługi nieuciążliwe: biuro, administracja, finanse, nauka, oświata, kultura, ochrona zdrowia, opieka społeczna, gastronomia, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

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

W. Borek
mgr inż. arch. Wiesław Borek

MWK

Załącznik nr ... 2 ...
do projektu decyzji nr ... 740/17 ...
z dnia ... 18.12.2017 ...
znak: AB ... LA.1.6830.149.2016 ...

up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Beata Malicka-Ząbek
mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCY DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-II.6730.96.2017

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 02.11.2017r.

PROKURATOR

Tadeusz Malinowski

Lublin, dnia 27 września 2017 r.

DECYZJA nr 556/17 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie:

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

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 08.06.2017 r.

Wnioskodawcy: P:
20-119 Lublin, ul. Białkowska Góra

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku na działce nr : położonej przy ul. Białkowska Góra w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku

- na działce nr ewid. : (obręb: , arkusz:)
- położonej w Lublinie przy ul. Białkowska Góra
- pas drogowy – działka nr (ul. Białkowska Góra – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: ABCD – 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 jednorodzinna; budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 26,5%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – do 12,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki
 - od ul. Białkowska Góra do 4,0 m od średniego poziomu ulicy
 - od ul. Niskiej do 5,1 m od poziomu terenu istniejącego;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych)
 - przekrycie wielopołaciowe o nachyleniu do 41,2° (w tym płaskie o nachyleniu do 15°) w układzie kalenicowym wobec ulic
 - wysokość kalenicy do 10,0 m od poziomu terenu istniejącego;
- f) zakazuje się zmiany ukształtowania naturalnej rzeźby terenu w odległości ponad 6,0 m od linii rozgraniczającej ul. Białkowska Góra;
- 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 Miejskim Konserwatorem Zabytków 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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego składającego się z d. Cmentarza żydowskiego (tzw. Grodzisko) i Białkowskiej Góry wraz z terenami przyległymi do rejestru zabytków pod numerem A-353 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 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.
7. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Białkowska Góra (droga gminna – pas drogowy dz. nr) uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
 - 7.2. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Białkowska Góra i Niskiej.
 - 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min. 1 mp / 1 lokal mieszkalny,
 - 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 50/13 z dnia 25.01.2013 znak: AB-LA-I.6730.625.2012 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne na rzecz p. Ewy i Marka Cygielskich.
 - 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.4301.452.2017 z dnia 20.09.2017 r.
- 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 sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB-0116

UZASADNIENIE

Investor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku na działce nr położonej przy ul. Białkowska Góra

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. 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.

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2. ust. 1. pkt 2
USTAWY O OPŁACIE SKARBOWEJ



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
mgr inż. arch. Jadwiga Ciszewska

Otrzymują:

- +1.
- +2.
- +3.
- +4. †
- +5. Wydział Gospodarowania Mieniem w m. f
- 6. a.a.

Do wiadomości:

- +1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
- +2. Miejski konserwator Zabytków w Lublinie
- +3. Wydział Planowania w m.
- +4.
- +5.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr (obręb: , arkusze) o powierzchni 880 m², położona przy ul. Białkowska Góra w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany. Na działce decyzją nr 50/13 z dnia 25.01.2013 znak AB-LA-I.6730.625.2012 uzgodnioną z MKZ postanowieniem znak MKZ.4120.500.2012 z dnia 20.12.2012 r. oraz z ZDiM pismem znak OU-DE.6730.323.2012 z dnia 13.12.2012 r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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 18 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 54 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 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., był przeznaczony pod funkcje o symbolu IE 16 AU – zespół usług rzemieślniczych ogólnomiejskich i turystycznych w układzie przestrzennym nawiązującym do wątków historycznych związanych z terenem Podzamcza (Trakt Ruski, Słomiany Rynek) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako uzupełniającej.
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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego składającego się z d. cmentarza żydowskiego (tzw. Grodzisko) i Białkowskiej Góry wraz z terenami przyległymi (Granice wpisu orientacyjne-nieprecyzyjne określenie w treści decyzji) do rejestru zabytków pod numerem A/353, 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:

- 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 – ulica Białkowska Góra (droga gminna)
- działka nr : wolna od zabudowy
- działka nr : w analizowanym obszarze wolna od zabudowy
- działka nr : zabudowana ruinami siedliska; decyzja o ustaleniu warunków zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami i garażu (AB-LA-II.6730.6.2015); odmowa ustalenia warunków zabudowy hotelu z gastronomią (AB-LA-II.6730.2013)
- działka nr : wolna od zabudowy; odmowa ustalenia warunków zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami i garażem (AB-LA-I.6730.446.2016)
- działki nr : zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i

- gospodarczymi
- działka nr wolna od zabudowy
- od strony wschodniej:**
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i parterowymi budynkami gospodarczymi
- działki nr i zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i parterowymi budynkami gospodarczymi; decyzja o ustaleniu warunków zabudowy budynku mieszkalno-usługowego (AB-LA-I.6730.385.2013)
- działka nr zabudowana pozostałością parterowego budynku mieszkalnego jednorodzinny i III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w realizacji; pozwolenie na budowę 541/14 z 19.05.2014 (AB-BP-I.6740.1.7.2014)
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny
- działka nr 36 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i parterowymi budynkami gospodarczymi
- od strony południowej:**
- działka nr – ulica Niska (droga wewnętrzna)
- działka nr : w analizowanym obszarze wolna od zabudowy
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i parterowymi budynkami gospodarczymi
- działka nr wolna od zabudowy
- działki nr zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinny i parterowymi budynkami gospodarczymi
- Aleje Tysiąclecia (droga krajowa)
- od strony zachodniej:**
- działka nr wolna od zabudowy
- działka nr - ulica Niska (droga wewnętrzna)
- działki nr : zabudowane parterowym budynkiem handlowym (supermarket)

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 znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz budynek usługowy (handel) – supermarket ze stacją paliw
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinny z garażem w bryle budynku i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Białkowska Góra wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinny zlokalizowanego na działce nr zaś od Niskiej wyznacza się jako kontynuację linii zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinny zlokalizowanego na działce sąsiedniej 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 10,1 – 56,8% i średnio wynosi 26,5%, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji, co również odpowiada zamierzeniu inwestora zawartemu we wniosku

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 9 – 13,5 m i średnio wynosi 9,4 m; z tolerancją +20% - 11,3 m
- przyjęto szerokość elewacji frontowej zgodnie z wnioskiem do 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)

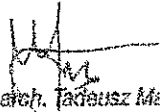
- istniejąca zabudowa osiąga wysokość III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), a

- wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale 2,2 – 6,2 m i wynosi średnio ok. 4 m w poziomie okapu; wysokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego na działce nr [redacted], stanowiącego punkt odniesienia do projektowanej inwestycji wynosi 3,9 m
- górna krawędź elewacji frontowej (od ul. Białkowska Góra) projektowanego obiektu nie powinna przekroczyć 4,0 m od średniego poziomu ulicy w poziomie grzymsu / okapu
 - górna krawędź elewacji od ul. Niskiej nie powinna przekroczyć wysokości budynku mieszkalnego na sąsiedniej działce nr [redacted], tj. 5,1 m od poziomu terenu istniejącego
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 z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach do 41,2° (w tym dachy płaskie o nachyleniu do 15°) z kalenicą na poziomie nie przekraczającym 8,6 m; kalenica budynku przy ul. Białkowska Góra 11 na działce nr [redacted] i położona jest na wysokości 8,1 m
 - przekrycie projektowanego budynku przewidzieć należy jako wielopołaciowe, o nachyleniu do 41,2° (w tym płaskie o nachyleniu do 15°) w układzie kalenicowym wobec ulic; wysokość kalenicy od poziomu terenu istniejącego nie powinna przekroczyć 10,0 m

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Białkowska Góra (dz. nr [redacted] i bezpośrednio i przez drogę wewnętrzną – ul. Niską (dz. nr [redacted] oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze planowane poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Niskiej oraz ul. Białkowska Góra zgodnie z załącznikiem nr 1 do pisma Wydziału Planowania UM Lublin, znak: PL-IT-I.6830.60.2017 z dnia 27 czerwca 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku** 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. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB-0116


mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 556/17
z dnia 27.09.2017r.
znak: AB-LA-IL6730.96.2017

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
mgr inż. arch. Izabella Ciszewska

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-IL.6730.96.2017

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. elewacji frontowej (m)
	142	250	56,8	9,5
	86	429	20,0	9,5
	72	397	18,1	8,5
	128	879	14,6	13,5
	169	428	39,5	12
	76	442	17,2	10
	141	563	25,0	9
	125	548	22,8	10
	100	247	40,5	9
	92	342	26,9	7,5
	49	487	10,1	4,5
		ŚREDNIO	26,5	9,4
			z tolerancją 20 %	11,3
stan istniejący	–	880	–	–
stan wg wniosku	200	880	22,7	12