

82

DECYZJA nr 534/12
o ustaleniu warunków zabudowy**Na podstawie :**

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4, i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 15-02-2012 r. (uzupełniony w dniu 28-02-2012, 06-03-2012
i 08-03-2012)

Wnioskodawcy: LIDL POLSKA SP. Z O.O.
UL. POZNAŃSKA 48 , JANKOWICE
62-080 TARNOWO PODGÓRNE ,

W sprawie: rozbudowa pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo-handlowe w tym strefę odpięku pieczywa – o łącznej powierzchni sprzedaży do 1900m² , na terenie działek nr oraz położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : **rozbudowie pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo-handlowe w tym strefę odpięku pieczywa – o łącznej powierzchni sprzedaży do 1900m²**

- położonej w Lublinie przy ul. Diamentowa
- na działce: nr ewidencyjny: obręb: arkusz:
- pas drogowy – działka nr – ulica Diamentowa

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami : A B C D E F - A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa usługowa
- rozbudowa pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo-handlowe w tym odpięku pieczywa – o całkowitej powierzchni sprzedaży do 1900m²

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) linia zabudowy – istniejąca – bez zmian;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 25%; udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- c) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – nie ustala się;
- e) geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych – nie ustala się;
- f) ilość kondygnacji – bez zmian;
- g) projektowana inwestycja winna odpowiadać aktualnym standardom techniczno-użytkowym i stanowić kompozycyjną całość z ograniczeniem uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością usługową do granic działki;

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

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

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

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

6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

- min. 1 miejsce postojowe / 20 m² projektowanej powierzchni użytkowej usług ,
- należy oznakować 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych ,

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

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

7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.

7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.

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

7.7. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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 uchwalon plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

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

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

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

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

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

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

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

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo - handlowe w tym strefę odpieku pieczywa – o łącznej powierzchni sprzedaży do 1900m², na terenie działek nr oraz położonych przy ul. Diamentowej w Lublinie.

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

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy 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 określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

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

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

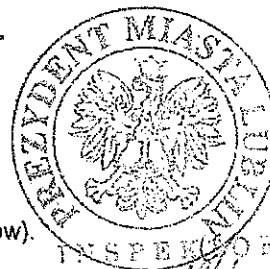
Miranda Kowalczyk
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. LIDL POLSKA Sp. Z O.O.
UL. POZNAŃSKA 48, JANKOWICE
62-080 TARNOWO PODGÓRNE,
adres do korespondencji:
LIDL POLSKA SP. Z O.O.
BIURO EKSPANSJI LUBLIN
Al. SPÓŁDZIELCZOŚCI PRACY 28
20 -147 LUBLIN,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości,
których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. a/a

dyktando 29.06.12
Lidl Polska Sp. z o.o.
ul. Poznańska 48, Jankowice
62-080 Tarnowo Podgórne
NIP 778-80-62-747

Pawel Janabi



Anna ZALYŃSKA

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia *25.07.2012*

[Handwritten signature]

84

85

Do wiadomości :

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

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10700
DNIA 15.02.2011 NR POKWITOWANIA 4957778
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000

UM Lublin
Wydział Geodezji
ul. Piłsudskiego 10
20-030 Lublin
tel. 22 632 22 22



83

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr: _____, położone przy ul. Diamentowej w Lublinie. Przedmiotowe działki są zabudowane budynkiem usługowym – handlowym o wysokości I kondygnacji.

II. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w terenach aktywizacji gospodarczej.
 2. W oparciu o plan ogólny zagospodarowania przestrzennego LZM obowiązującego do 31 grudnia 2003 r. przedmiotowe działki położone były w obszarze oznaczonym symbolem VII B25UZ i przeznaczonym pod usługi zdrowia oraz w obszarze oznaczonym symbolem VIIB14K i przeznaczonym pod techniczne zaplecze motoryzacji. (w aktach sprawy)
 3. projekt planu - brak
- 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.

III. Ochrona konserwatorska

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

IV. 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 z późn. zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek objętej wnioskiem wynosi 52 m., obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 125 m od granic działek.

- ### **V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru** - łącznie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę
- W sąsiedztwie przedmiotowego terenu działki są zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi – budynki o wysokości V kondygnacji oraz budynkami garażowymi – budynki w ramach osiedla mieszkaniowego „Nałkowskich”, budynkami usługowymi – budynki I - III kondygnacyjne oraz budynkami składowo-magazynowymi – budynki I-II kondygnacyjne

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru

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

89

1. Funkcja terenu

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

2. linia zabudowy

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

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

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

4. szerokość elewacji frontowej

- nie ustala się;

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

- nie ustala się;

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

- nie ustala się ;

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

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

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji rozbudowy pawilonu handlowego o dodatkowe pomieszczenia usługowo-handlowe w tym odpieku pieczywa – o łącznej powierzchni sprzedaży do 1900m², (jako kontynuacja funkcji) przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

ARCHITEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska
upr. bud. nr 1347/Lb/91
LOIA nr 2B 0054

90

Obliczenia wskaźników zabudowy

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

AZ

TEREN OBIĘTA WYKONANIA ROZWIĄZANIA
 WYKONANEGO W 1980 R.

ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 1:500 1:50

- BUDYNKI WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE - WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE
- BUDYNKI WYKONANE WYKONANE

