



450 lat
UNII
LUBELSKIEJ

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.1.152.2019

innejsze decyzje jest niezgodna

od dnia ...04...07...2019...

KIEROWNIK REFERATU

ds. lokalizacji architektonicznych

Amu

mgr inż. Anna Michalik

Lublin, 07 czerwca 2019 r.

DECYZJA nr 312 / 19 **o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie:

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

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 11 kwietnia 2019 r.

Wnioskodawcy: :

W sprawie: budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego na działce nr położonej przy ul. Orlej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego**

- na działce nr ewid. (obręb: arkusz: 6)
- położonej w Lublinie przy ul. Orlej
- pas drogowy – działka nr (ul. Orla – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- obowiązującą linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 81,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do rozpiętości granic terenu inwestycji;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) do 9,1 m;
- geometria dachu – przykrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 30° z kalenicą na wysokości max. 11,2 m;
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijne uzupełnienie dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) 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.2018.1202 j.t. ze zm.).
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) 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.2018.2067 j.t.) 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. 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, 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. Orlej (drogi kategorii gminnej – pas drogowy dz. nr poprzez istniejący zjazd.
- 7.2. Zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów – nie określa się.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Objekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 9. Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).

9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana Innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Na teren objęty inwestycją zostały wydane następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

- decyzja nr 89/18 z dnia 7 lutego 2018 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego na działce nr (obecnie działka nr , znak sprawy: AB-LA-I.6730.542.2017,
- decyzja nr 529/18 z dnia 22 sierpnia 2018 r. Dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego na działce nr (obecnie działka nr , znak sprawy: AB-LA-I.6730.309.2018.

9.3. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

9.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.

9.5. 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.

9.6. 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.4301.194.2019 z dnia 10 maja 2019 r. - bez uwag,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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

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

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

UZASADNIENIE

Inwestor wniosł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego na działce nr 83/2 położonej przy ul. Orlej w Lublinie.

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

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

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

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

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

7 00 PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Anna Michalik-Ząbek*
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy, zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów (zgodnie z art. 49 K.p.a. o decyzji kończącej postępowanie strony są zawiadamiane przez obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Lublin)
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Wydział Planowania UM Lublin
- 4.

Otrzymano

dnia 06.06.2018

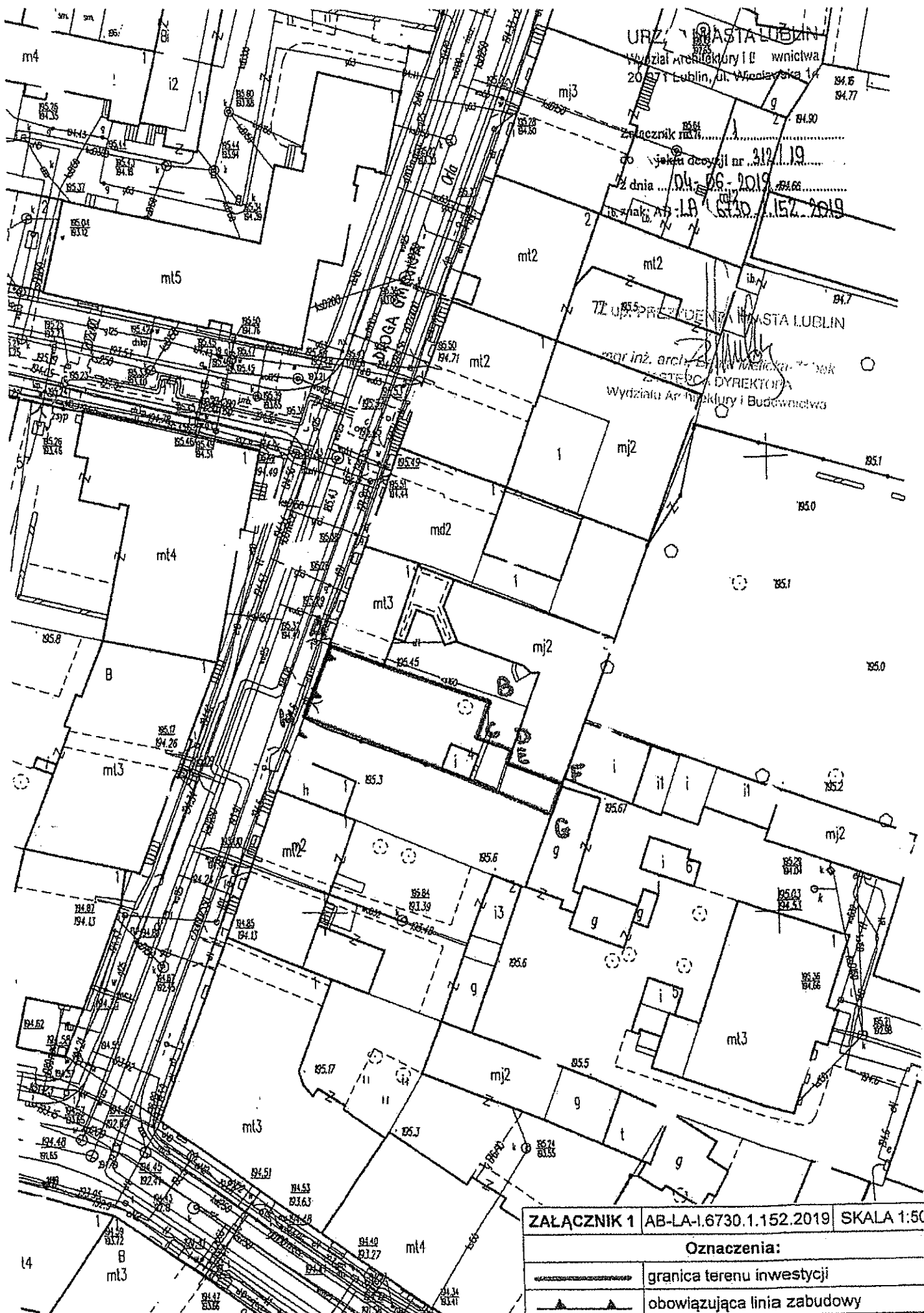
06.06.2018

NIE PODLEGA OPŁACIE SKARBOWEJ
art. 2 ust. 1 pkt 2
W ZWIĄZKU WSKAZYW. OPŁACIE SKARBOWEJ

INSPEKTOR

AMU
mgr inż. Anna Michalik





URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-071 Lublin, ul. Włodowska 1A

Załącznik nr 1
do uchwały nr 319/19
z dnia 04.06.2019
znak: AB-LA-1.6730.1.152.2019

mgr inż. arch. Zdzisław Włodarczyk
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

ZAŁĄCZNIK 1		AB-LA-1.6730.1.152.2019	SKALA 1:500
Oznaczenia:			
		granica terenu inwestycji	
		obowiązująca linia zabudowy	

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego na dz. nr położonej przy ul. Orlej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr (obręb: arkusz: 6) położona przy ul. Orlej w Lublinie, oznaczona na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego oraz literami ABCDEFGH-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 201 m² zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym, przeznaczonym do rozbiórki.

Na teren objęty inwestycją zostały wydane następujące decyzje o ustaleniu warunków zabudowy:

- decyzja nr 89/18 z dnia 7 lutego 2018 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego na działce nr (obecnie działki nr znak sprawy: AB-LA-I.6730.542.2017,
- decyzja nr 529/18 z dnia 22 sierpnia 2018 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w pierzei ulicy o część mieszkalno – usługową (usługi nieuciążliwe) wraz z rozbiórką budynku usługowego i gospodarczego na działce nr (obecnie działki nr , znak sprawy: AB-LA-I.6730.309.2018.

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 wniosek 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. Z uwagi na szerokość frontu przedmiotowej działki tj. 8,5 m ($3 \times 8,5 \text{ m} = 25,5 \text{ m}$), obszar analizowany wyznaczony został kolorem zielonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 50 m od jego granic. Zakres obszaru analizowanego jest wystarczający do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) przedmiotowa działka znajduje się na terenach Intensywnej urbanizacji, w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.

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 IA 27 MW przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915,

stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) 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.2018.1202 j.t.)

2. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

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 zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr 1 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr 2 zabudowana I - III kond. budynkiem mieszkalno – usługowym;
- działka nr 3 zabudowana I - III kond. budynkiem mieszkalno – usługowym;
- działka nr 4 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalno – usługowym z II kond. oficyną mieszkalną;

od strony wschodniej:

- działka nr 5 zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną z III kond. oficyną mieszkalną oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr 6 zabudowane III kond. kamienicą usługową, IV kond. kamienicą mieszkalną oraz dwoma III - IV kond. oficynami mieszkalnymi;
- działka nr 7 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, parterowym budynkiem usługowym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 8 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z II kond. oficynami mieszkalnymi oraz II kond. budynkiem gospodarczym;
- działka nr 9 zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną, II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 10 zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną, parterowym budynkiem gospodarczym i parterowym budynkiem garażowym;

od strony południowej:

- działka nr 11 zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr 12 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 13 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 14 – ul. Konopnicka (droga gminna);

od strony zachodniej:

- działka nr 15 – ul. Orla (droga gminna);
- działka nr 16 zabudowana dwoma V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz częścią II kond. budynku garażowo – gospodarczego;
- działka nr 17 – ul. Solna (droga gminna);
- działka nr 18 wolna od zabudowy;
- działka nr 19 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 20 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 21 zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 22 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 23 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 24 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr 25 zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu:

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu śródmiejskiej zabudowy mieszkalno – usługowej. Charakterystycznym sposobem zagospodarowania działek położonych przy ul. Orlej jest zwarta zabudowa pierzejowa. Działka objęta wnioskiem zabudowana jest obecnie budynkiem gospodarczym, przeznaczonym do rozbiórki.
- wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i nie godzi w zastany stan rzeczy.

2. Linia zabudowy:

- budynki położone po wschodniej stronie ul. Orlej stanowią zwartą zabudowę pierzejową, usytuowaną bezpośrednio przy ulicy.
- obowiązującą linię zabudowy dla projektowanego obiektu wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, tj. bezpośrednio przy granicy z pasem drogowym.

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 12,6% do 99,4% i średnio wynosi 54,4%.
- na działce objętej wnioskiem dopuszcza się wskaźnik zabudowy na poziomie max. 81,0%, analogicznie do stopnia zabudowy działki nr , położonej w pobliżu terenu inwestycji.

4. Szerokość elewacji frontowej:

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyszczególniono w dołączonej tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 6,0 m do 45,0 m, a średnia wynosi 20,4 m. Szerokość przedmiotowej działki nie przekracza 9,0 m.
- z uwagi na lokalizację przedmiotowej działki w sąsiedztwie zabudowy pierzejowej oraz uwzględniając rozpiętość terenu inwestycji ok. 9,0 m (mniejszej niż średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym), ustala się szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do rozpiętości granic terenu inwestycji.

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 mieszkalnych tworzących wschodnią pierzeję ul. Orlej (położonych w obszarze analizowanym) kształtuje się w przedziale od 6,7 m do 11,0 m i średnio wynosi 8,0 m. Wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce sąsiedniej nr wynosi 9,1 m w poziomie okapu.
- dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku do 9,1 m, analogicznie do wysokości okapu budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce sąsiedniej nr

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)

- zabudowa mieszkalno – usługowa położona w obszarze analizowanym prezentuje zadaszenia wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 35° oraz dachy płaskie o nachyleniu połaci do 15°. Przy ul. Orlej występują również budynki z dachami mansardowymi. Wysokość kalenicy budynków mieszkalnych tworzących wschodnią pierzeję ul. Orlej (położonych w obszarze analizowanym) kształtuje się w przedziale od 9,7 m do 15,5 m. Wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce sąsiedniej nr : wynosi 11,2 m.
- dla przedmiotowego budynku wskazuje się przykrycie wielospadowe o nachyleniu połaci dachu od 15° do 30° z kalenicą na wysokości max. 11,2 m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Orlej (dz. nr) oraz 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 budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z rozbiórką budynku gospodarczego.

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Joanna Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.309.2018					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (w metrach)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej / kalenicy (w metrach)
- m	738	1485	49,7	20 i 34,5	
- m	366	579	63,2	24	
- m	534	1205	44,3	45	
- m	327	693	47,2	25	
- m	217	377	57,6	20	
- m	108	267	40,4	12	
- m	363	541	67,1	25	
- m	272	517	52,6	22	
- m	286	434	65,9	15	7,0 / 11,7
- m	505	508	99,4	17	7,2 / 10,9
- m	268	331	81,0	11,5	6,7 / 10,1
- m	261	397	65,7	11,5 i 17	9,1 / 11,2
- u	32	253	12,6	-	
- m	144	496	29,0	17	7,0 / 9,7
- m	850	2306	36,9	20	
- mu	928	3728	24,9	22	
- mu	783	1872	41,8	20,5 i 6	
- m	654	994	65,8	16	
- m	420	580	72,4	21,5	11,0 / 15,5
- m	503	753	66,8	25 i 14	
- m	539	931	57,9	29	
Średnio:			54,4%	20,4 m	8,0 m / 11,5 m
dz. nr zamierzenia inwestora	200 m ²	201 m ²	100%	8,0 m	10 m

m – zabudowa mieszkaniowa
u – zabudowa usługowa

Załącznik nr2.....

do projektu decyzji nr312.119.....

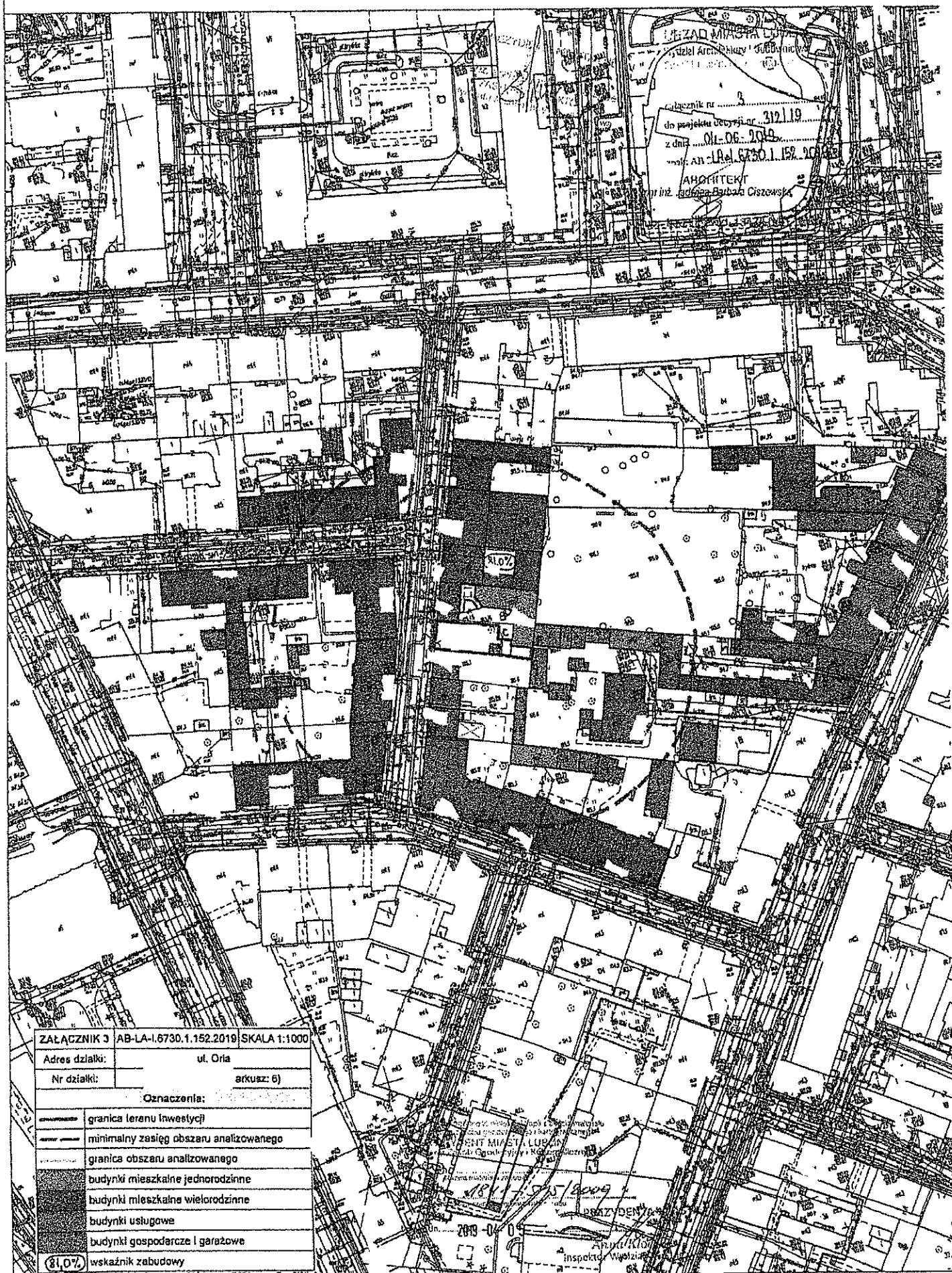
z dnia06.06.2019.....

znak: AB-LA-I.6730.309.2018

MA – Mdok: 60786/04/2019

Strona 4 z 4

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK 3 AB-LA-I.6730.1.152.2019 SKALA 1:1000

Adres działki: ul. Orla

Nr działki: arkusz: 6)

Oznaczenia:

	granica terenu inwestycji
	minimalny zasięg obszaru analizowanego
	granica obszaru analizowanego
	budynki mieszkalne jednorodzinne
	budynki mieszkalne wielorodzinne
	budynki usługowe
	budynki gospodarcze i garażowe
	wskaźnik zabudowy

