



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

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 13.10.2014

Lublin, dnia 23 września 2014 r.

AB-LA-I.6730.288.2014

## DECYZJA nr 406/14 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 18.06.2014 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego

- na działkach: nr ewidencyjny:                      obręb:                      ark:
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej 27
- pas drogowy – działki nr

#### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami : ABCDEFGHIJKLŁ – A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa usługowa;
- przebudowa, rozbudowa, nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego.

#### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu – max. 27,3%, przy zachowaniu min. 5,0% powierzchni biologicznie czynnej;
- szerokość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Diamentowej - do 48,4 m;
- wysokość najwyższego punktu budynku (łącznie z pomieszczeniami technicznymi) maksymalnie do rzędnej 216,5 m.n.p.m.;
- geometria dachu – przekrycie płaskie o nachyleniu do 15°;
- dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 20,0 m, na przedpolu budynku, poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno użytkowym, zapewniając bezkolizyjne przekształcenie struktury istniejącego budynku.

#### 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 oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 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.
- 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 działek od ul. Diamentowej (drogi powiatowej), na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W granicach lokalizacji inwestycji i na terenach sąsiadujących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.: min. 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić minimum 25 miejsc postojowych dla rowerów, w tym minimum 50% miejsc postojowych w poziomie terenu.
- 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.

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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. Dla przedmiotowego terenu decyzja *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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. 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: IU-DE.4301.318.2014 z dnia 02.09.2014 r. - bez uwag.

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

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - 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 inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych z drogami dojazdowymi, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 27 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. Tomasz Zana 38, z zażądaniem pośrednictwa, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

#### Otrzymują :

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. a/a



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

#### Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania UM Lublin

MW

Mdok: 324474/09

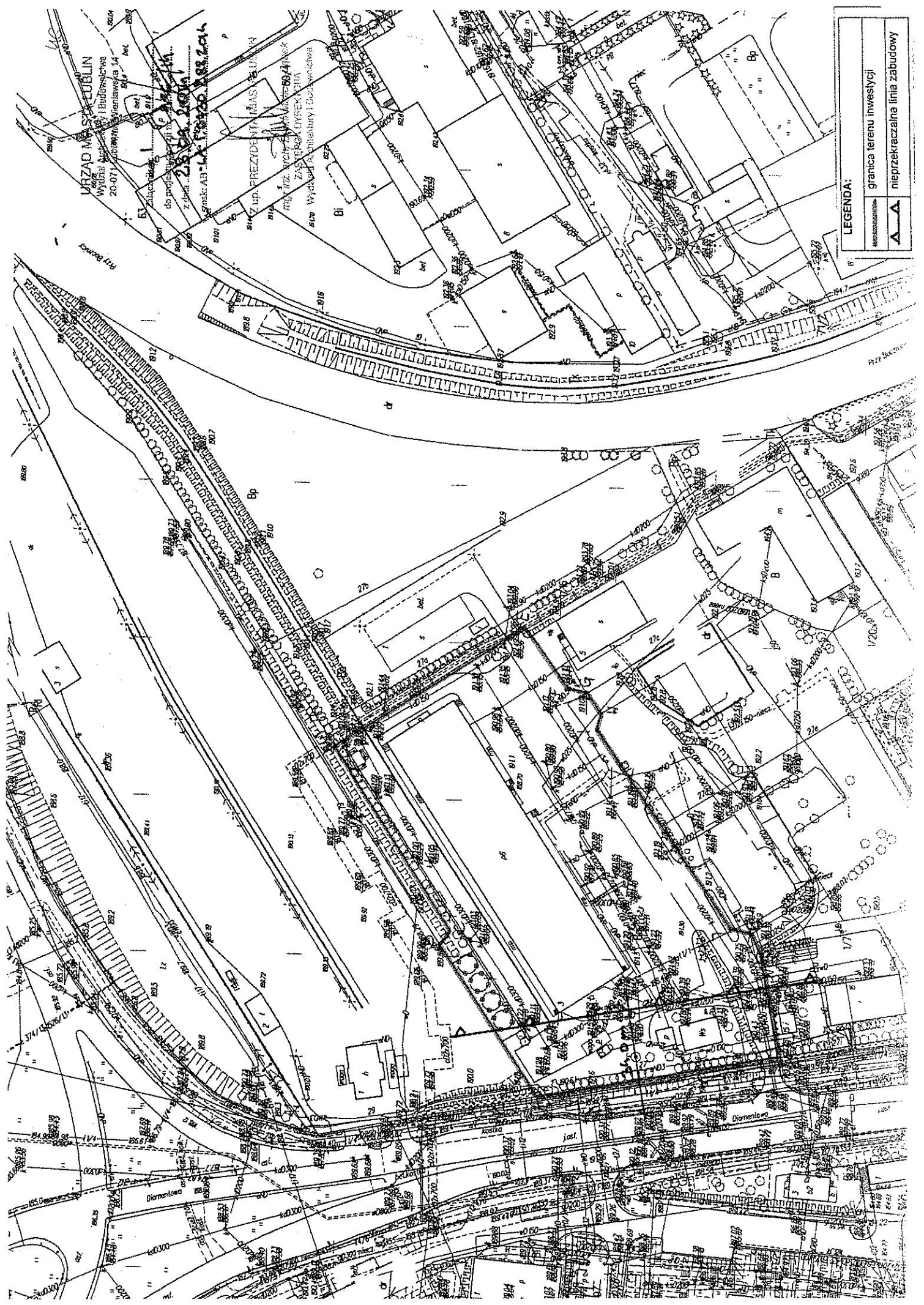
POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 101,-

DNIA 18.09.14 NR POKWITOWANIA 22501850

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO

BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000



URZĄD MIASTA DUBLINA  
 Wydział Architektury i Budownictwa  
 20-071 Czarna Białostocka 1A  
 tel. 22 642 11 11  
 fax 22 642 11 12  
 e-mail: biuro@urzedm.dublin.pl

ZAKŁAD PRZEMISŁOWY  
 ul. Włocławska 104  
 20-071 Czarna Białostocka  
 tel. 22 642 11 11  
 fax 22 642 11 12  
 e-mail: biuro@zakladprzem.dublin.pl

**LEGENDA:**

	granica terenu inwestycji
	nieprzekraczalna linia zabudowy

## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki (części działek) nr                      położone przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDEFGHIJKLŁ – A. Działka nr                      zabudowana jest budynkiem produkcyjnym Zakładu Przemysłowego "Chmiel Polski" w likwidacji. Działka nr                      – jest niezabudowana.

### II. 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 terenach aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.

3. 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

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Lista Dóbr Kultury Współczesnej

Obiekt nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

### 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 objętych wnioskiem wynosi 78,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 234,0 m od granic działek inwestycyjnych.

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

**od strony północnej** znajduje się:

- działka nr                      – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr                      – ulica Diamentowa;
- działka nr                      – droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr                      – niezabudowana;
- działka nr                      – ulica Nałkowskich;
- działka                      – niezabudowana;

48

- działka nr - zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działka nr - ulica Wrotkowska;
- działka nr - zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

**od strony wschodniej znajduje się:**

- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem magazynowym;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr - tereny kolei;
- działki nr - zabudowane dwoma IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr - niezabudowane;
- działka nr - zabudowana I - III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr - zabudowane I - III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr - ulica Inżynierska,

**od strony południowej znajduje się:**

- działki nr - drogi wewnętrzne;
- działki nr - niezabudowane;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr - zabudowane I - III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr - droga wewnętrzna;
- działka nr - ulica Diamentowa;
- działka nr - zabudowane budynkiem kościoła oraz budynkami gospodarczymi;

**od strony zachodniej znajduje się:**

- działki nr - ulica Diamentowa;
- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr - zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr - zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr - zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr - zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr - zabudowana stacją trafo;
- działka nr - zabudowana stacją trafo;
- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem biurowo - usługowym;
- działki nr - ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr - zabudowane budynkami garażowymi,
- działka nr - ulica E. Romera,

## **VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru**

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn.

zm.) i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589 z późn. zm.).

#### 1. Funkcja terenu

- opis zainwestowania – zabudowa usługowa

#### 2. linia zabudowy

- opis zainwestowania - różnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy
- analiza (wnioski) – nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku biurowo – produkcyjnego zlokalizowanego na działkach nr
- propozycja zapisu do decyzji

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji

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

- opis zainwestowania - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy usługowej mieści się w granicach 1,9% – 54,6% i średnio wynosi 27,3%.
- analiza (wnioski) - przyjmuje się w/w wskaźnik dla wnioskowanej inwestycji
- propozycja zapisu do decyzji

- b) wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu – max. 27,3%, przy zachowaniu min. 5,0% powierzchni biologicznie czynnej;

#### 4. szerokość elewacji frontowej

- opis zainwestowania - szerokość elewacji frontowych budynków usługowych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 6,0 m do 216,0 m i średnio wynosi 48,4 m.
- analiza (wnioski) - przyjmuje się w/w wskaźnik dla wnioskowanej inwestycji
- propozycja zapisu do decyzji

- c) szerokość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Diamentowej - do 48,4 m

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

- opis zainwestowania - wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków usługowych mieści się w przedziale od 4,5 m do 13,5 m ( od I do III kond.)
- analiza (wnioski) – mając na uwadze, że budynek objęty wnioskiem, ma różnicowaną wysokość od 18,8 m do 23,5 m i planowana inwestycja ma na celu dostosowanie go do aktualnych wymagań techniczno – użytkowych, dopuszcza się zwiększenie górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki do poziomu 25,0 m.
- propozycja zapisu do decyzji

- d) wysokość najwyższego punktu budynku (łącznie z pomieszczeniami technicznymi) maksymalnie do rzędnej 216,5 m.n.p.m.

#### 6. geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych)

- opis zainwestowania - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki usługowe z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
- analiza (wnioski) – analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynku objętego wnioskiem
- propozycja zapisu do decyzji

- e) geometria dachu – przekrycie płaskie o nachyleniu do 15°.

### **VII. Dostęp do drogi publicznej i 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

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

Załącznik nr 2  
do projektu decyzji nr 496/14  
z dnia 23.09.2014  
znak: AB-LA-I-6730.288.2014

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91  
LUBIA nr LB 0054

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

MW

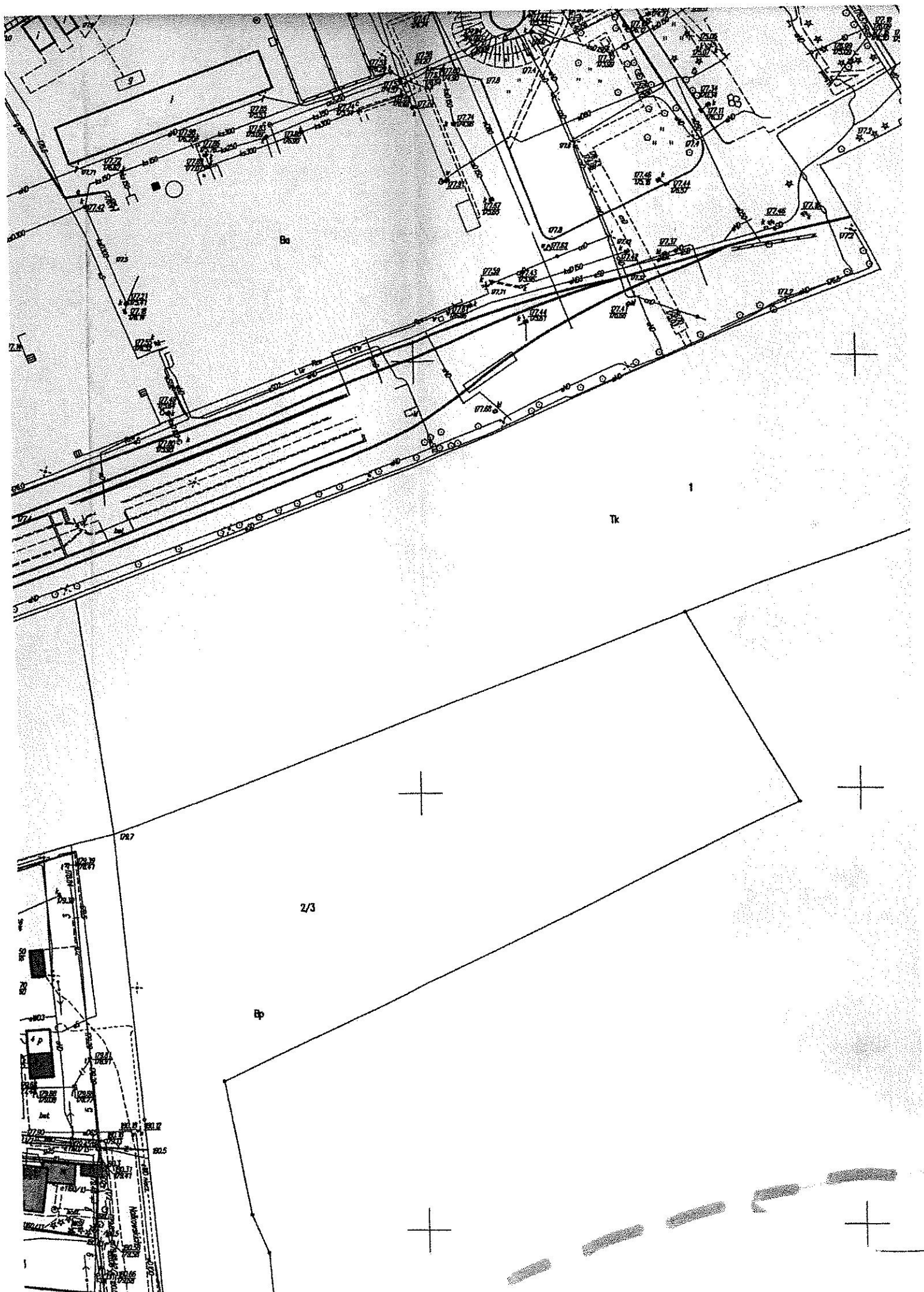
## Obliczenia wskaźników zabudowy

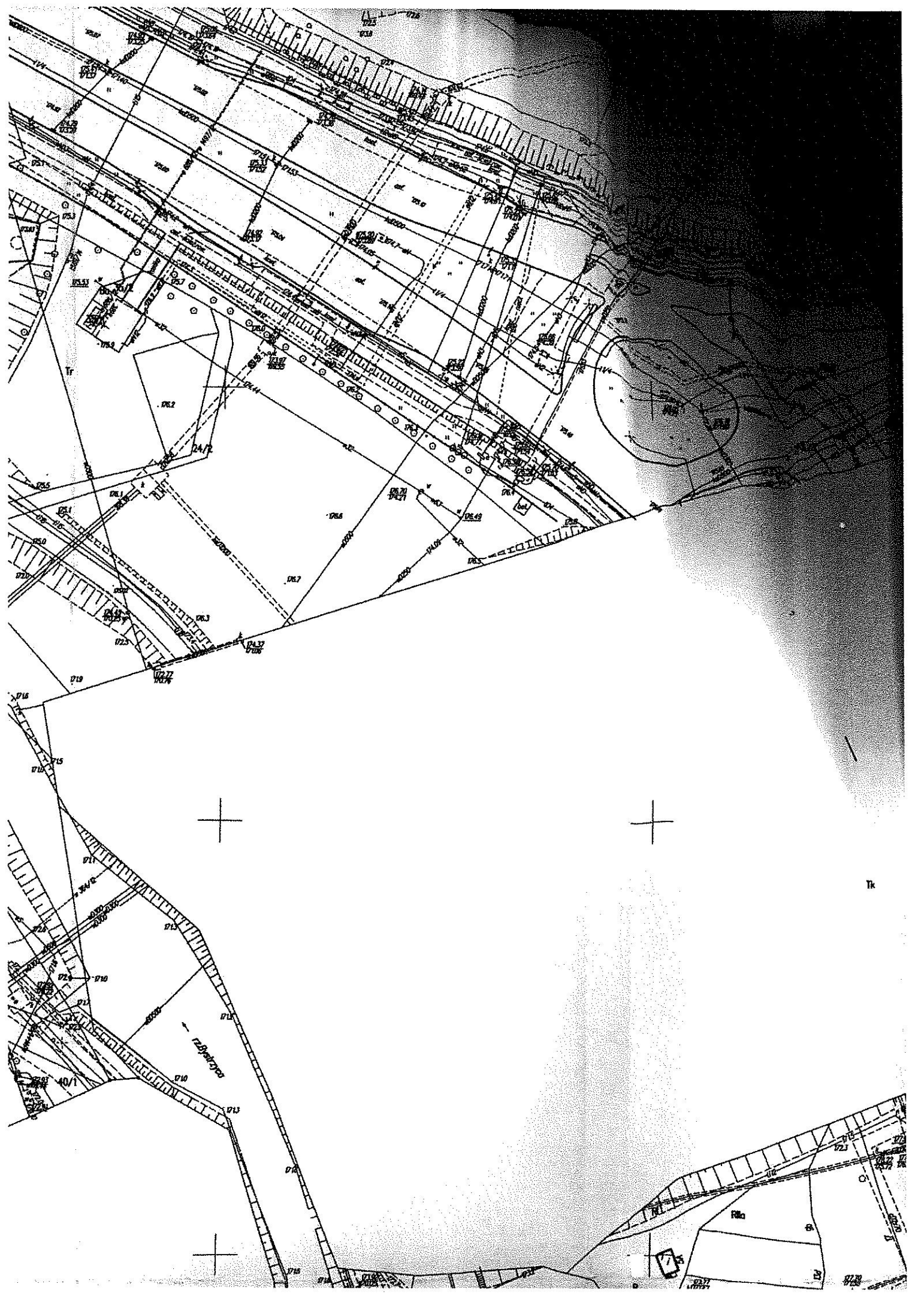
AB-LA-I.6730.288.2014				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	366	19259	1,9	11,0
	7500	19743	42,3	216,0
	340	2629	12,9	34,0
	336	1064	31,6	20,0
	6202	16716	37,1	46,0 76,0 32,0 6,0 18,0 8,0
	800	1706	46,9	31,0
	263	1839	14,3	8,0
	276	3404	8,1	21,0 7,0
	246	3524	7,0	26,0
	782	3835	20,4	52,0



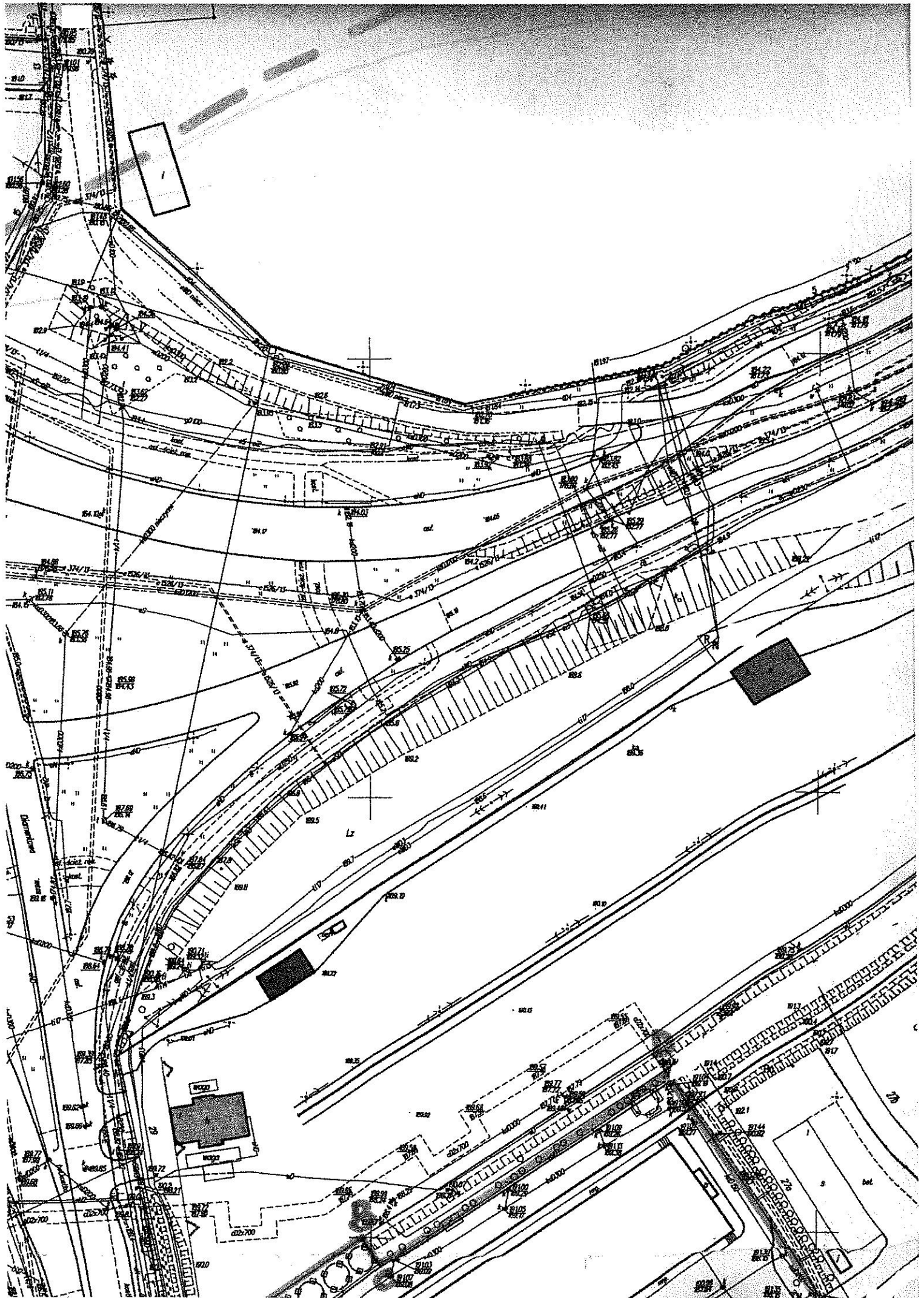
E2

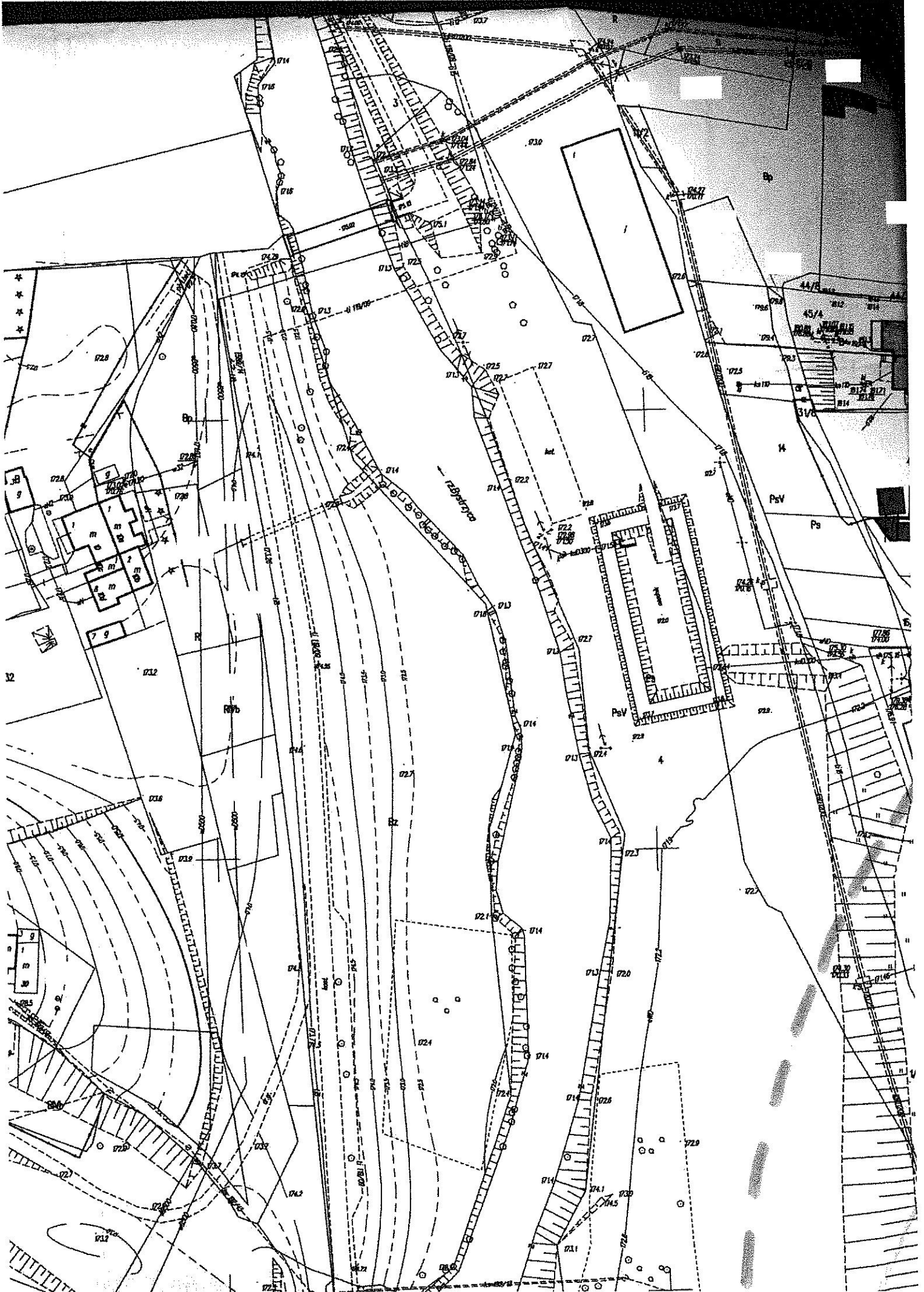
	1944	5865	33,1	25,0 19,0
	277	1905	14,5	27,0
	267	1101	24,2	34,0
	472	1133	41,6	36,0
	2248	15738	14,4	36,0
	9186	26292	34,9	73,0 9,0 97,0 158,0
	3404	7044	48,3	63,0 84,0
	483	1514	31,9	27,0
	3368	6167	54,6	13,0 120,0
	116	441	26,3	16,0
<b>Średnio</b>				
			27,3	48,4
<b>dz. nr ... – stan obecny</b>	<b>2907</b>	<b>19656</b>	<b>14,8</b>	
<b>dz. nr ... – stan projektowany</b>				<b>+20%</b>

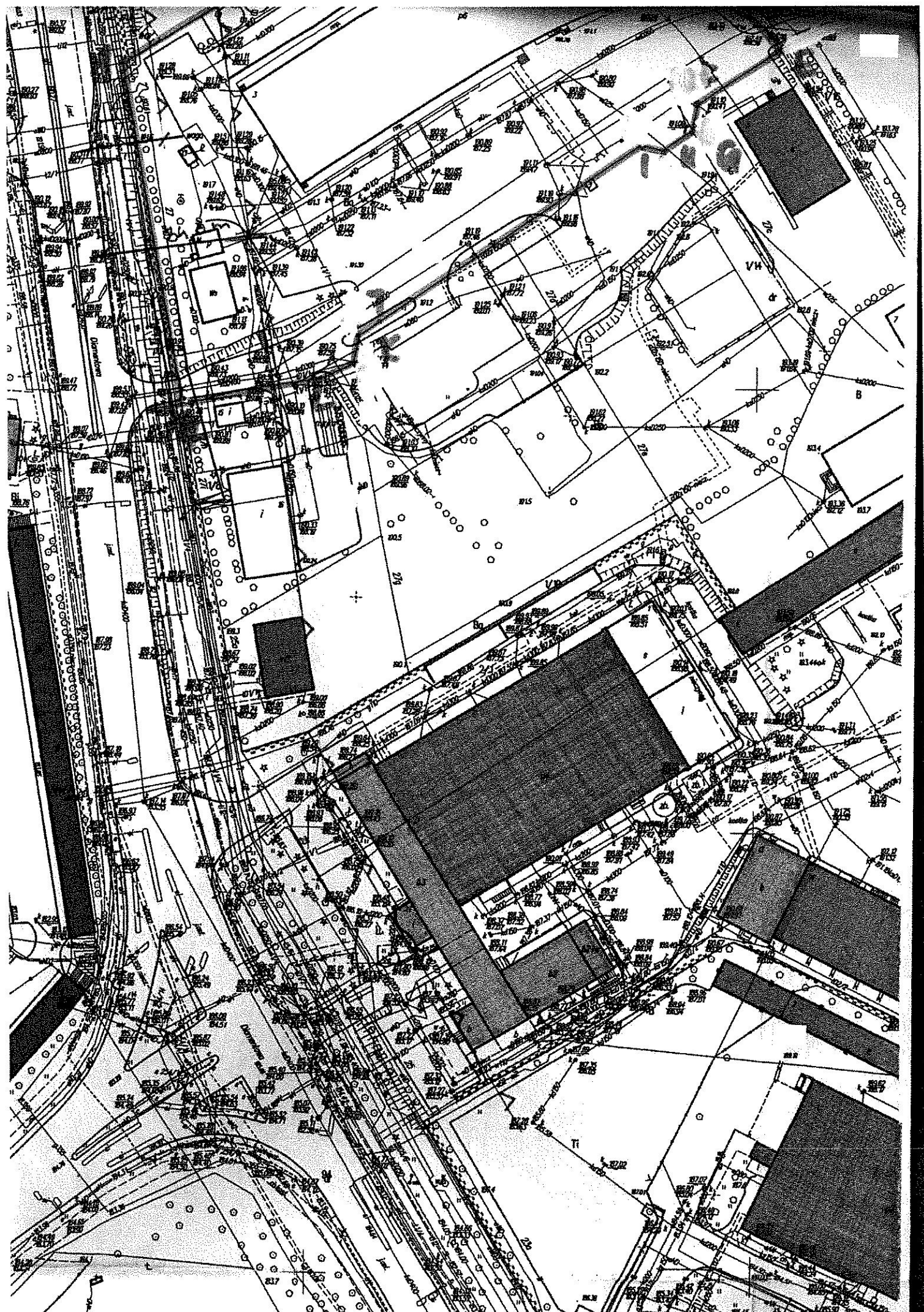


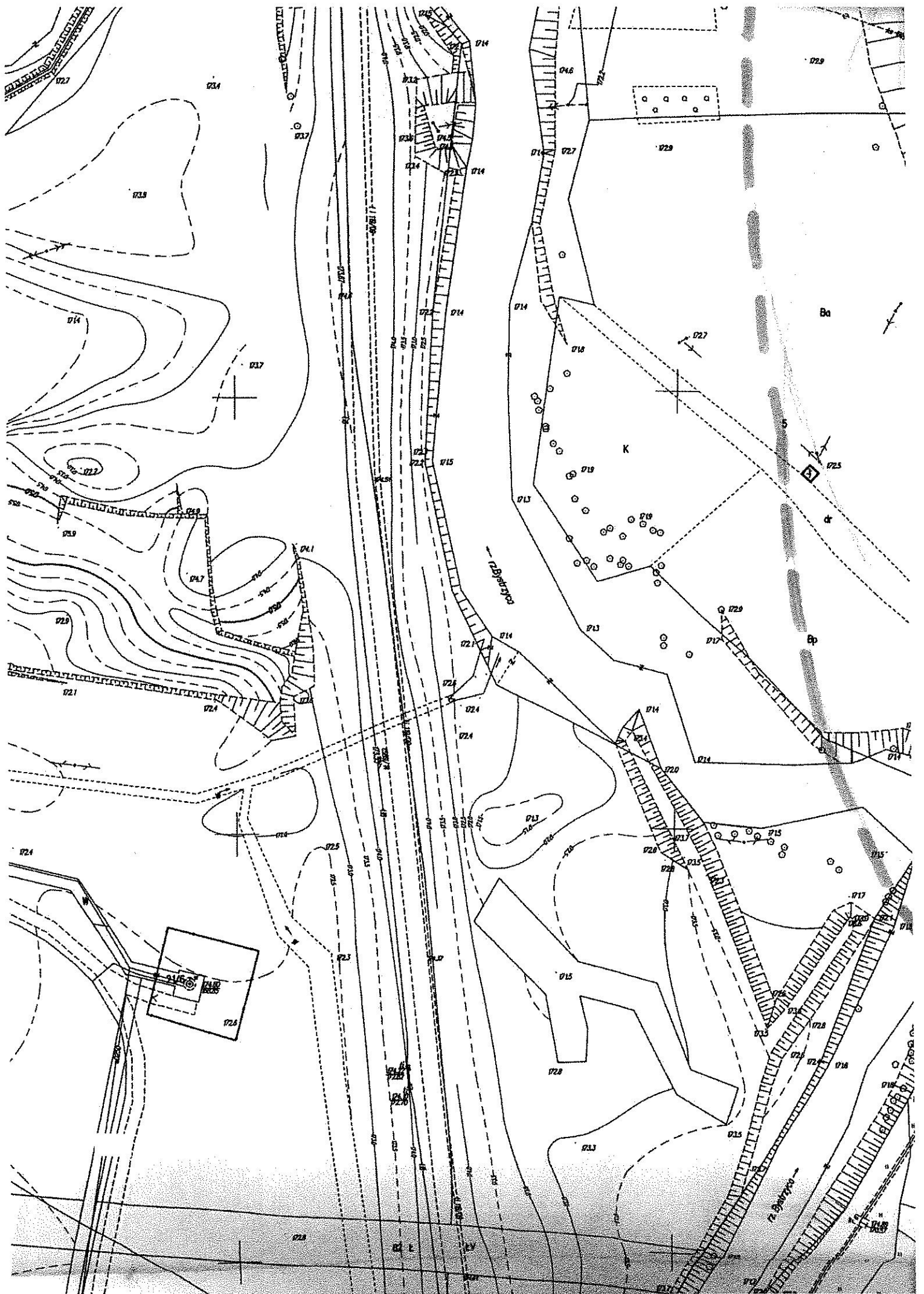


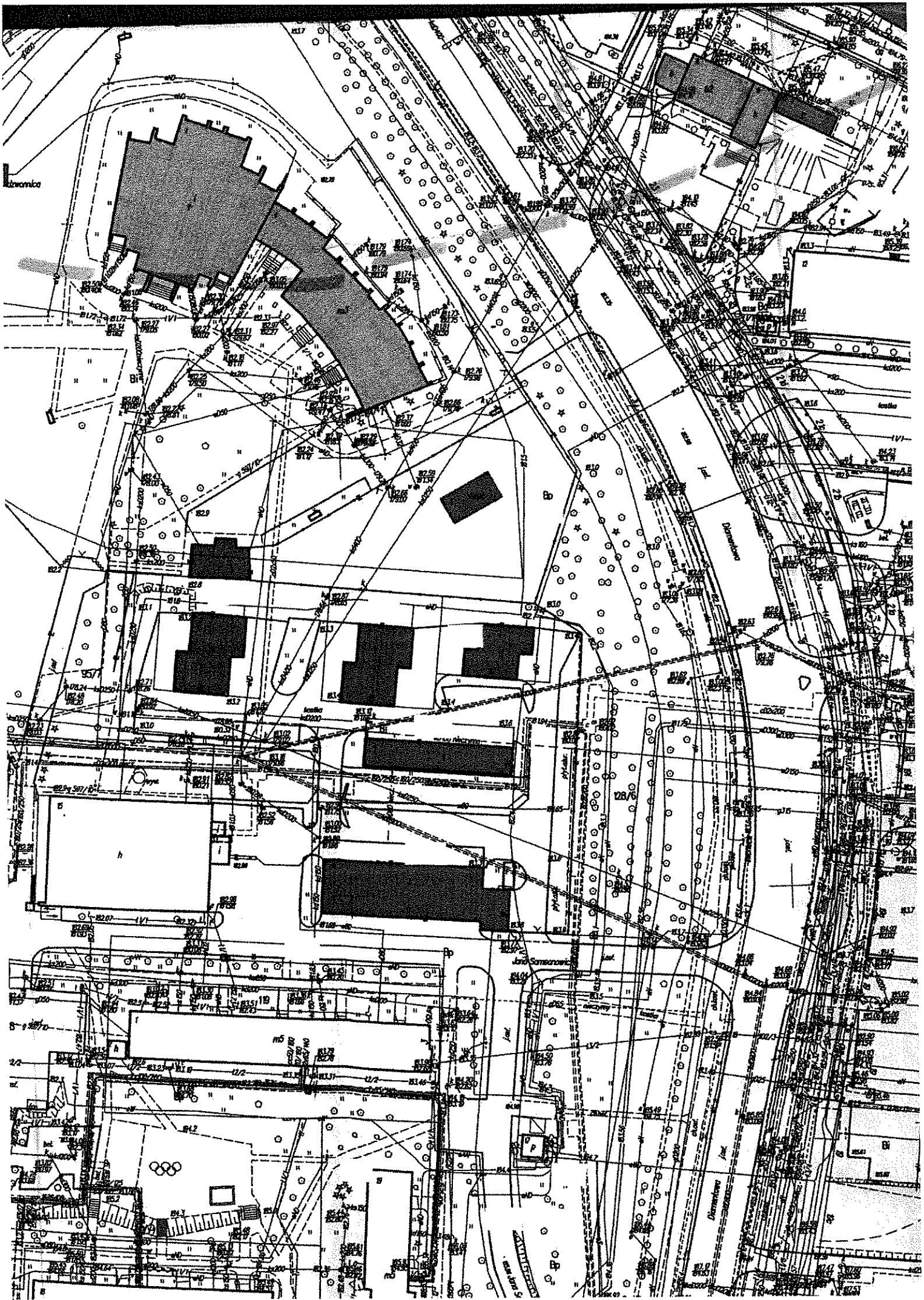
Tr



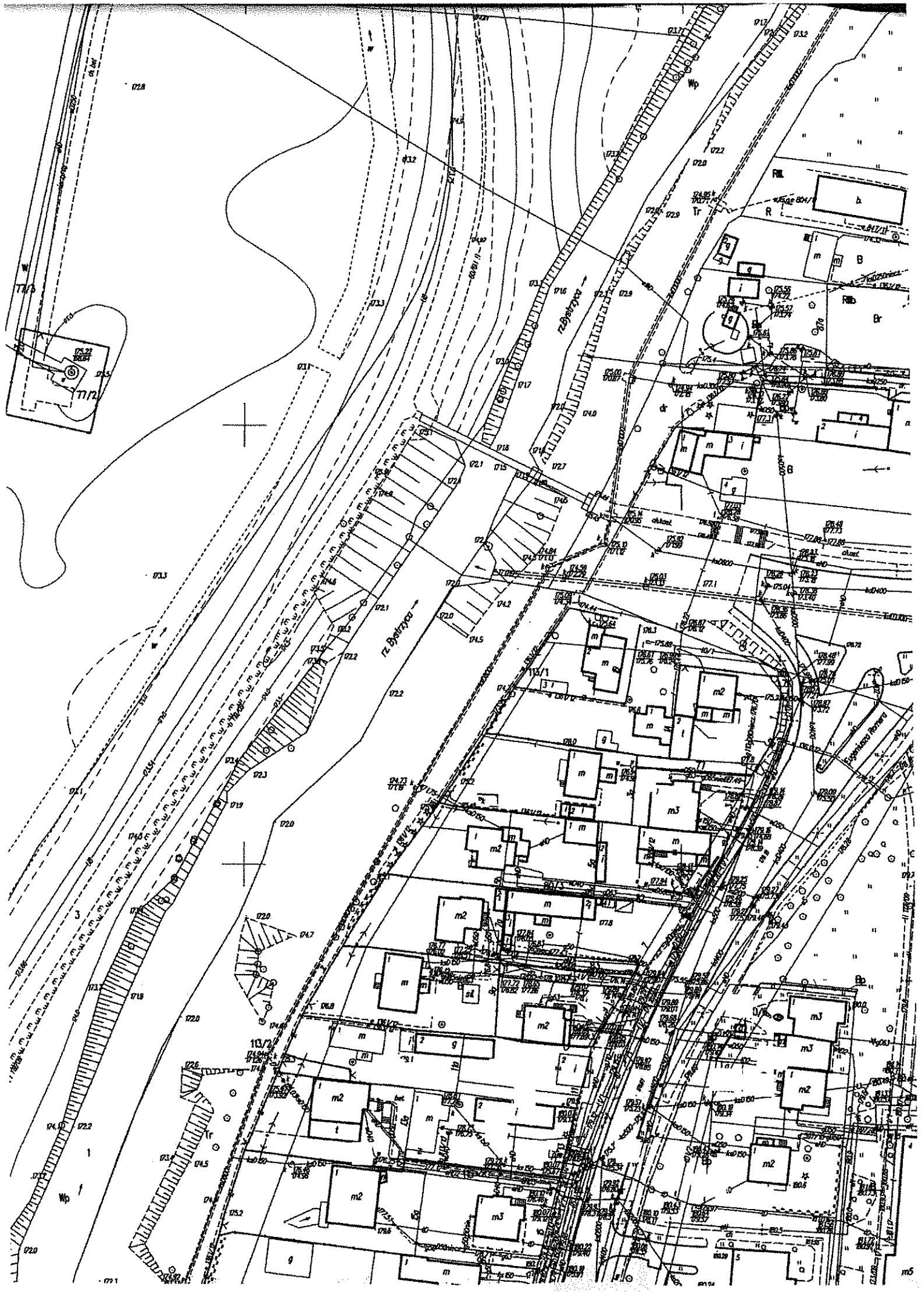


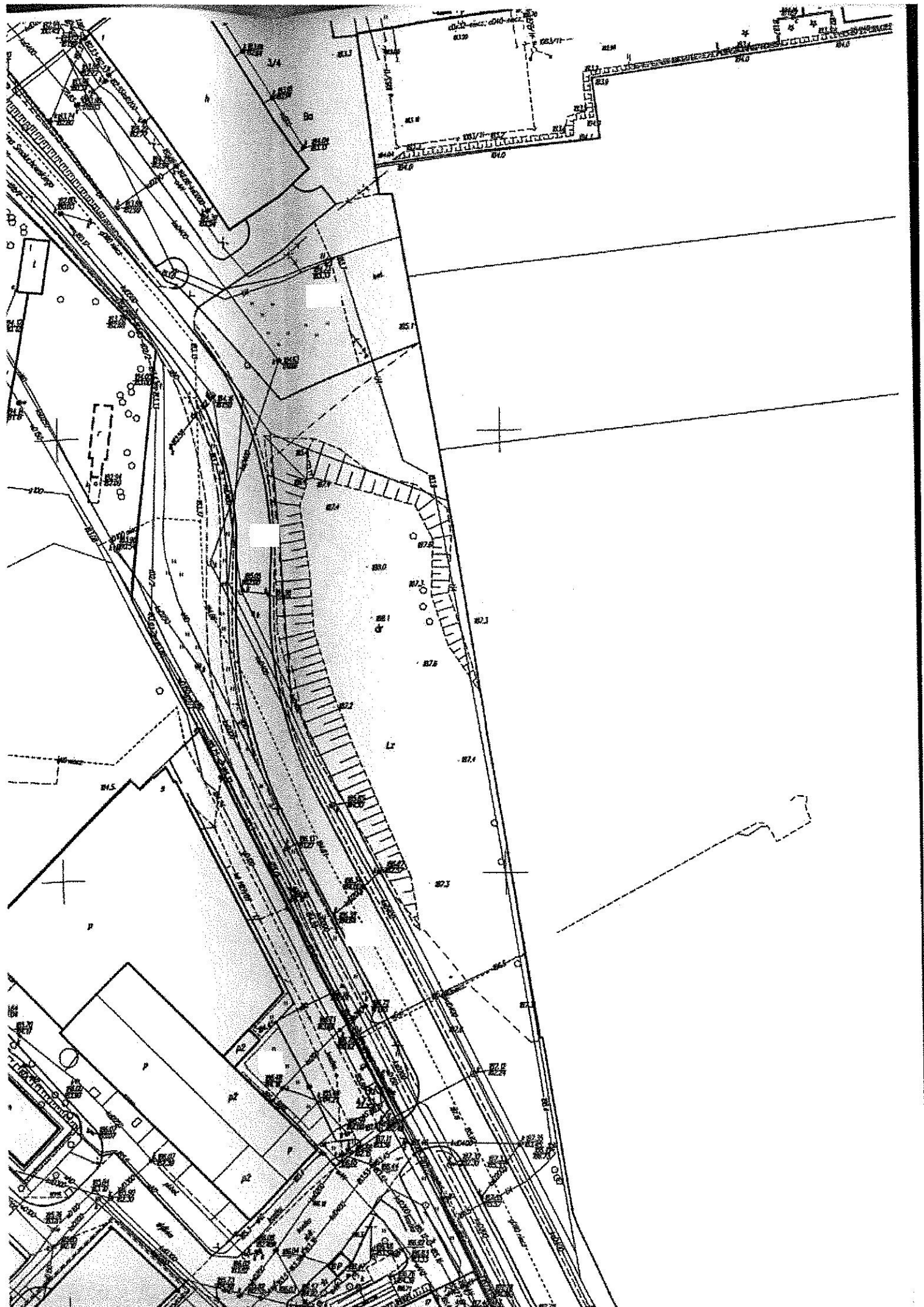


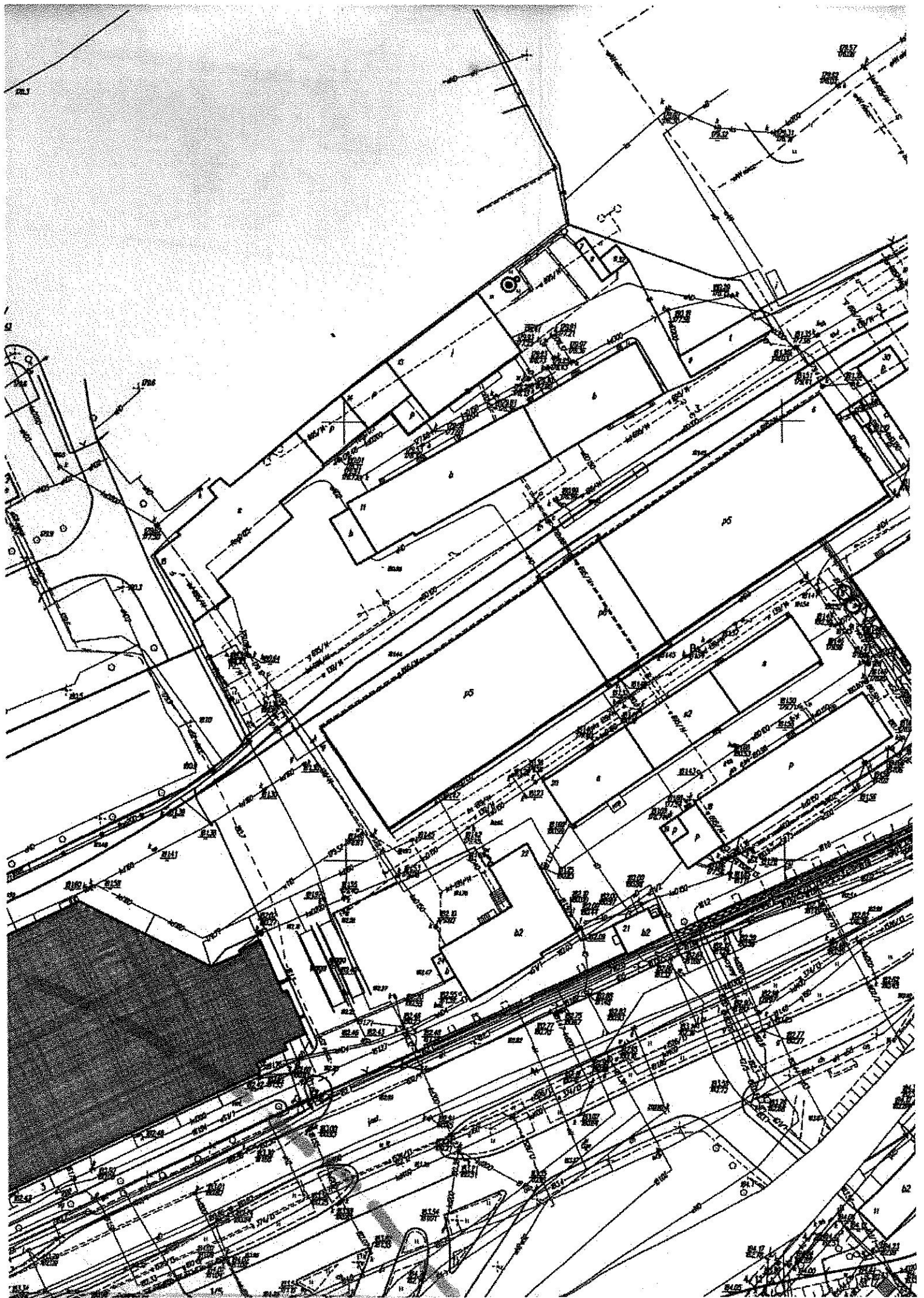


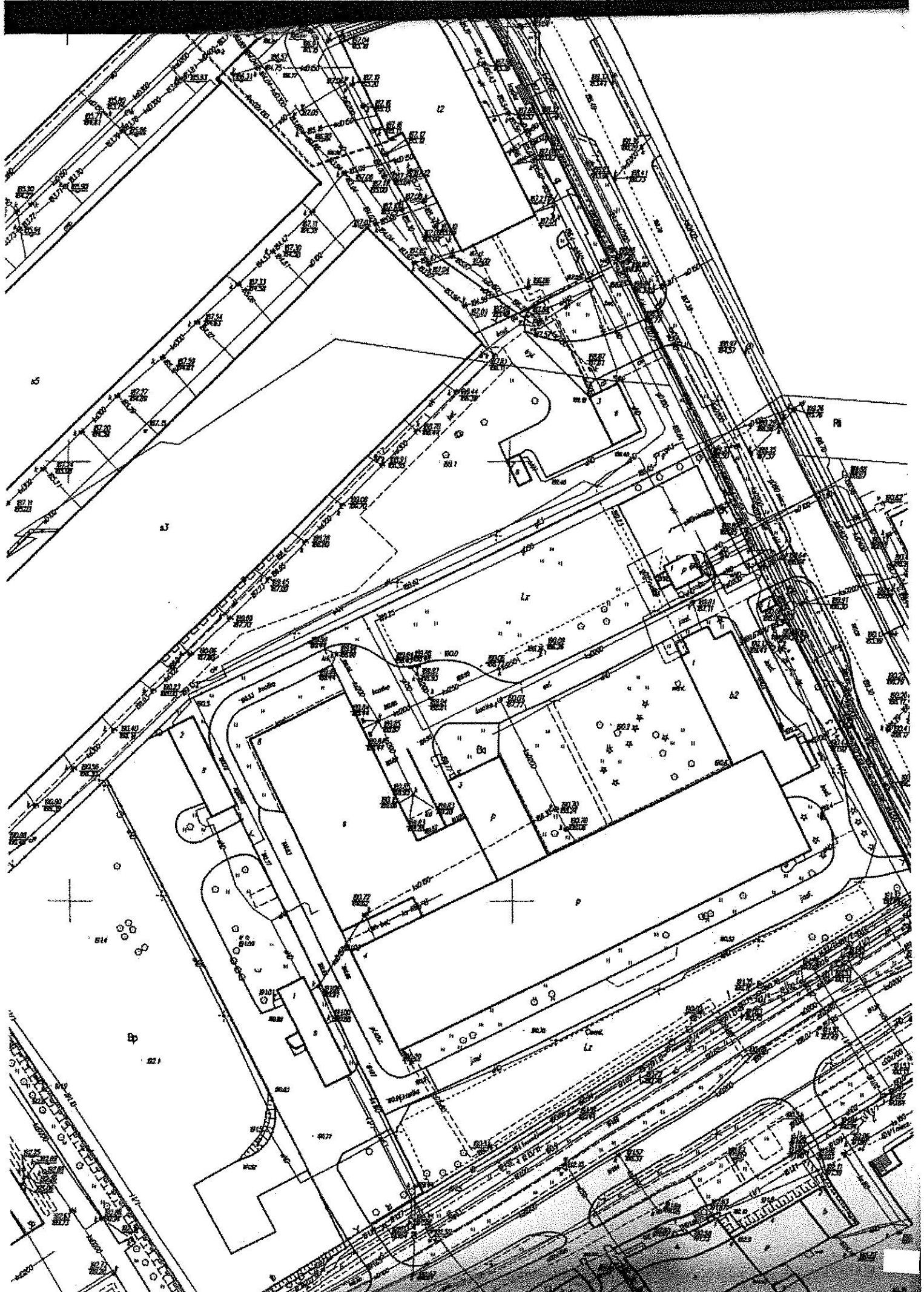


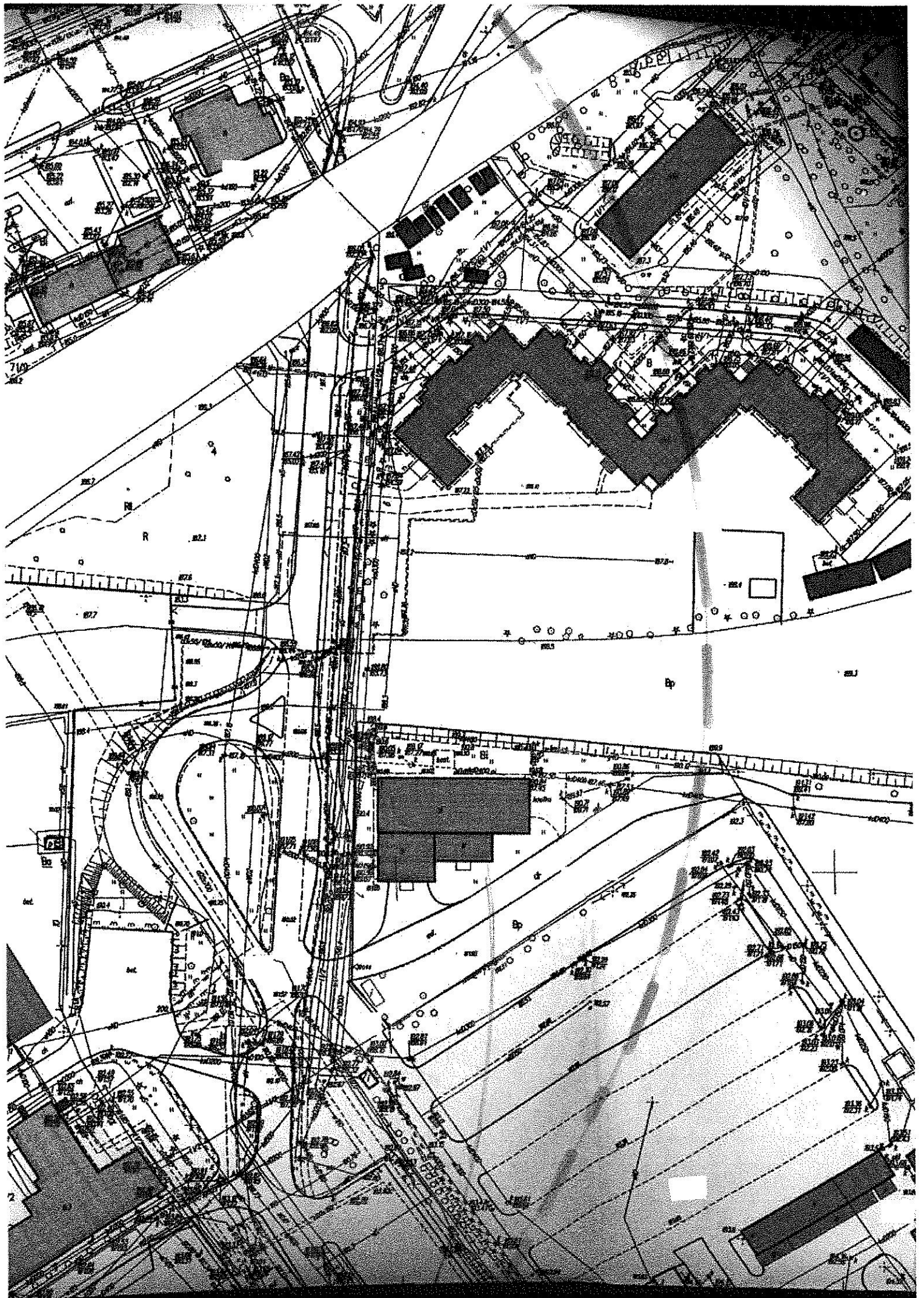


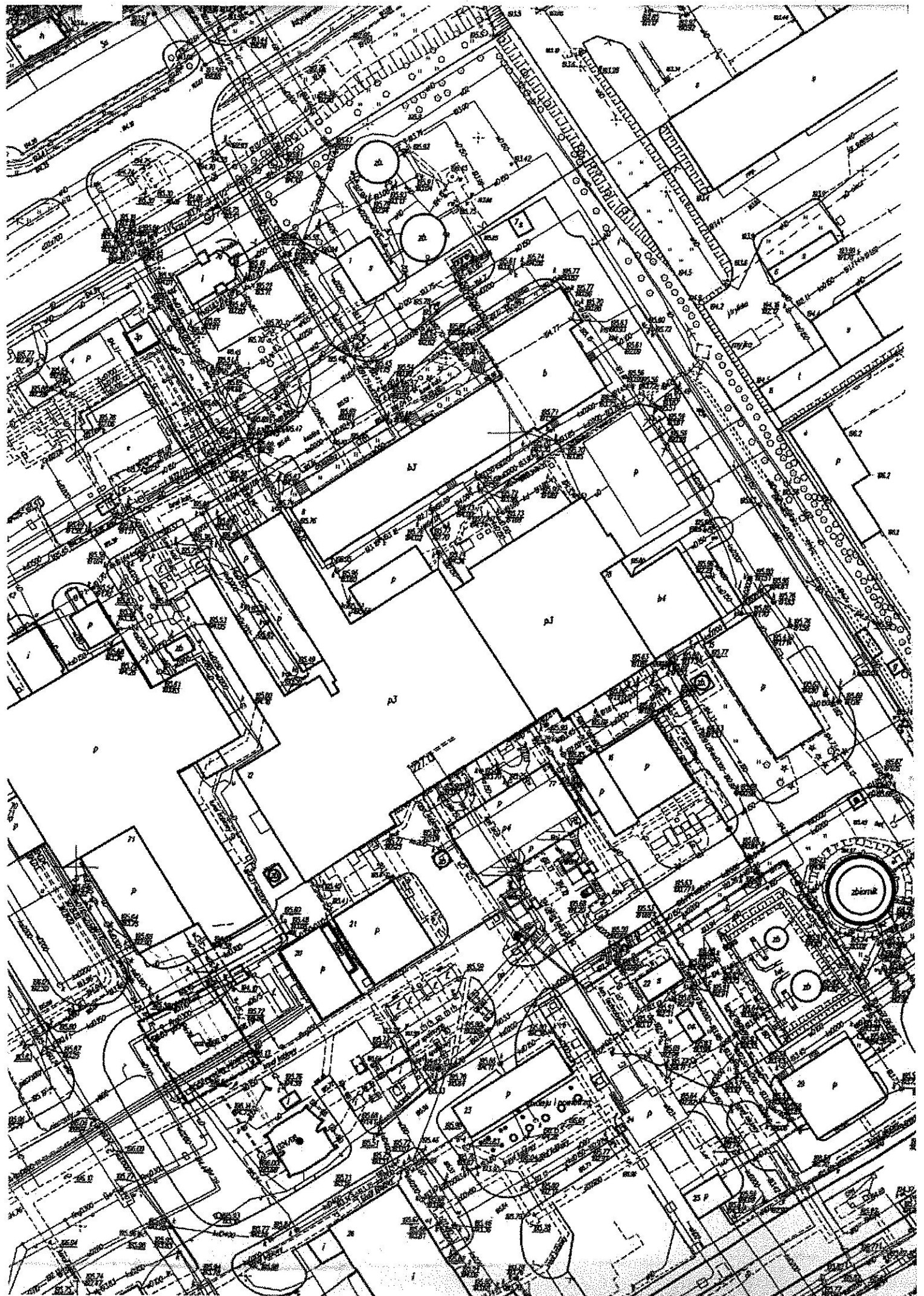


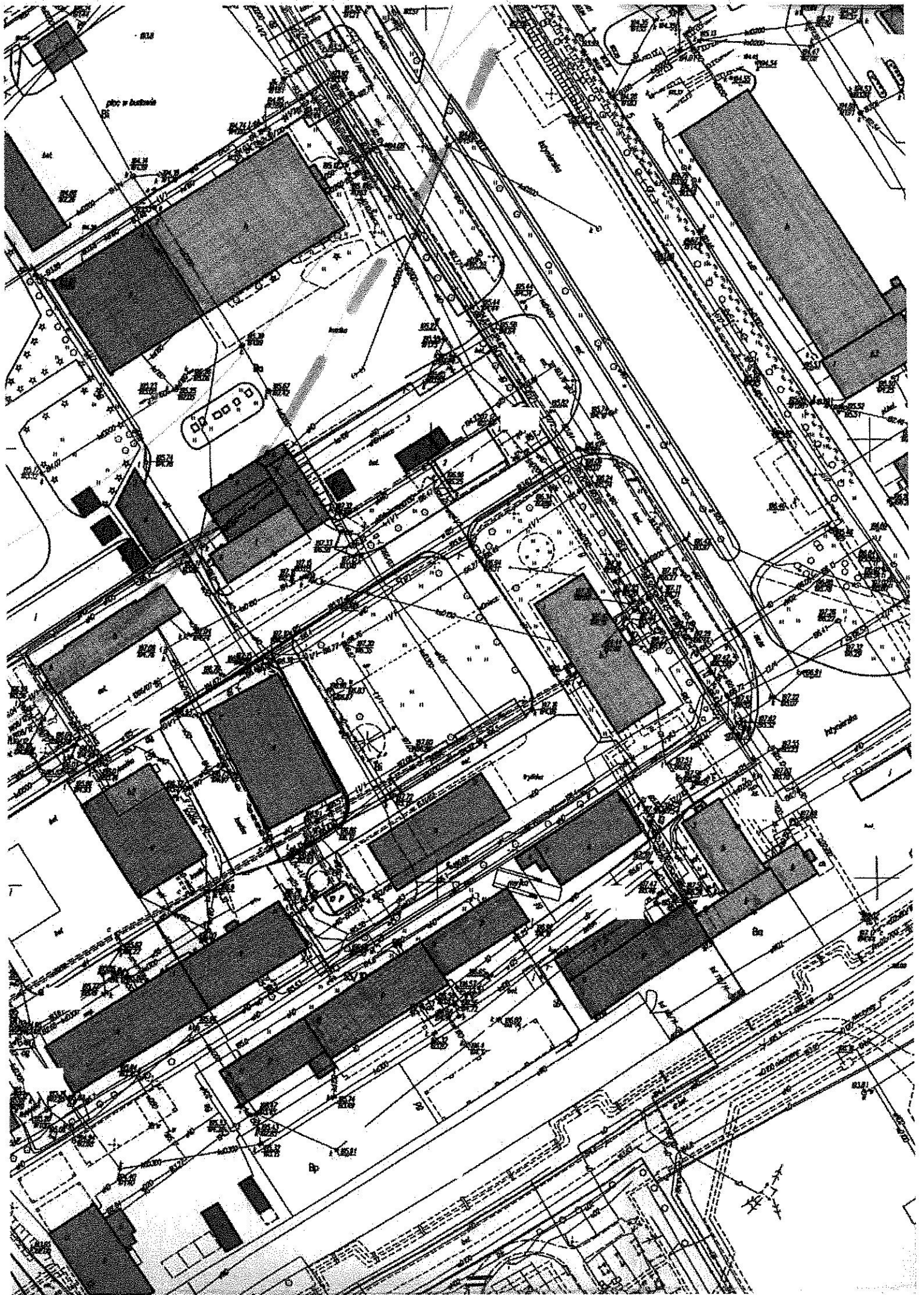


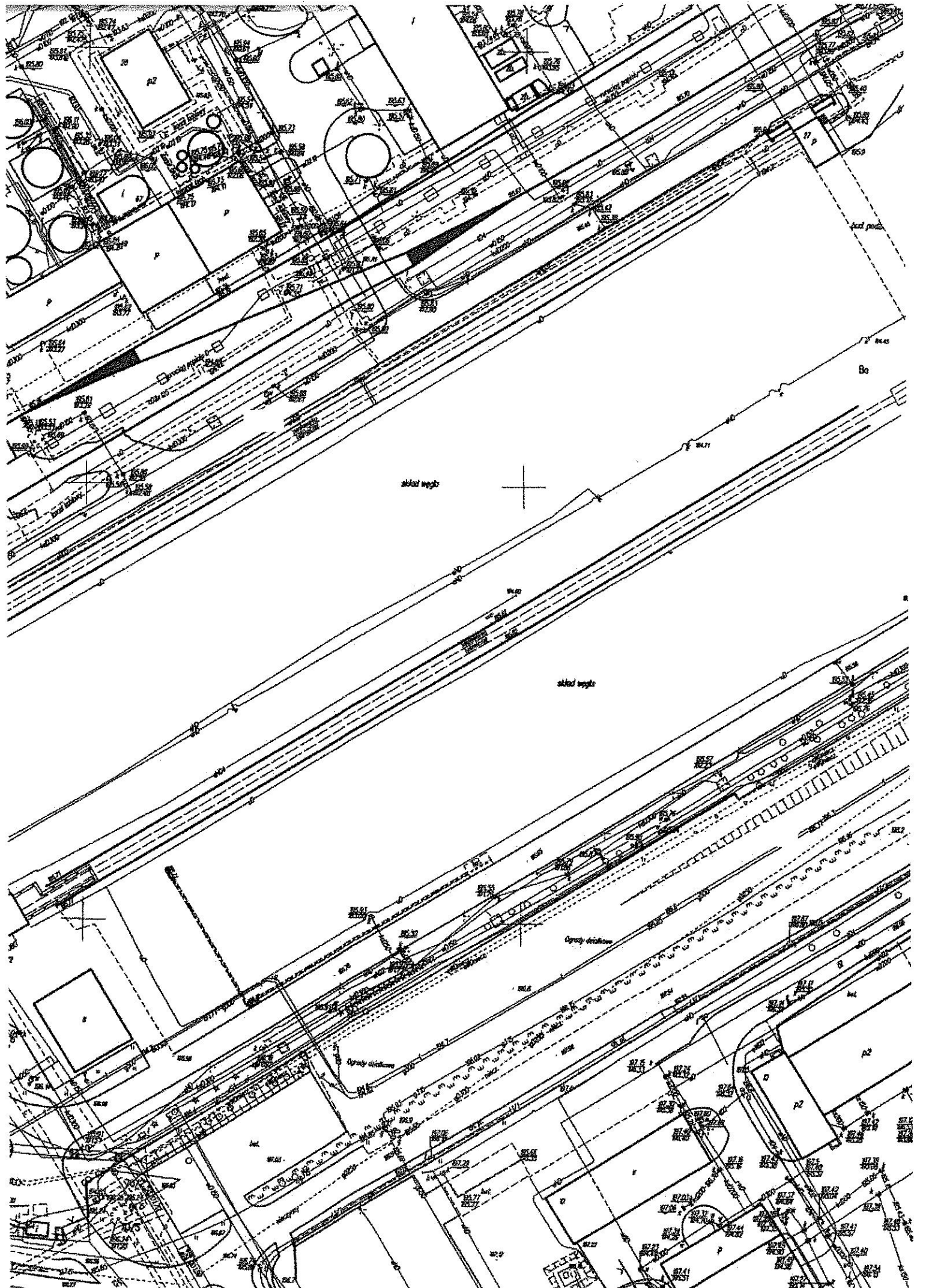




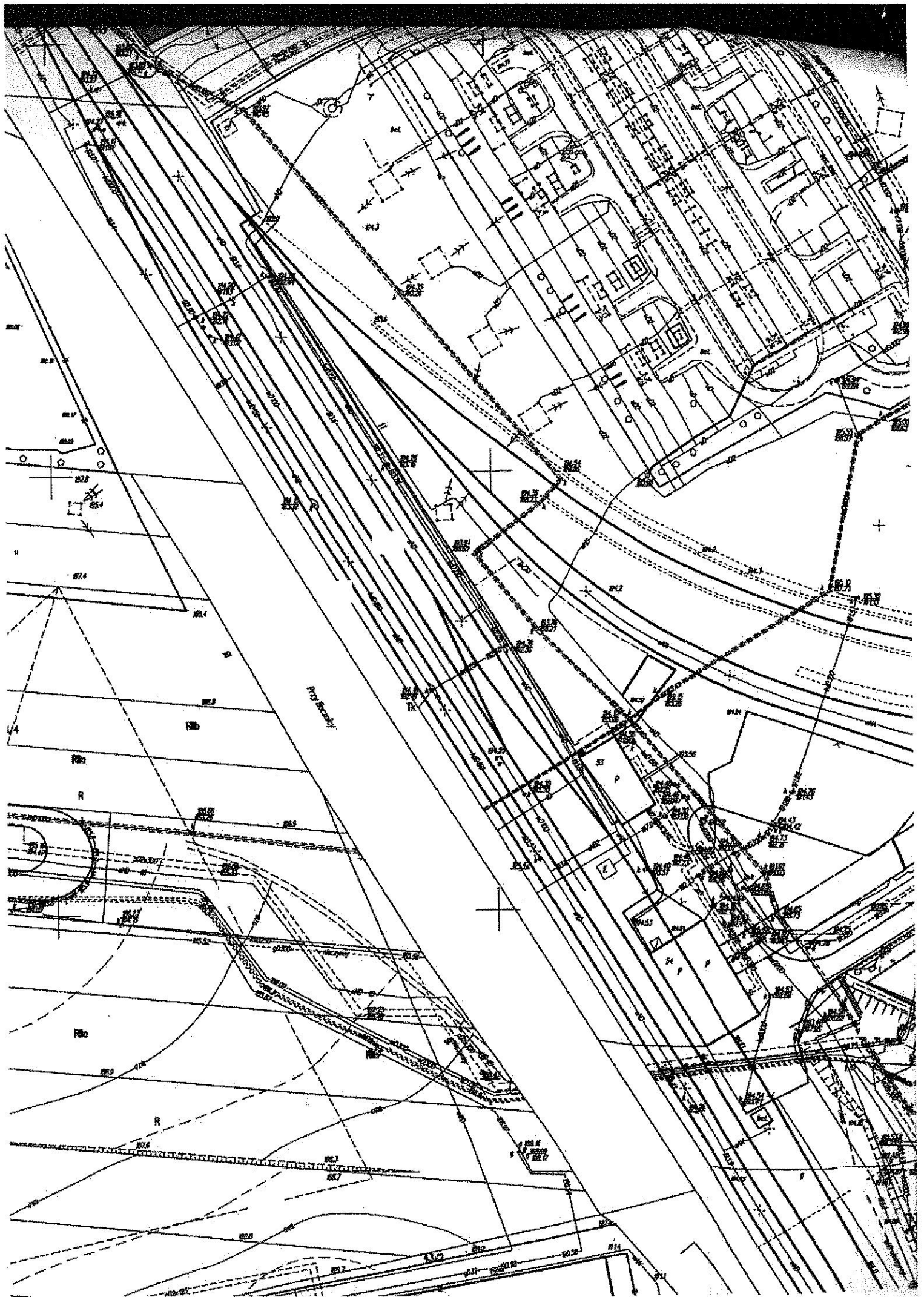














Prezydent Miasta Lublin  
ul. Wieniawskiego 14 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 25.06.2015  
Lublin, dnia 2 czerwca 2015 r.

AB-LA-I.6730.104.2015

## DECYZJA nr 284/15 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 02.03.2015 r.

Wnioskodawcy:

**W sprawie:** realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr                      oraz działkach nr                      położonych przy ul. Diamentowej 27, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g27h, 27i w Lublinie.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym

- na działkach: nr ewid.                      oraz części działki nr                      obręb:                      arkusz:
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej 27, 27c, 27d, 27e, 27f, 27g27h, 27i
- pas drogowy – działka nr

#### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami ABCDEF...OPRS – A i opisano linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

#### 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa usługowa;
- realizacja budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym.

#### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 25,9%, przy zachowaniu min. 10,0% powierzchni biologicznie czynnej
- c) szerokość elewacji frontowej – do 95,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 9,0 m;
- e) geometria dachu – dach płaski o nachyleniu do 15°;
- f) dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 20,0 m, na przedpolu budynku, poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijne rozwinięcie i uzupełnienie 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 ewentualnej 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 w wieku powyżej 10 lat.

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

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

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. 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 działek od ul. Diamentowej (drogi powiatowej), na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.: min. 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów – 50 miejsc postojowych, w tym minimum 50% w poziomie terenu.
- 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.

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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W odniesieniu do działek nr                      wydana została w dniu 23.09.2014 r., decyzja nr 496/14, znak: AB-LA-I.6730.288.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo – produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego. W odniesieniu do działek nr                      wydana została w dniu 15.10.2014 r., decyzja nr 539/14, znak: AB-LA-I.6730.320.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi.
- 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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. 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: IU-DE.4301.197.2015 z dnia 22.05.2015 r. - bez uwag

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

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

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr                      oraz działkach nr                      położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie

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

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

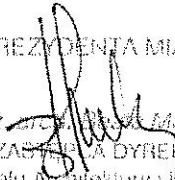
W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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.

#### Otrzymują :

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wieczności nieruchomości, których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. a/a

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

**Do wiadomości :**

1. Wydział Planowania UM Lublin
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin



POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 101,-  
DNIA 02.03.15... NR POKWITOWANIA 025103199  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000

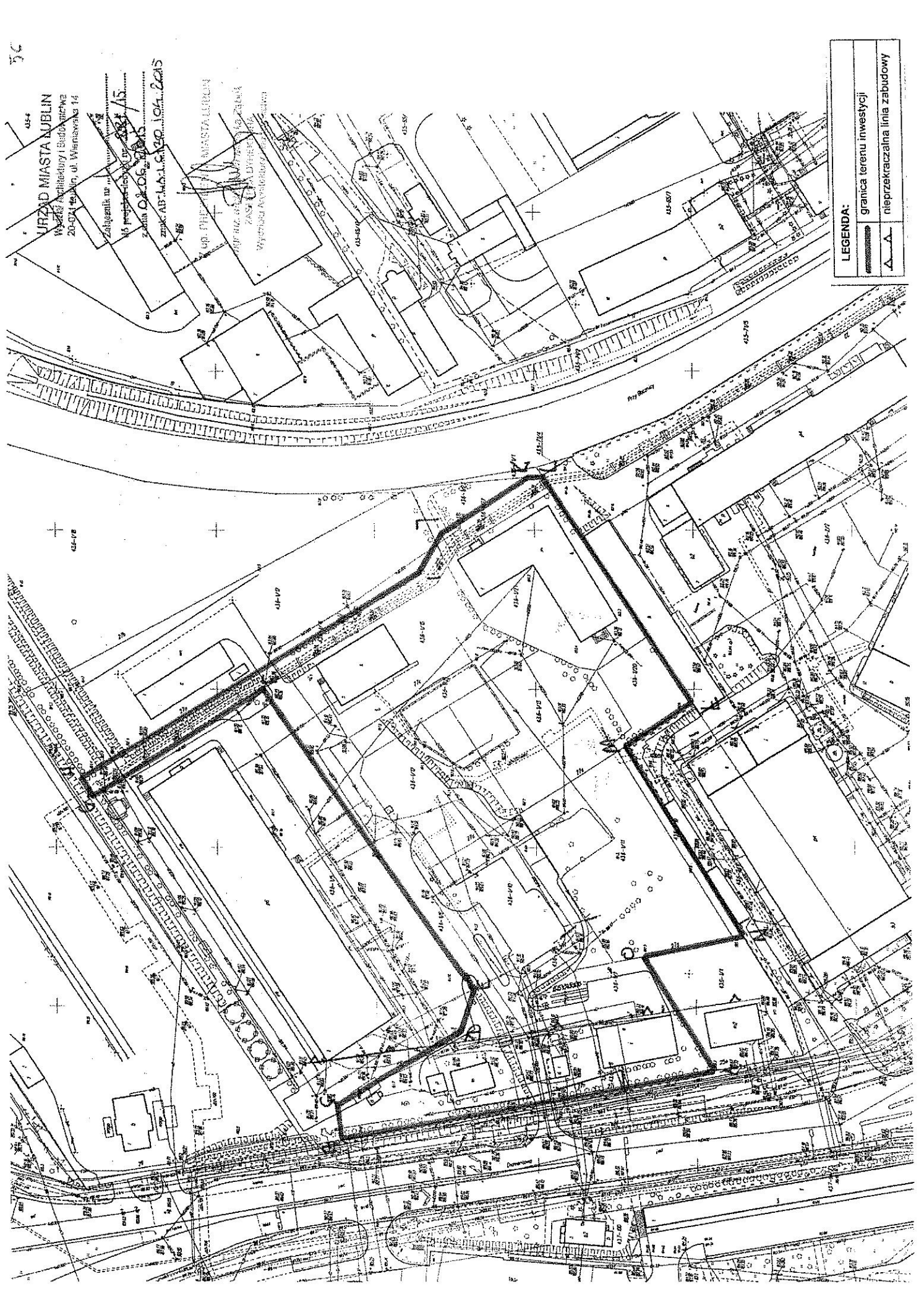
MW

MDOK: 396411/06/2015

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Architektury i Budownictwa  
20-014 Lublin, ul. Wiatrowska 14

Zakaznik nr 10  
18 projektantów: DR. S. J. 15  
ZADANIE: OPRACOWANIE  
ZAPISKI: AB-MA-1.3.30.10A.2015

URZĄD MIASTA LUBLIN  
ul. Wiatrowska 14  
20-014 Lublin  
Wydział Architektury i Budownictwa



**LEGENDA:**

	granicza terenu inwestycji
	nieprzekraczalna linia zabudowy

## **Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu**

### **I. Lokalizacja i stan zainwestowania**

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr                    oraz działki nr                    oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i literami ABCDEF...OPRS – A. Działka nr                    zabudowana jest VI kond budynkiem produkcyjnym, działka nr                    zabudowana jest budynkiem magazynowym, działki nr                    zabudowane są budynkiem magazynowym i stacją trafo. Pozostałe działki są niezabudowane.

W odniesieniu do działek nr                    wydana została w dniu 23.09.2014 r., decyzja nr 496/14, znak: AB-LA-I.6730.288.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo – produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego.

W odniesieniu do działek nr                    wydana została w dniu 15.10.2014 r., decyzja nr 539/14, znak: AB-LA-I.6730.320.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi.

W odniesieniu do działek nr                    wydana została w dniu 15.10.2014 r., decyzja nr 540/14, znak: AB-LA-I.6730.384.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym.

### **II. 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 terenach aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.

3. 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**

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

#### 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 1:2000 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 objętych wnioskiem wynosi 167,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 501,0 m od granic działek inwestycyjnych.

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

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajduje się:

##### od strony północnej:

- działka nr - zabudowana budynkiem produkcyjnym Zakładu Przemysłowego "Chmiel Polski" w likwidacji
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla:
- działka nr - ulica Diamentowa;
- działka nr - droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - ulica Nałkowskich;
- działka - niezabudowana;
- działka nr - ulica Wrotkowska;
- działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działki nr - zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczo - garażowymi;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem gospodarczym;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działki nr - zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczo - garażowymi;
- działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działka nr - ulica Nałkowskich;
- działki nr - niezabudowane;
- działki nr - teren PKP;
- działka nr - zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działki nr - niezabudowane;
- działka nr - zabudowana budynkami produkcyjnymi, magazynowymi, biurowymi i gospodarczo - garażowymi LUBELLA;
- działka nr - ulica Wrotkowska;
- działka nr - zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

##### od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem magazynowym;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr - tereny kolei;
- działki nr - zabudowane dwoma IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr - niezabudowane;
- działka nr - zabudowana I - III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami



- magazynowymi;
- działki nr
  - zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
  - działki nr                    ulica Inżynierska;
  - działka nr                    – zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami garażowymi;
  - działki nr                    : – zabudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami garażowymi;
  - działka nr                    – niezabudowana;
  - działki nr                    – zabudowane budynkiem biurowym, budynkiem produkcyjnym oraz budynkami magazynowymi;
  - działka nr                    – zabudowana budynkiem magazynowym;
  - działki nr                    – zabudowane I – IV kond. budynkami usługowymi oraz budynkami produkcyjnymi i magazynowymi;
  - działki nr                    - zabudowane I – IV kond. budynkami usługowymi, budynkiem produkcyjnym i budynkami magazynowymi;
  - działka nr                    – ulica Inżynierska;
  - działki nr                    – zabudowane budynkami i obiektami Elektrociepłowni Lublin - Wrotków;
  - działki nr                    – ulica Budowlana;
  - działka nr                    – zabudowana dwoma I – II kond. budynkami usługowymi oraz budynkiem produkcyjnym;
  - działka nr                    - zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

**od strony południowej znajduje się:**

- działka nr                    – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr                    – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr                    – droga wewnętrzna;
- działki nr                    zabudowane I kond. budynkiem usługowym;
- działki nr                    – zabudowane budynkiem i obiektami stacji paliw LOTOS;
- działki nr                    – niezabudowane;
- działki nr                    – zabudowane I kond. budynkiem usługowym;
- działki nr                    - zabudowane I kond. budynkiem usługowym;
- działki nr                    - niezabudowane;
- działki nr                    – zabudowane II kond. budynkiem usługowym;
- działka nr                    - ulica Diamentowa;
- działka nr                    – zabudowane budynkiem kościoła oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr                    – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr                    – zabudowane I kond. budynkiem usługowym;
- działki nr                    – niezabudowane;
- działki nr                    – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działki nr                    – zabudowane II kond. budynkami usług publicznych (przedszkole i żłobek);
- działki nr                    – ulica Samsonowicza;

**od strony zachodniej znajduje się:**

- działki nr                    - zabudowane budynkiem magazynowym oraz stacją trafo;
- działka nr                    – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr                    ulica Diamentowa;
- działka nr                    – zabudowana budynkiem gospodarczym;
- działki nr                    – zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- działka nr                    – zabudowana budynkiem gospodarczym;
- działki nr                    – niezabudowane;
- działka nr                    - zabudowana I – II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkiem garażowym;
- działki nr                    – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz

- budynkami gospodarczymi;
- działki nr                      zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr                      – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr                      – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr                      – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr                      – zabudowana stacją trafo;
- działka nr                      - zabudowana stacją trafo;
- działka nr                      – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr                      - ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr                      – zabudowane budynkami garażowymi,
- działka nr                      – ulica E. Romera;
- działka nr                      – zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr                      – zabudowane budynkiem użyteczności publicznej;
- działki nr                      – ulica Nałkowskich;
- działka nr                      - zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- działka nr                      – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działka nr                      – niezabudowana;
- działka nr                      - zabudowana budynkami gospodarczymi;
- działka nr                      - zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działka nr                      - zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;

## **VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru**

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

### 1. Funkcja terenu

- opis zainwestowania – zabudowa usługowa

### 2. linia zabudowy

- opis zainwestowania - zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy
- analiza (wnioski) – nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach nr

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

- opis zainwestowania - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy usługowej mieści się w granicach 1,9% – 54,6% i średnio wynosi 25,9%.
- analiza (wnioski) – przyjmuje się w/w wskaźnik dla projektowanej inwestycji

### 4. szerokość elewacji frontowej

- opis zainwestowania - szerokość elewacji frontowych budynków usługowych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 3,5 m do 216,0 m i średnio wynosi 47,2 m. W/w średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 56,7 m
- analiza (wnioski) - mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki usługowe, których szerokość elewacji frontowej przekracza w/w wartość (maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego wynosi 216,0 m), dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku do wartości wnioskowanej przez inwestora tj. do 95,0 m

- 5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
  - opis zainwestowania - wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków usługowych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 4,5 m do 25,0 m ( od I do VI kond.)
  - analiza (wnioski) – mając na uwadze, że inwestor wystąpił o realizację II kond. budynku usługowego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki ustalona została na poziomie 9,0 m
- 6. geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połączeń dachowych)
  - opis zainwestowania - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki usługowe z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połączeń do 15°
  - analiza (wnioski) – analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynku objętego wnioskiem

### VII. Dostęp do drogi publicznej i 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr

położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek

Inspektor  
  
 mgr inż. arch. Wiesław Borek  
 upr. nr 1332/Lb/83, LOIA nr LB-0063

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

  
 mgr inż. arch. Malczyńska-Ząbicka  
 ZASTĘPCA DYREKTORA  
 Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik nr ...2...  
 do projektu decyzji nr ...281/15...  
 z dnia ...02.06.2015...  
 znak: AB-LA-I.6730.104.2015

### Obliczenia wskaźników zabudowy

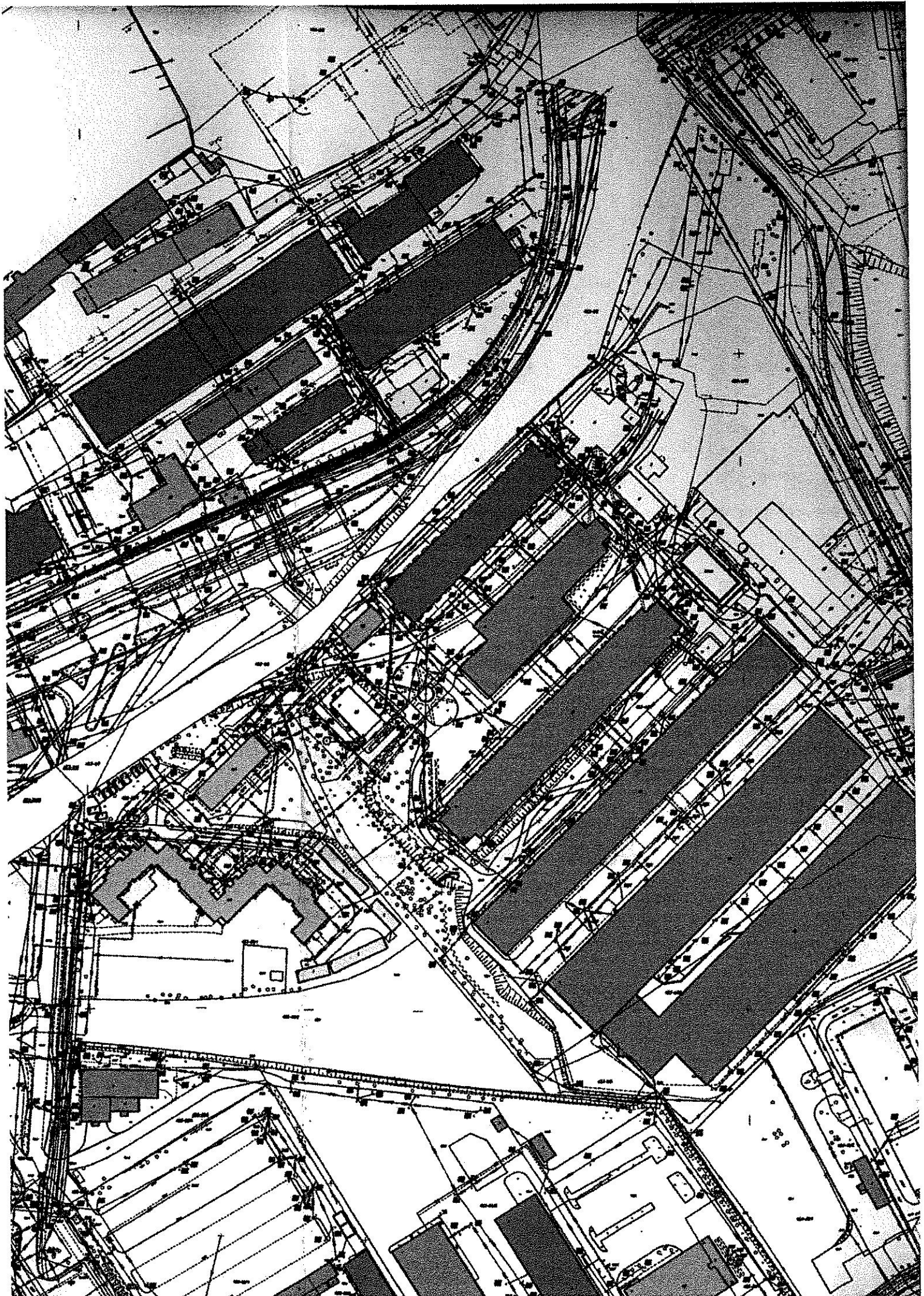
AB-LA-I.6730.104.2015				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	366	19259	1,9	11,0
	7500	19743	42,3	216,0
	340	2629	12,9	34,0
	336	1064	31,6	20,0
	6202	16716	37,1	46,0 76,0 32,0 6,0 18,0 8,0

	800	1706	46,9	31,0
	263	1839	14,3	8,0
	276	3404	8,1	21,0 7,0
	246	3524	7,0	26,0
	782	3835	20,4	52,0
	1944	5865	33,1	25,0 19,0
	277	1905	14,5	27,0
	267	1101	24,2	34,0
	472	1133	41,6	36,0
	2248	15738	14,4	36,0
	9186	26292	34,9	73,0 9,0 97,0 158,0
	3404	7044	48,3	63,0 84,0
	483	1514	31,9	27,0
	3368	6167	54,6	13,0 120,0
	116	441	26,3	16,0
	12659	33447	37,8	32,0 68,0 11,0 55,0 27,0 105,0 96,0 81,0 8,0 21,0 214,0
	642	2217	28,9	23,0
	6009	25174	23,9	37,0 24,0 6,0
	24349	65629	37,1	101,0 21,0 11,0 34,0 11,0 93,0 140,0 9,0 187,0 175,0 175,0
	6568	27682	23,7	24,0 22,0 46,0 11,0 5,0 29,0 15,0
	891	4287	20,8	34,0 3,5
	399	2307	17,3	28,0
	838	5241	16,0	22,0 18,0
	1430	3722	38,4	70,0
	1013	6079	16,7	15,0
	213	5261	4,0	16,0
	1694	10741	15,8	25,0
	1171	5279	22,2	27,0
	1104	3495	31,6	23,0
	911	8083	11,3	38,0
	1958	9485	20,6	24,0
	370	1620	22,8	24,0
	834	1932	43,2	32,0

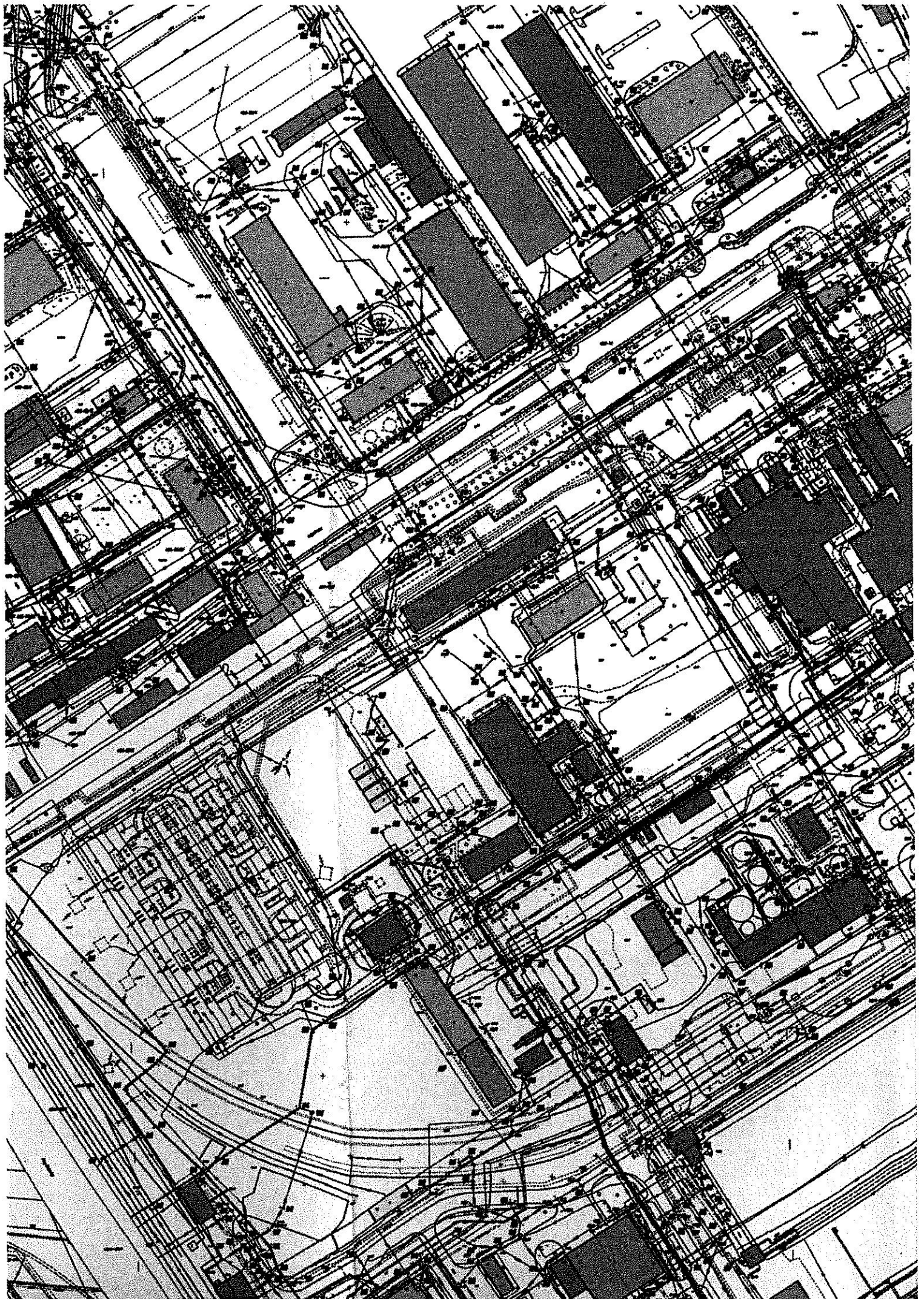
G4

Średnio				25,9	47,2	
dz. nr						
	– stan obecny	1593	17500	9,1		
dz. nr						
	– stan projektowany	3500	17500	20	+20 %	95,0

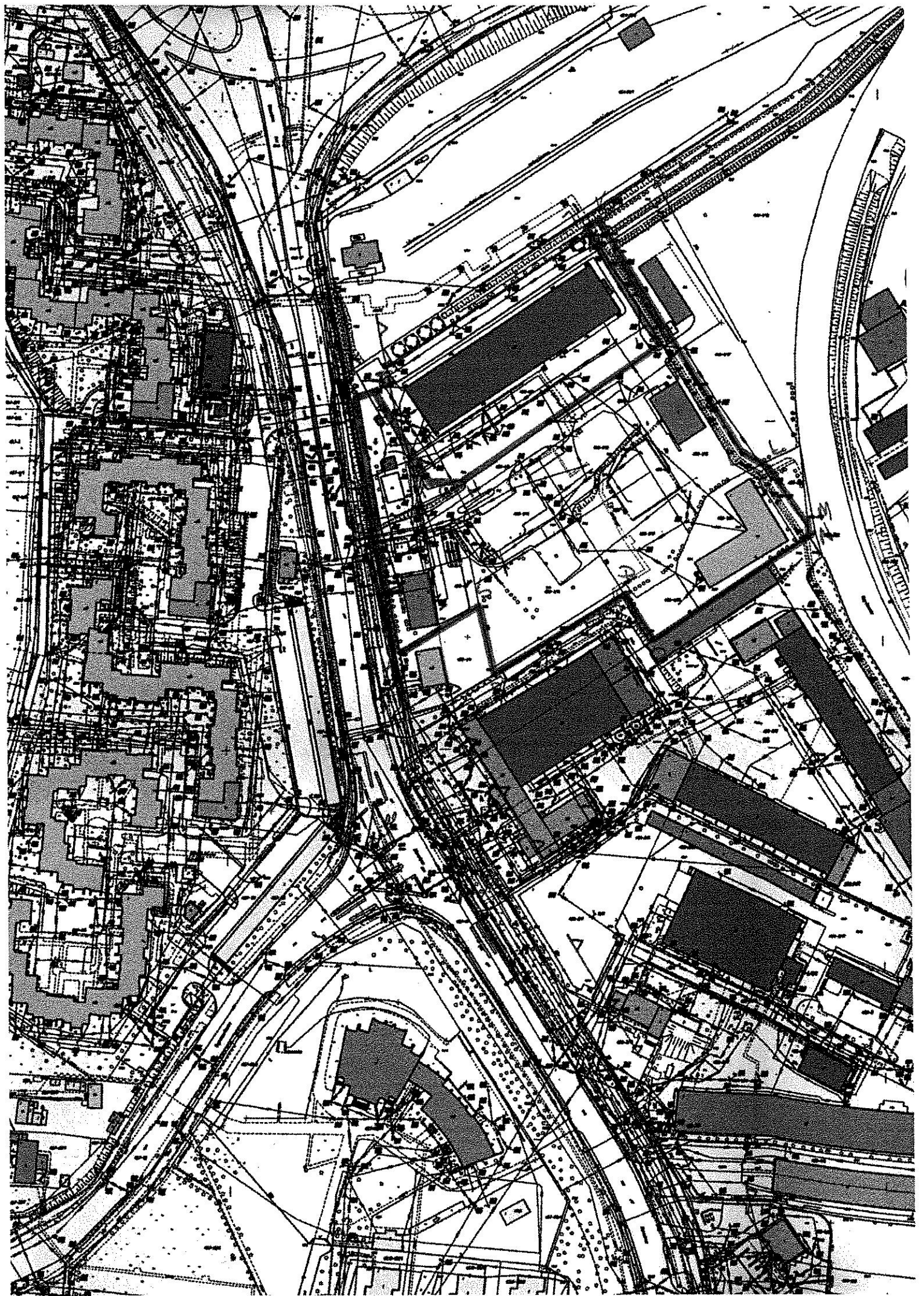
MW

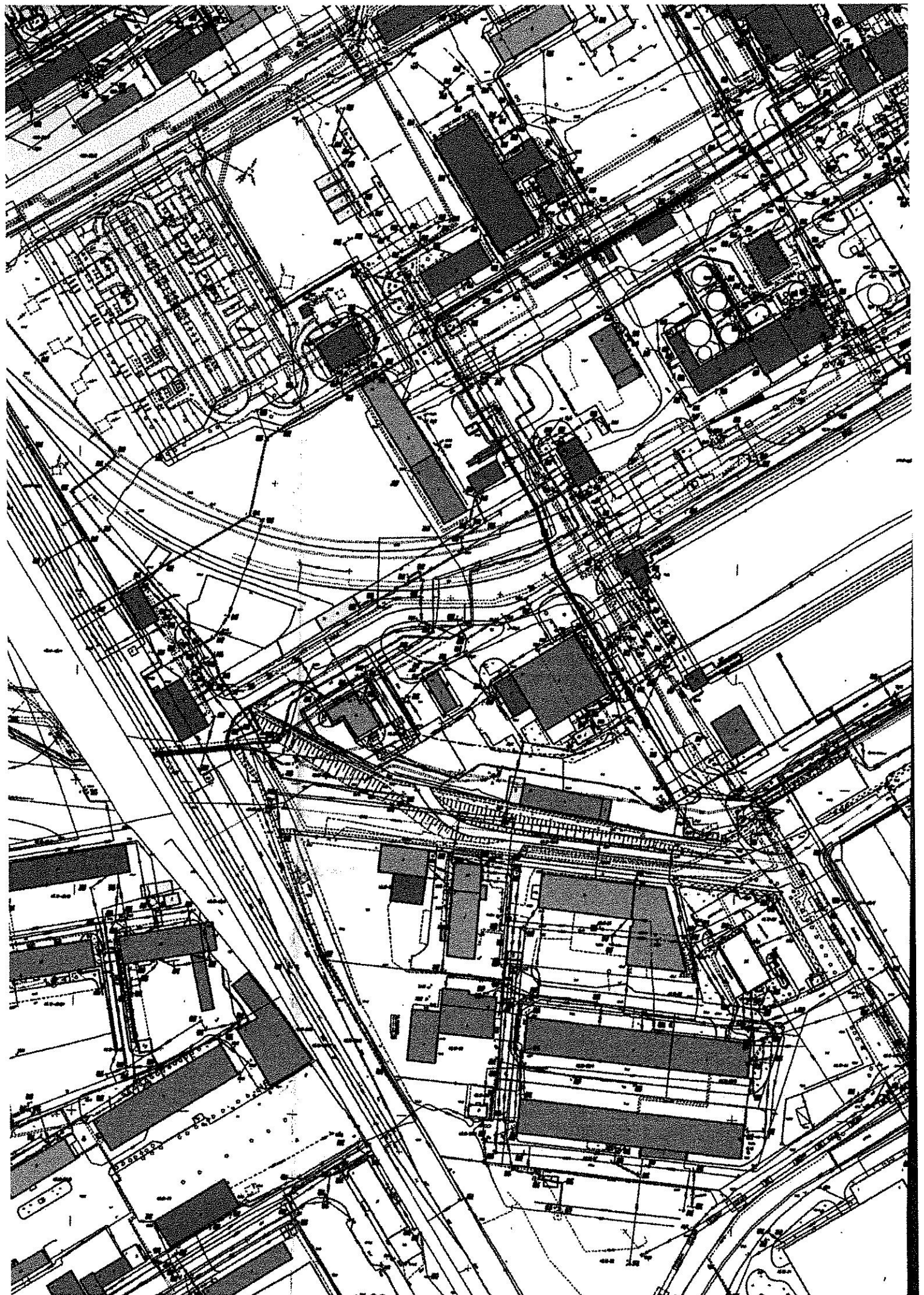


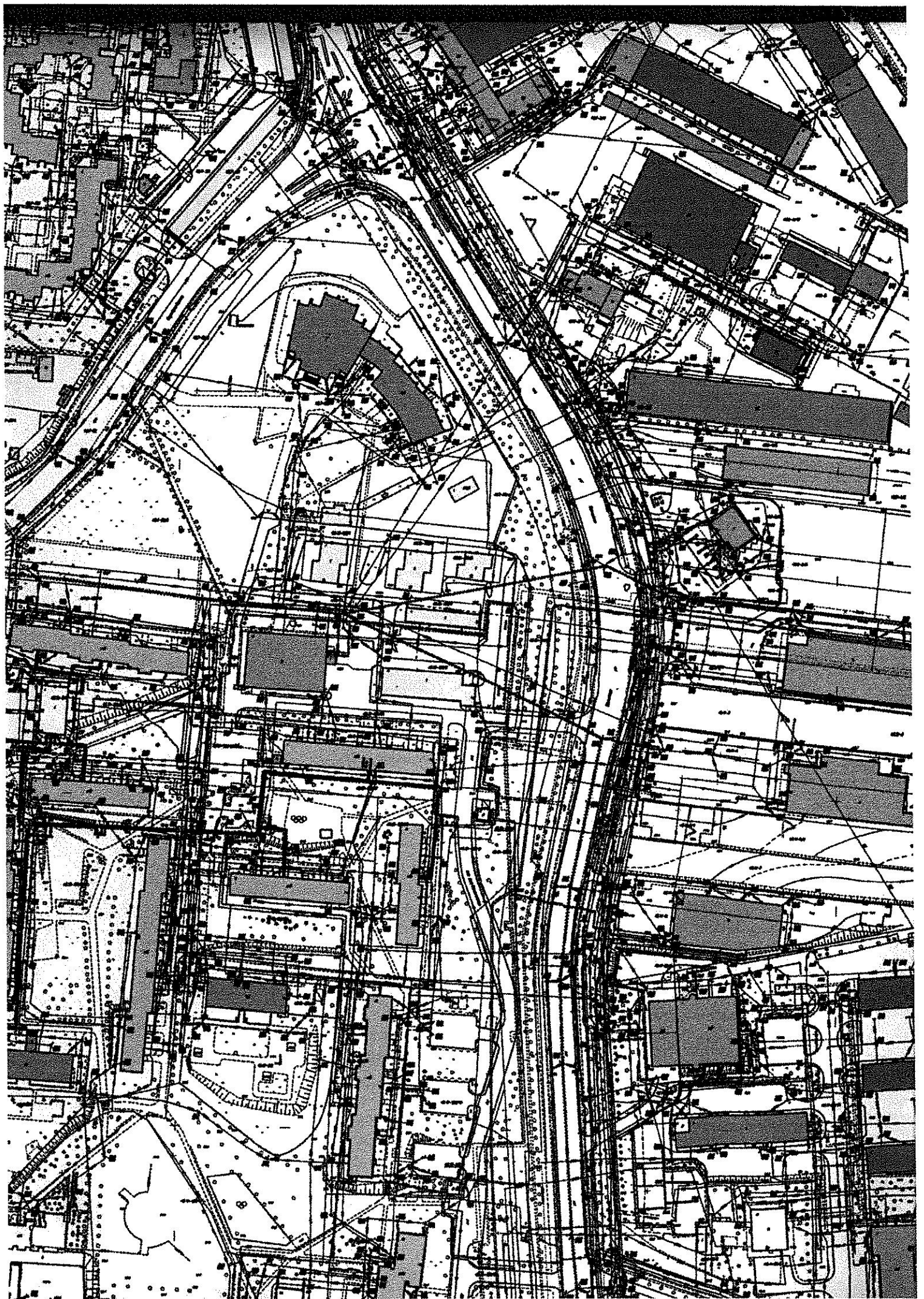














#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego kształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku ewentualnej 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 w wieku powyżej 10 lat.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 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.
- 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 działek od ul. Diamentowej (drogi powiatowej), na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W granicach lokalizacji inwestycji i na terenach sąsiadujących należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.: min. 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie i minimum 1 miejsce postojowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić minimum 25 miejsc postojowych dla rowerów, w tym minimum 50% miejsc postojowych w poziomie terenu.
- 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.

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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W odniesieniu do działek nr \_\_\_\_\_ wydana została w dniu 23.09.2014 r., decyzja nr 496/14, znak: AB-LA-I.6730.288.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo – produkcyjno – magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego. W odniesieniu do działek nr \_\_\_\_\_ wydana została w dniu 15.10.2014 r., decyzja nr 539/14, znak: AB-LA-I.6730.320.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi. W odniesieniu do części działki nr \_\_\_\_\_ oraz działek nr \_\_\_\_\_ wydana została w dniu 02.06.2015 r., decyzja nr 287/15, znak: AB-LA-I.6730.104.2015 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym
- 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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. 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: IU-DE.4301.314.2015 z dnia 25.08.2015 r. - bez uwag.

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

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - 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 inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na usługowo – mieszkalny z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działce nr \_\_\_\_\_ oraz części działek nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej 27 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

mgr inż. arch. *Barbara Malincka-Ząbek*  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

**Otrzymują :**

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości,  
których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. a/a

**Do wiadomości :**

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania UM Lublin



POBRANO OPLATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107,-

DNIA 21.06.2015 NR POKWITOWANIA P2517612

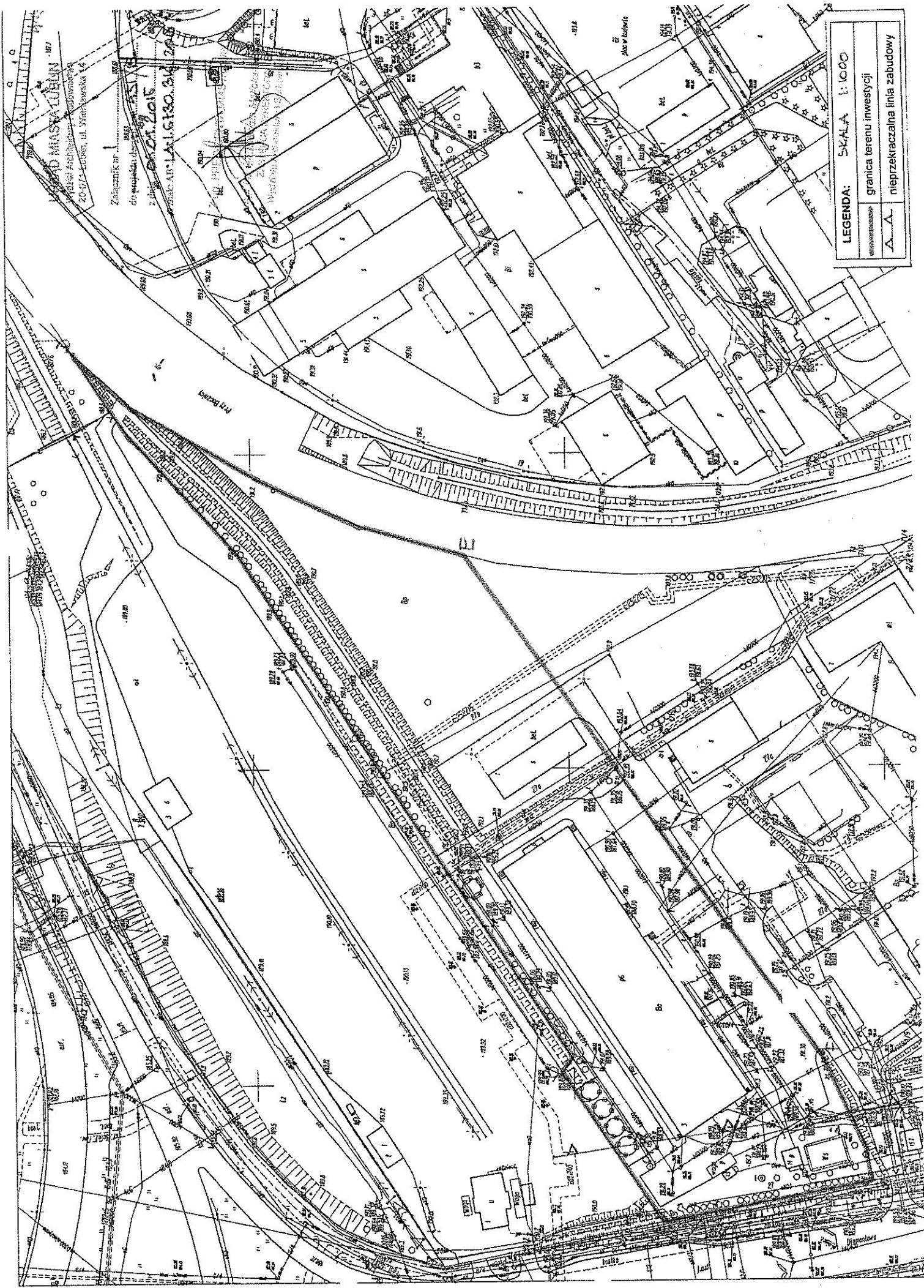
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO

BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000

MW

Mdok: 537827/09/2015



WZROSTKI  
Wzrostki: AD-1A.1.180.34.2.05  
Zakaznik nr. 1051  
do wykonania do 10.10.2015

LEGENDA:  
SKALA 1:1000  
----- granica terenu inwestycji  
- - - - - nieprzekraczalna linia zabudowy



## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr                    oraz część działek nr                    położone przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDEFG – A. Działka nr                    zabudowana jest budynkiem produkcyjnym Zakładu Przemysłowego "Chmiel Polski" w likwidacji. Działki nr                    – są niezabudowane.

W odniesieniu do działek nr                    wydana została w dniu 23.09.2014 r., decyzja nr 496/14, znak: AB-LA-I.6730.288.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektu biurowo – produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego. W odniesieniu do działek nr

wydana została w dniu 15.10.2014 r., decyzja nr 539/14, znak: AB-LA-I.6730.320.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi. W odniesieniu do części działki nr                    oraz działek nr

wydana została w dniu 02.06.2015 r., decyzja nr 287/15, znak: AB-LA-I.6730.104.2015 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym

### II. 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 terenach aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.

3. Teren miasta Lublin objęty jest uchwałą Nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

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

### III. Ochrona konserwatorska

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Lista Dóbr Kultury Współczesnej

Obiekt nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

#### 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 objętych wnioskiem wynosi 78,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 234,0 m od granic działek inwestycyjnych.

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

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:

od strony północnej znajduje się:

- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr - ulica Diamentowa;
- działka nr - droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - ulica Natkowskich;
- działka - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działka nr - ulica Wrotkowska;
- działka nr - zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem magazynowym;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr - tereny kolei;
- działki nr - zabudowane dwoma IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr - niezabudowane;
- działka nr - zabudowana I - III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr - zabudowane I - III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr - ulica Inżynierska,

od strony południowej znajduje się:

- działki nr I - drogi wewnętrzne;
- działki nr - niezabudowane;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działka nr - zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr - zabudowane I - III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr - droga wewnętrzna;
- działka nr ulica Diamentowa;
- działka nr - zabudowane budynkiem kościoła oraz budynkami gospodarczymi;

od strony zachodniej znajduje się:

- działki nr – ulica Diamentowa;
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr – ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr – zabudowane budynkami garażowymi,
- działka nr - ulica E. Romera,

## VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru

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

### 1. Funkcja terenu

- opis zainwestowania – zabudowa mieszkalno - usługowo

### 2. linia zabudowy

- opis zainwestowania - zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy
- analiza (wnioski) – nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach nr
- propozycja zapisu do decyzji

a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji

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

- opis zainwestowania - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w granicach 15,0% – 43,2% i średnio wynosi 27,65%.
- analiza (wnioski) – przyjmuje się w/w wskaźnik dla planowanej inwestycji
- propozycja zapisu do decyzji

b) wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu – max. 27,65%, przy zachowaniu min. 25,0% powierzchni biologicznie czynnej;

### 4. szerokość elewacji frontowej

- opis zainwestowania - szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 17,0 m do 106,0 m i średnio wynosi 68,1 m. W/w średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 81,6 m.
- analiza (wnioski) – w związku z tym, że inwestor wystąpił o realizację budynku o szerokości elewacji frontowej do 30,0 m, parametr ten ustalono zgodnie z jego wnioskiem
- propozycja zapisu do decyzji

c) szerokość elewacji frontowej wzdłuż ulicy Diamentowej - do 30,0 m

12

5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
- opis zainwestowania - wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 4,0 m do 18,5 m ( od I do V kond.)
  - analiza (wnioski) – mając na uwadze, że budynek objęty wnioskiem, ma zróżnicowaną wysokość od 18,8 m do 23,5 m i planowana inwestycja ma na celu dostosowanie go do aktualnych wymagań techniczno – użytkowych, dopuszcza się zwiększenie górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do poziomu 25,0 m.
  - propozycja zapisu do decyzji
- d) wysokość najwyższego punktu budynku (łącznie z pomieszczeniami technicznymi) maksymalnie do rzędnej 216,5 m.n.p.m.
6. geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)
- opis zainwestowania - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
  - analiza (wnioski) – analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynków objętych wnioskiem
  - propozycja zapisu do decyzji
- e) geometria dachu – przekrycia płaskie o nachyleniu do 15°.

### VII. Dostęp do drogi publicznej i 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działce nr \_\_\_\_\_ oraz części działek nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

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

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91

Załącznik nr 2  
do projektu decyzji nr 651/15  
z dnia 04.09.2015  
znak: AB.LA.1.6330.316.2015

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

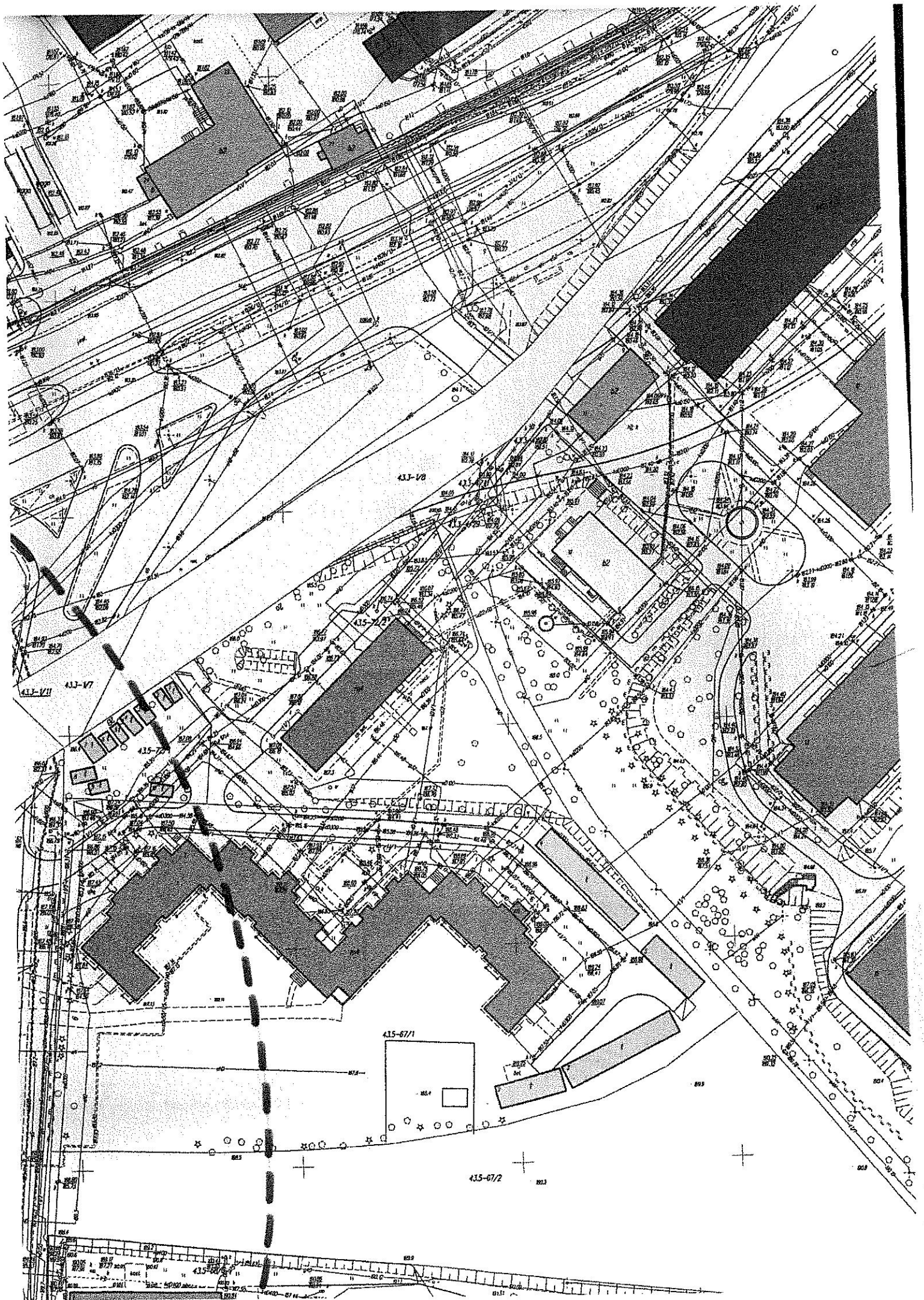
mgr inż. arch. Agnieszka Mielicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

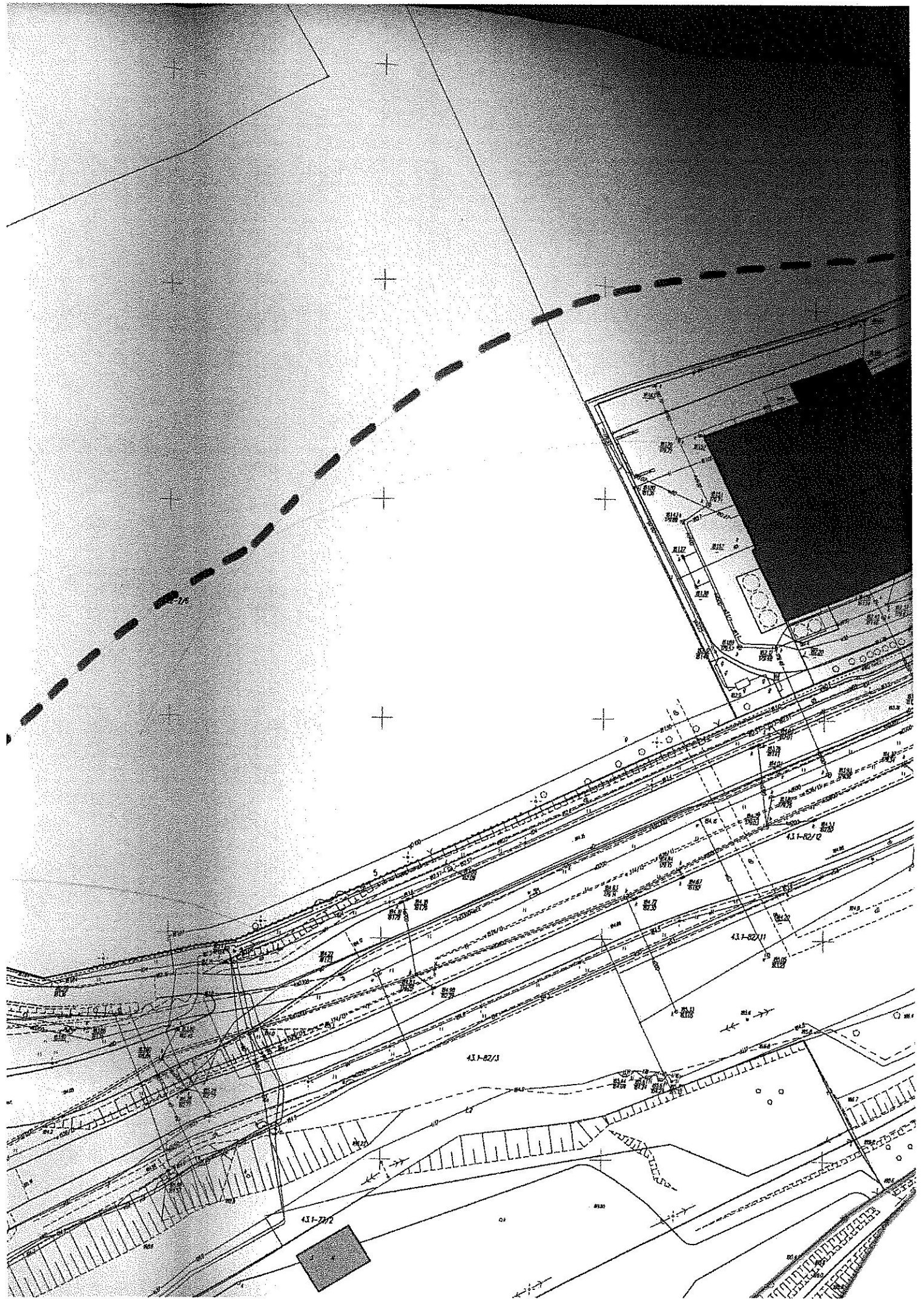
MW

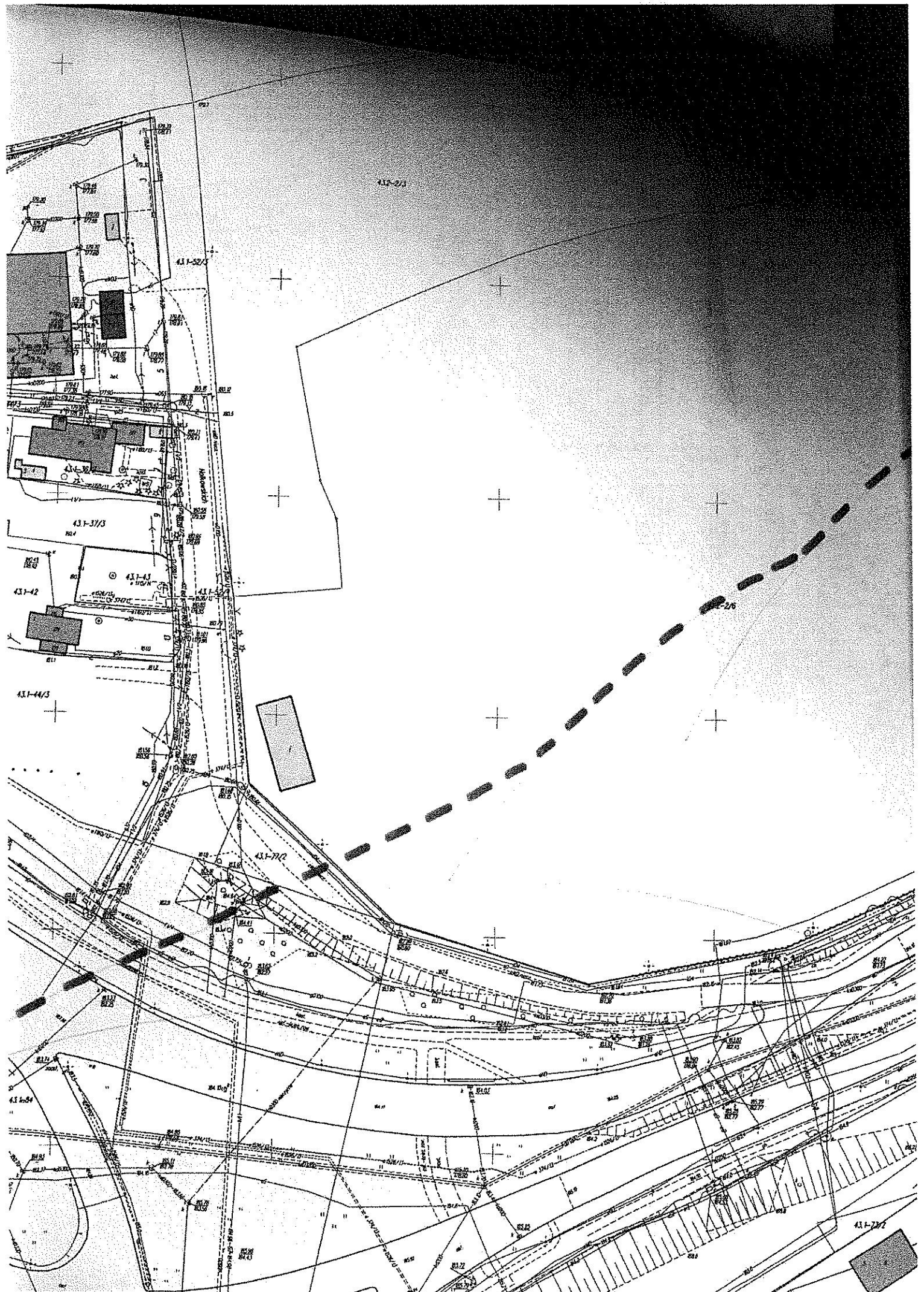
# Obliczenia wskaźników zabudowy

49

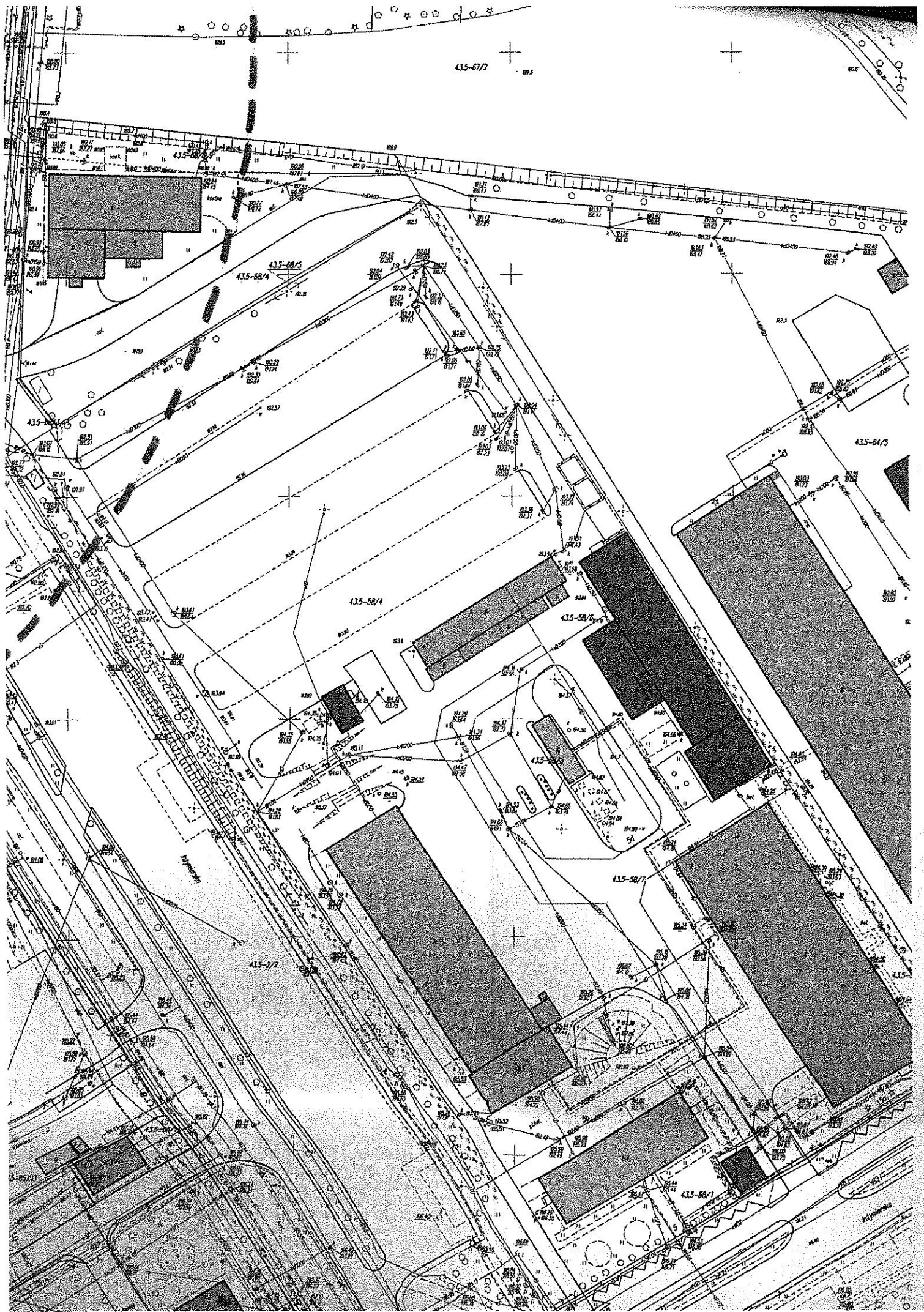
AB-LA-I.6730.316.2015				
Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0
	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
	1932	834	43,2	33,0
<b>Średnio</b>				
			27,65	68,1
dz. nr [ ] - stan obecny	17500	2600	14,9	
dz. nr [ ] - stan projektowany	17500	2800	16,0	+20%

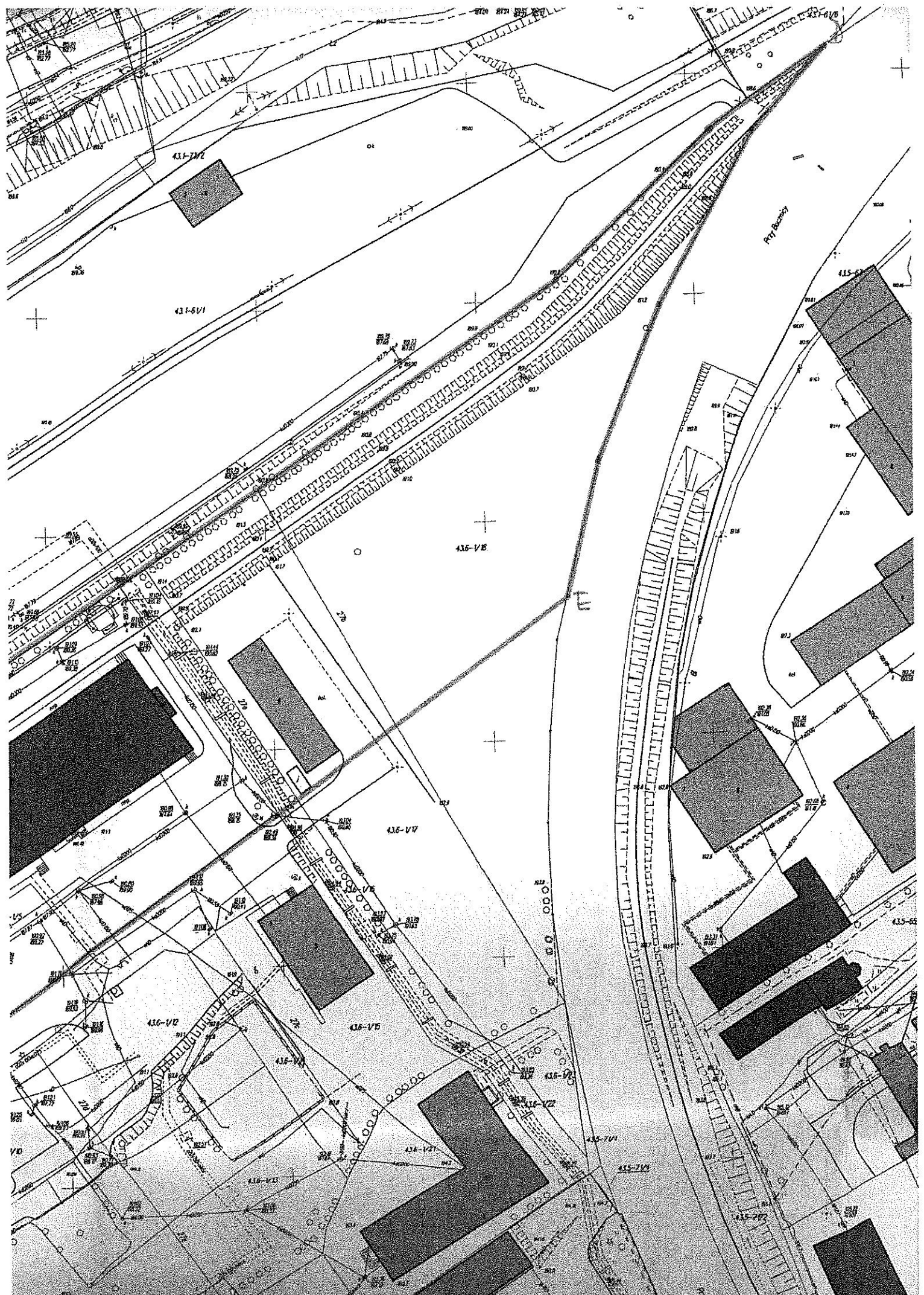


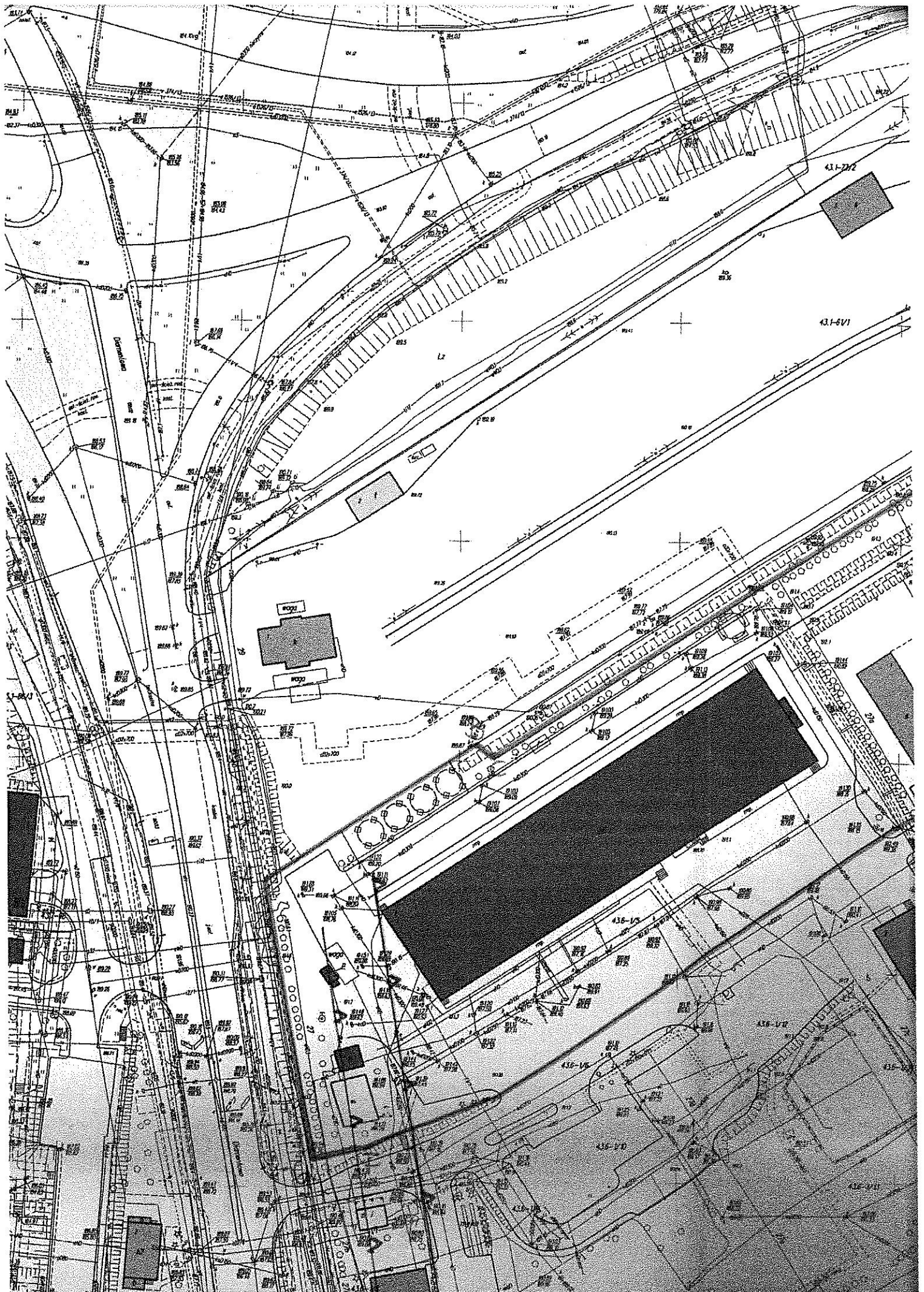


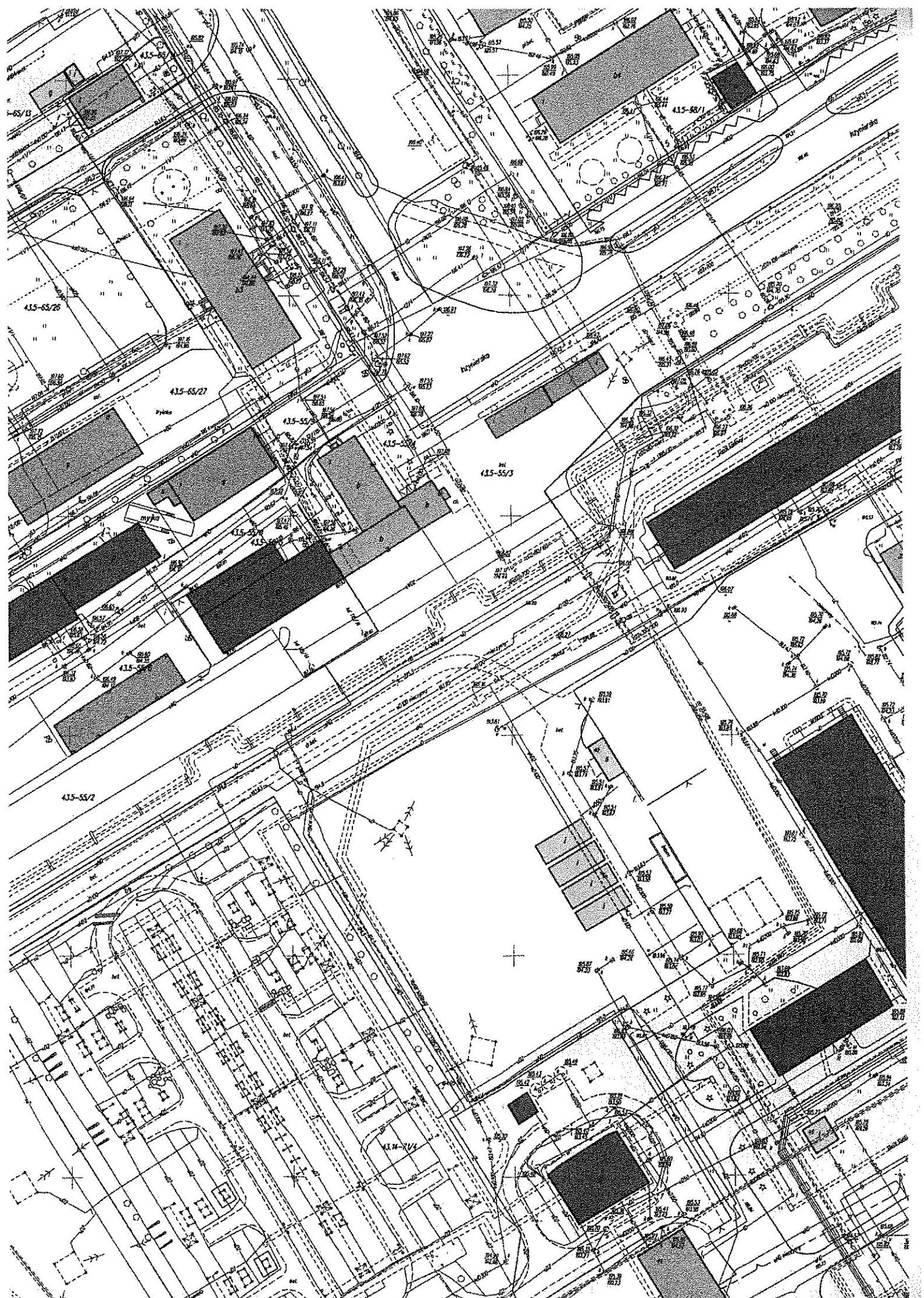


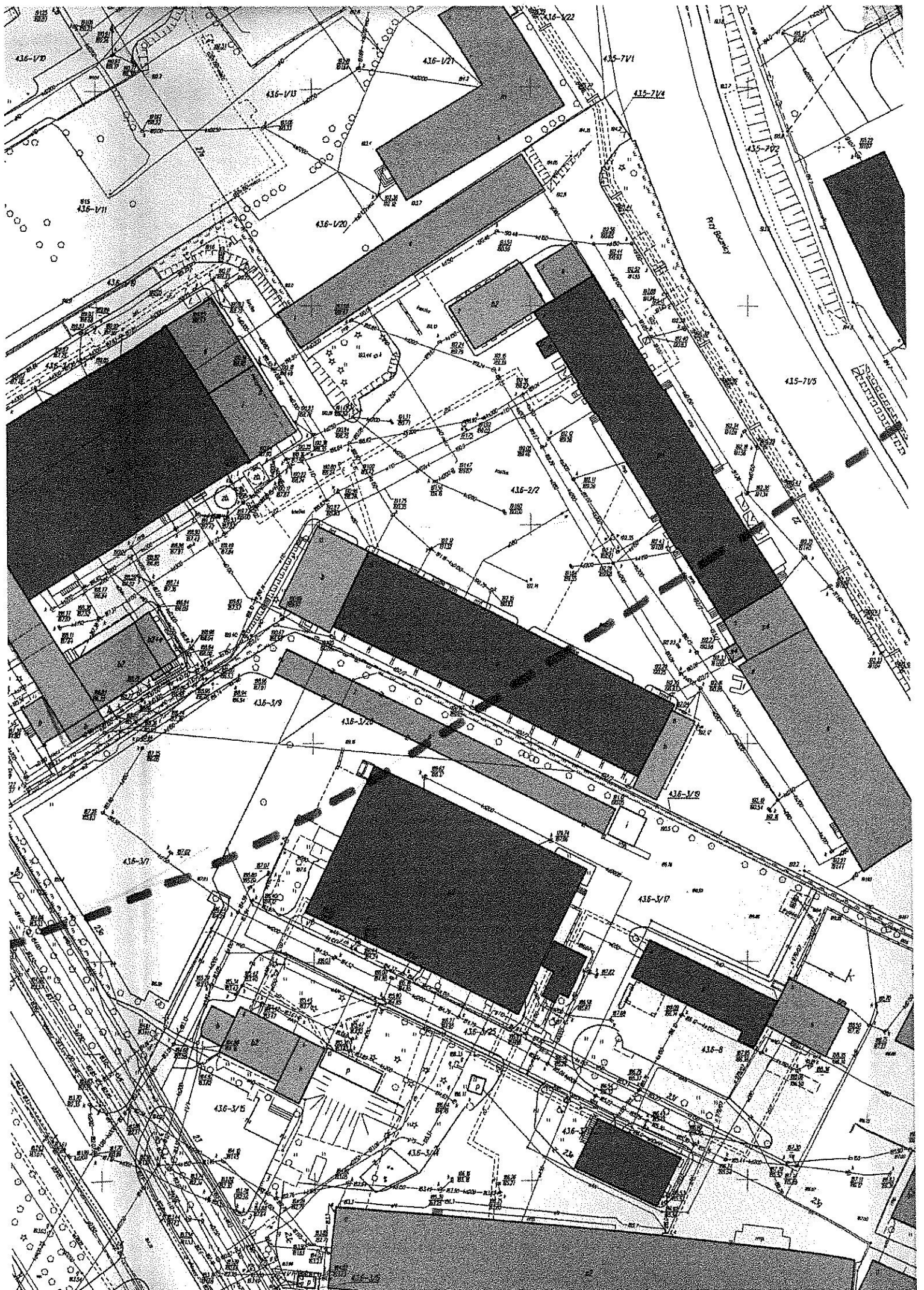


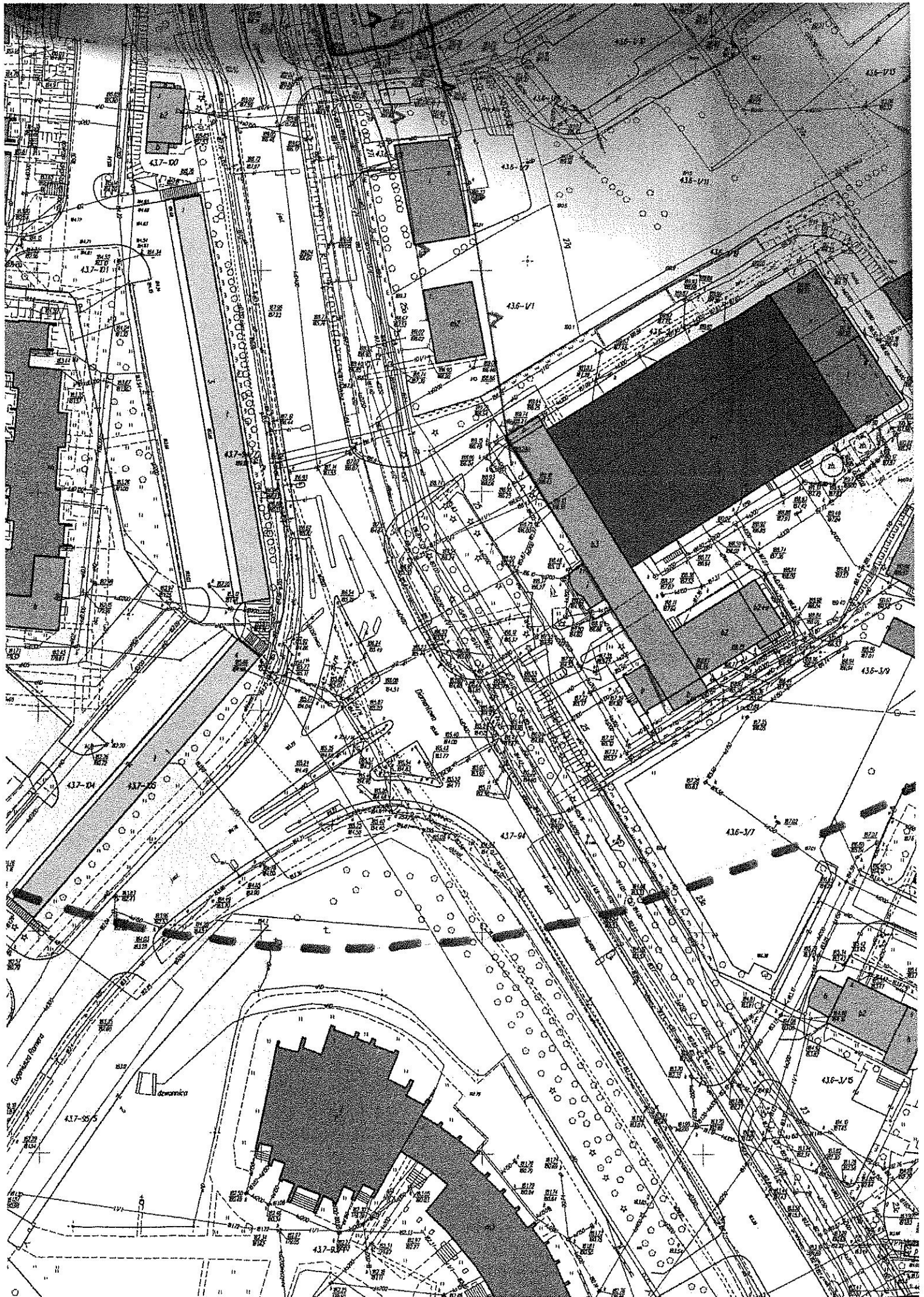














**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

AB-LA-I.6730.231.2016

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 01.05.2016  
Lublin, dnia 23 maja 2016 r.

**DECYZJA Nr 237/16**

**Na podstawie:**

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j.t. ze zm.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23 j.t.)

na wniosek: **Pana**  
**prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą**

za zgodą strony, tj.: **Pana**

**przenoszę**

decyzję nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działce nr (po podziale działki o nr ) położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, wydaną dla Pana

na rzecz: **Pana**  
**prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą**

**UZASADNIENIE**

Decyzją nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działce nr (po podziale działki o nr ) położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie.

W dniu 18.05.2016 r. Pan prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą złożył wniosek o przeniesienie ww. decyzji na swoją rzecz. Do wniosku dołączona została zgoda Pana

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015.199 j.t. ze zm.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie :**

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

**Otrzymują :**

- 1.
- 2.
3. aa.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Beata Malczyńska-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

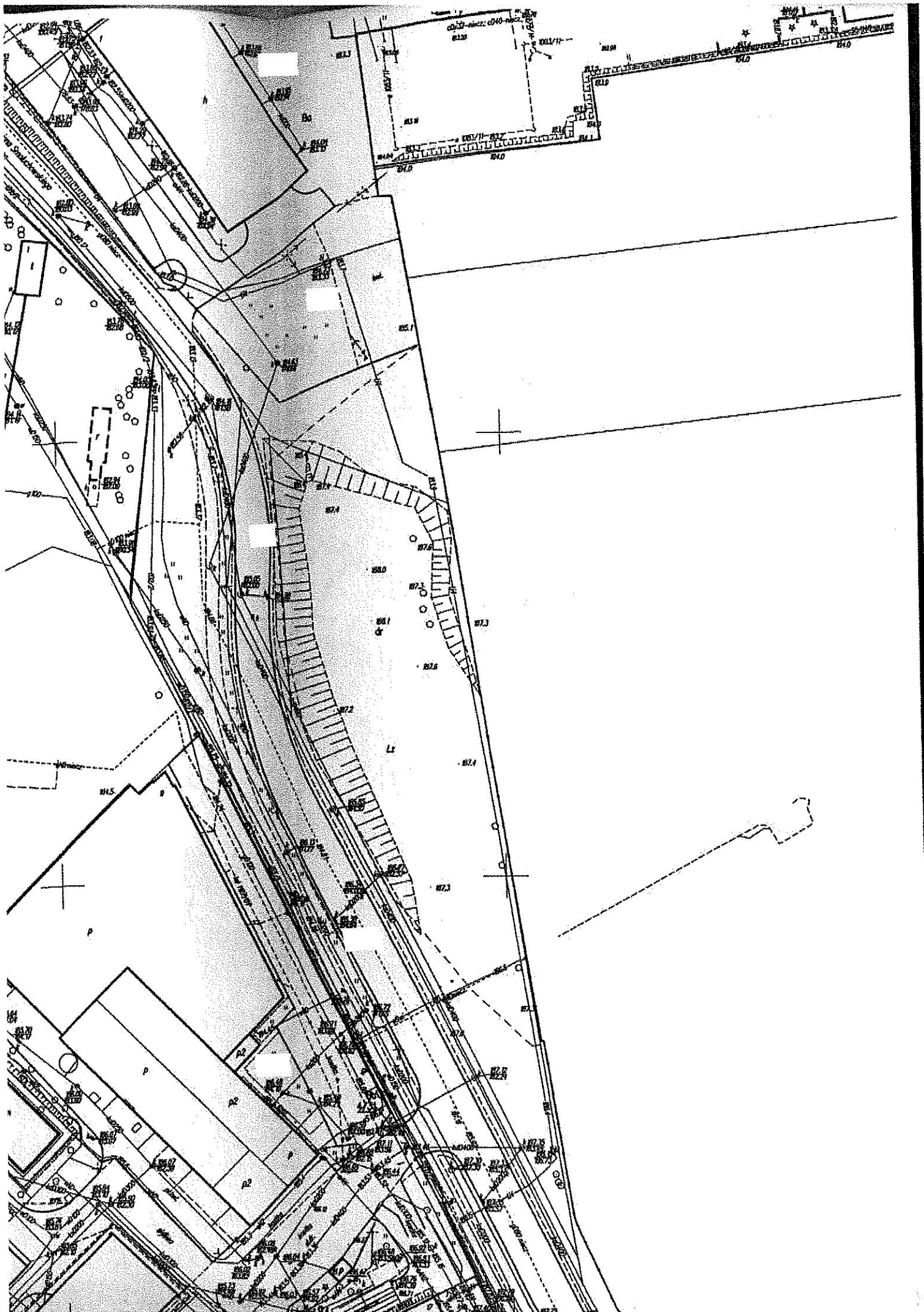


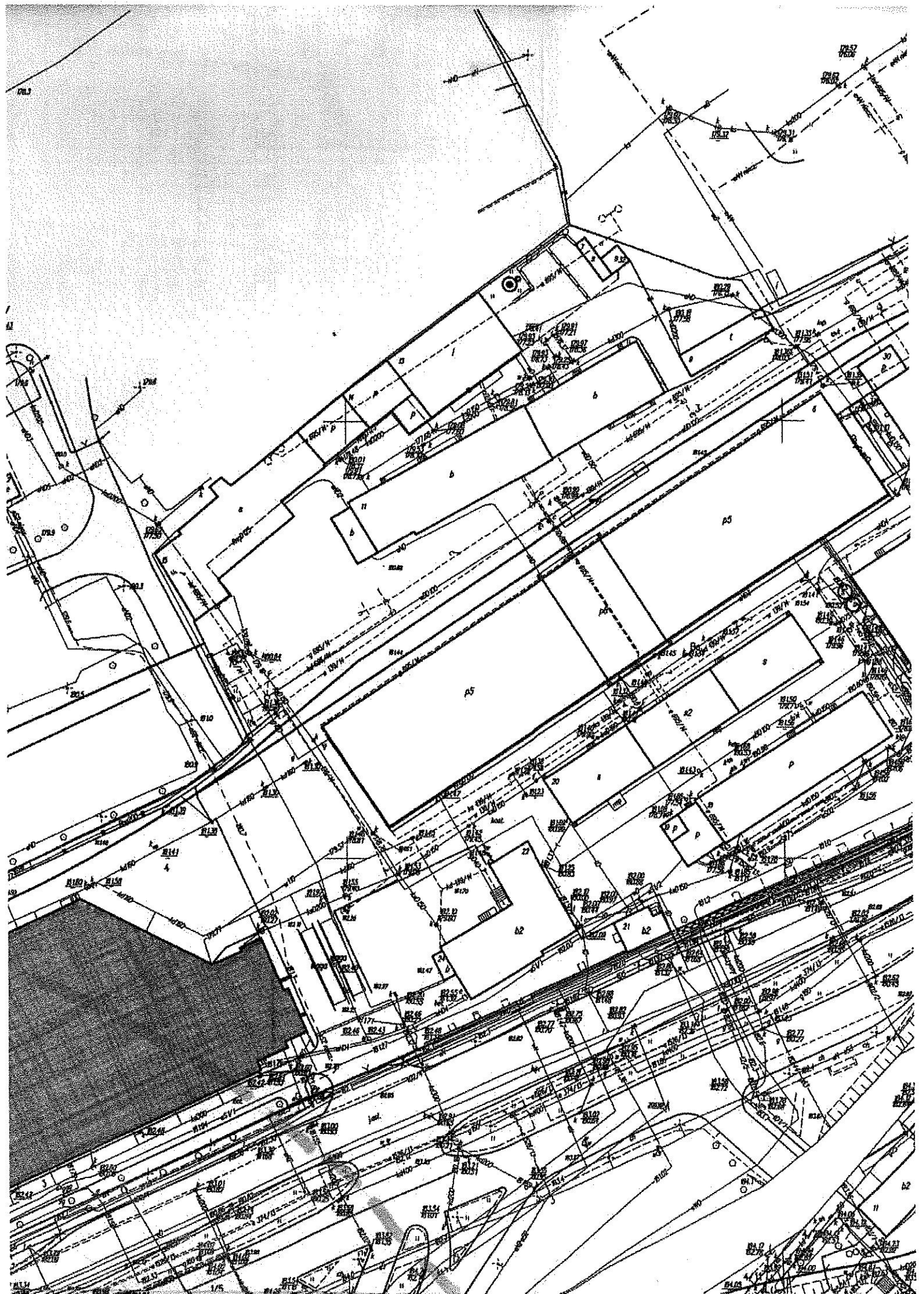
POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 56,-  
DNIA 18.05.2016 NR POKWITOWANIA .....  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000

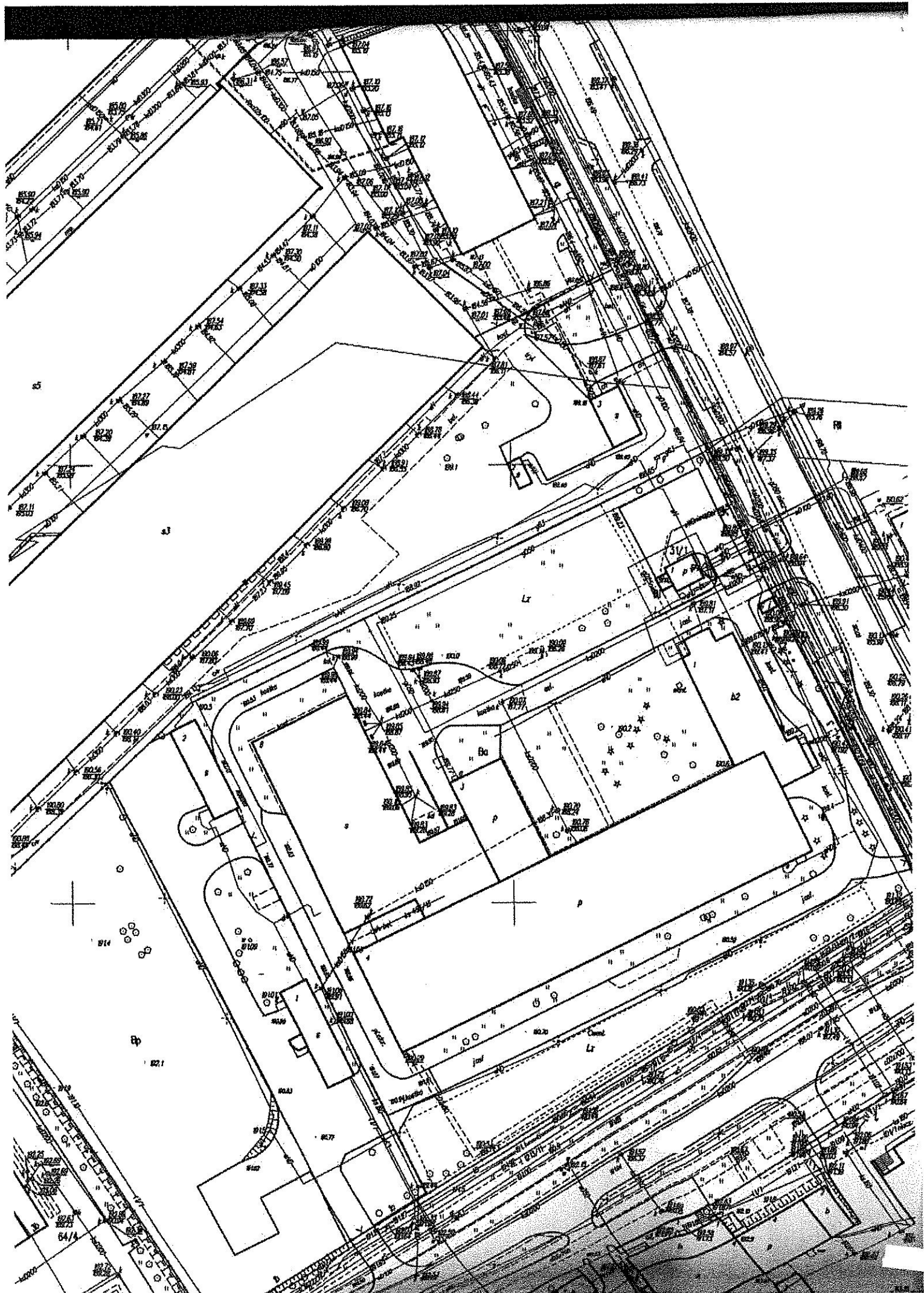
INSPEKTOR

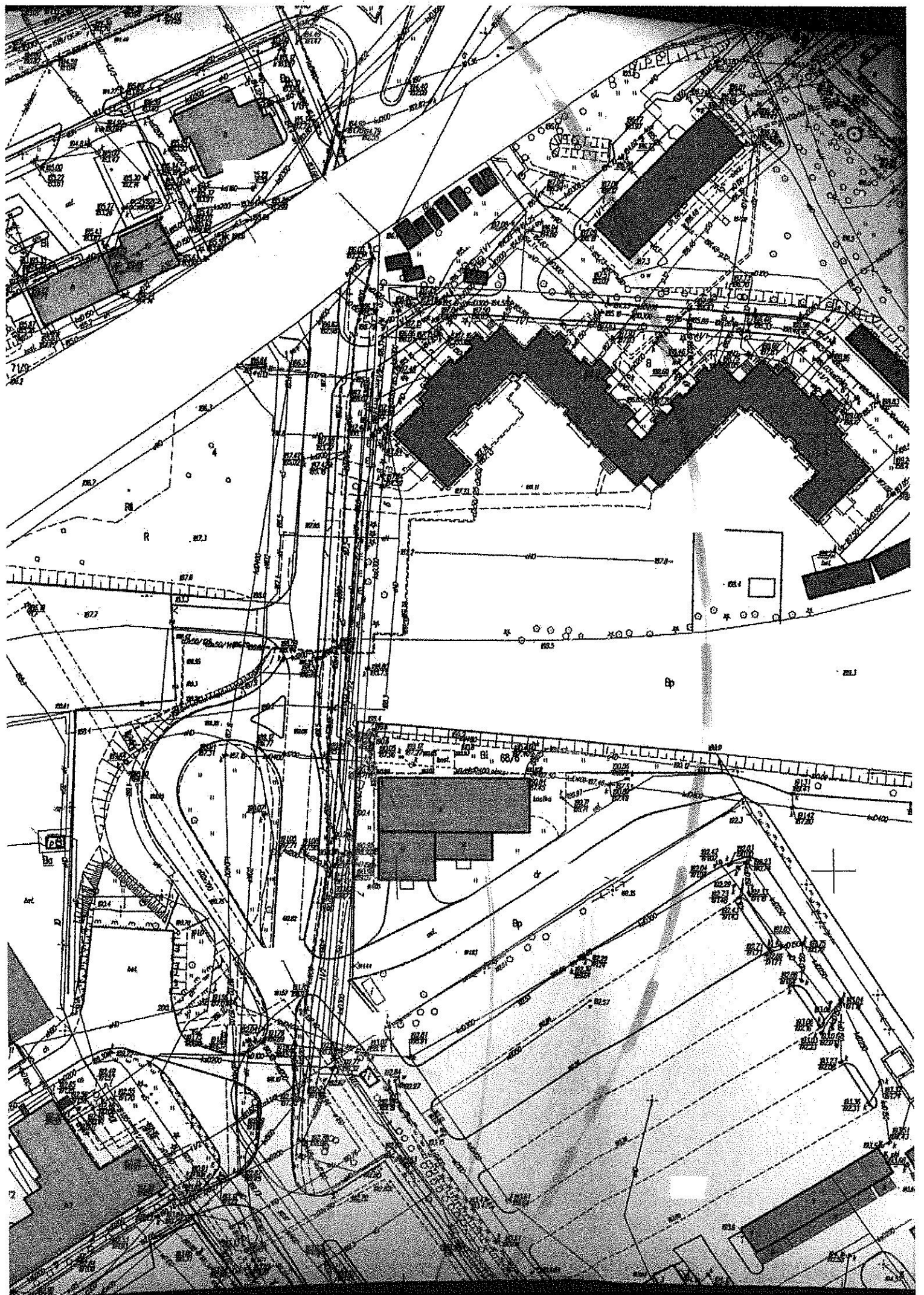
*[Signature]*  
mgr Marcin Walasch



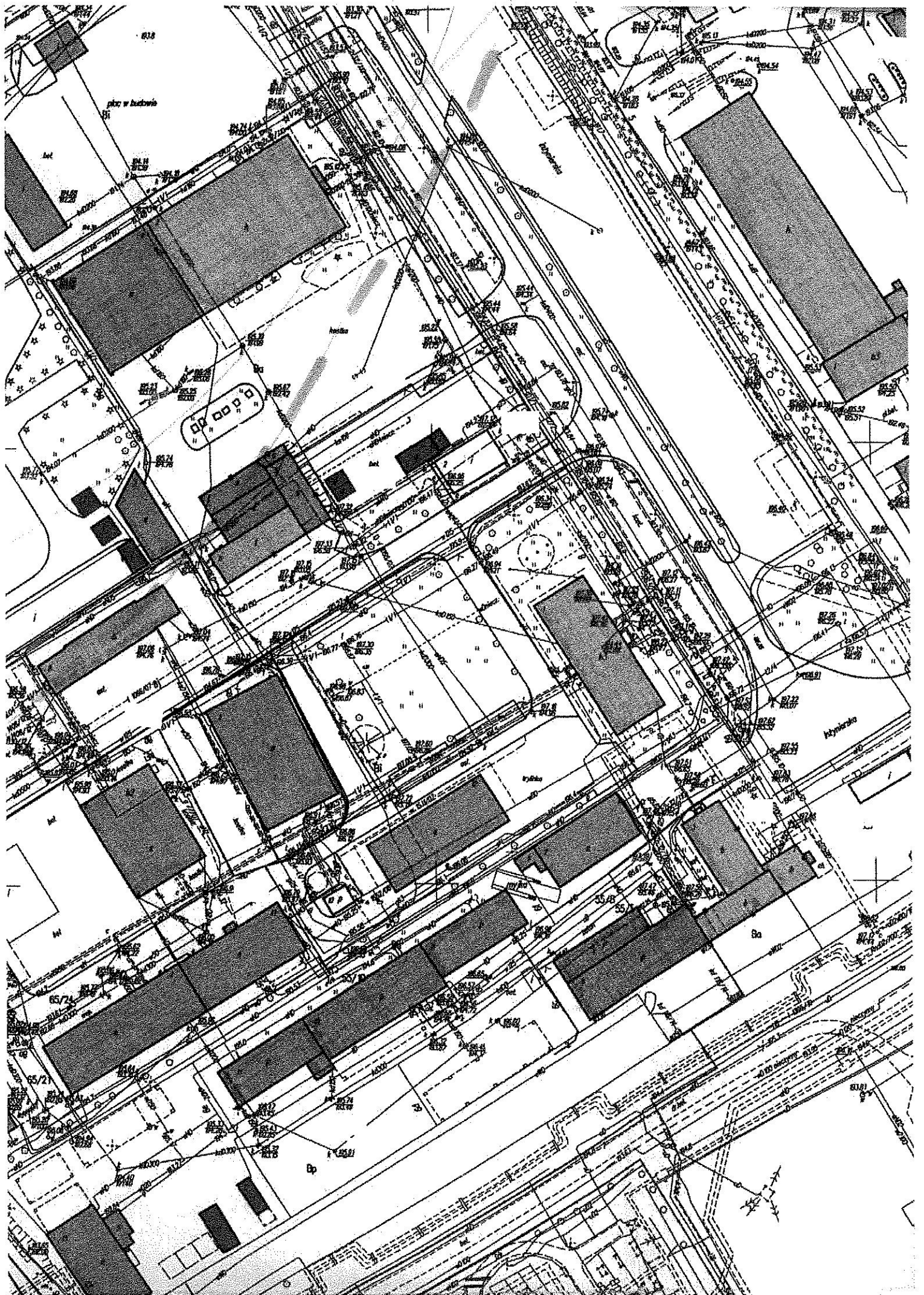


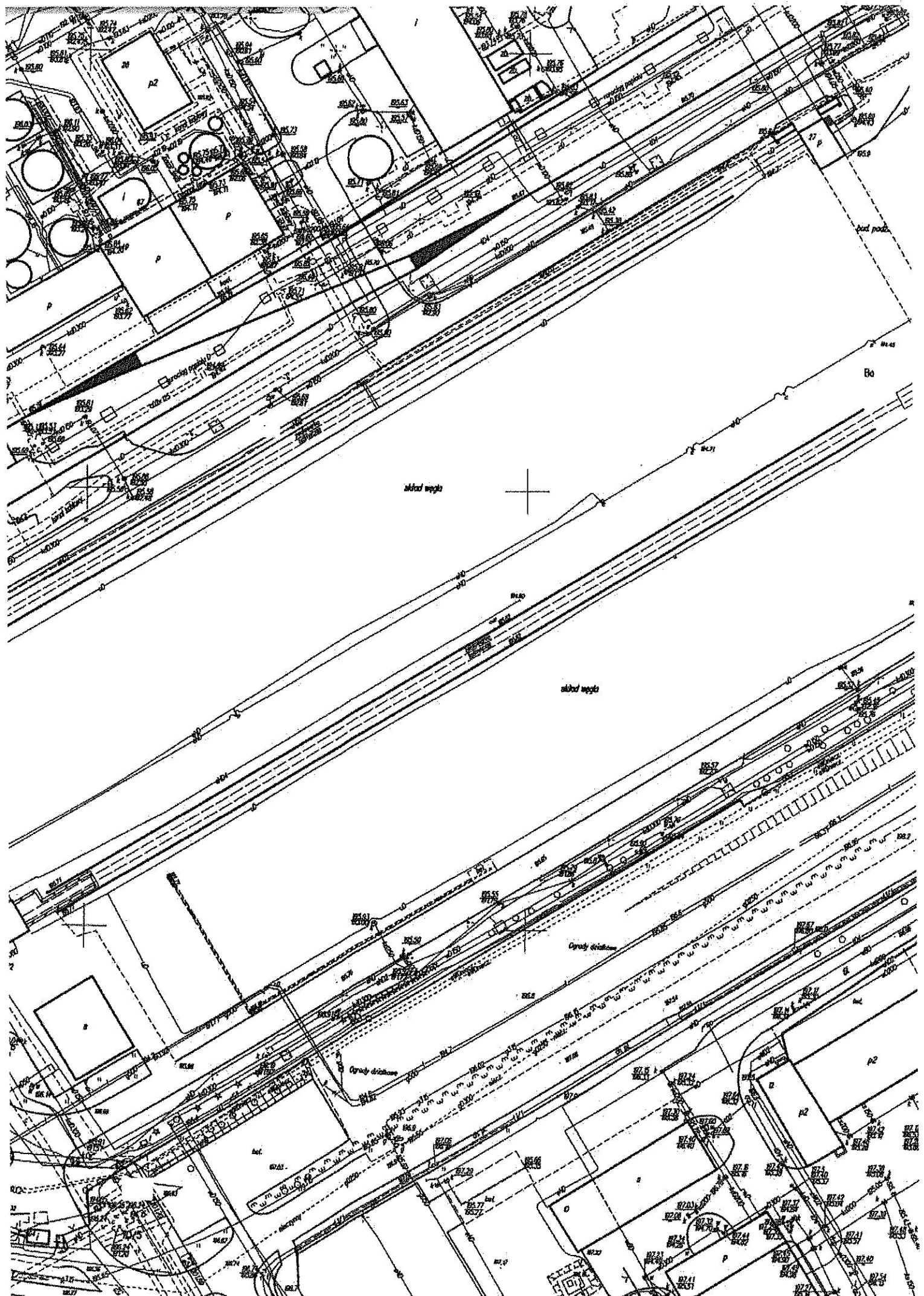


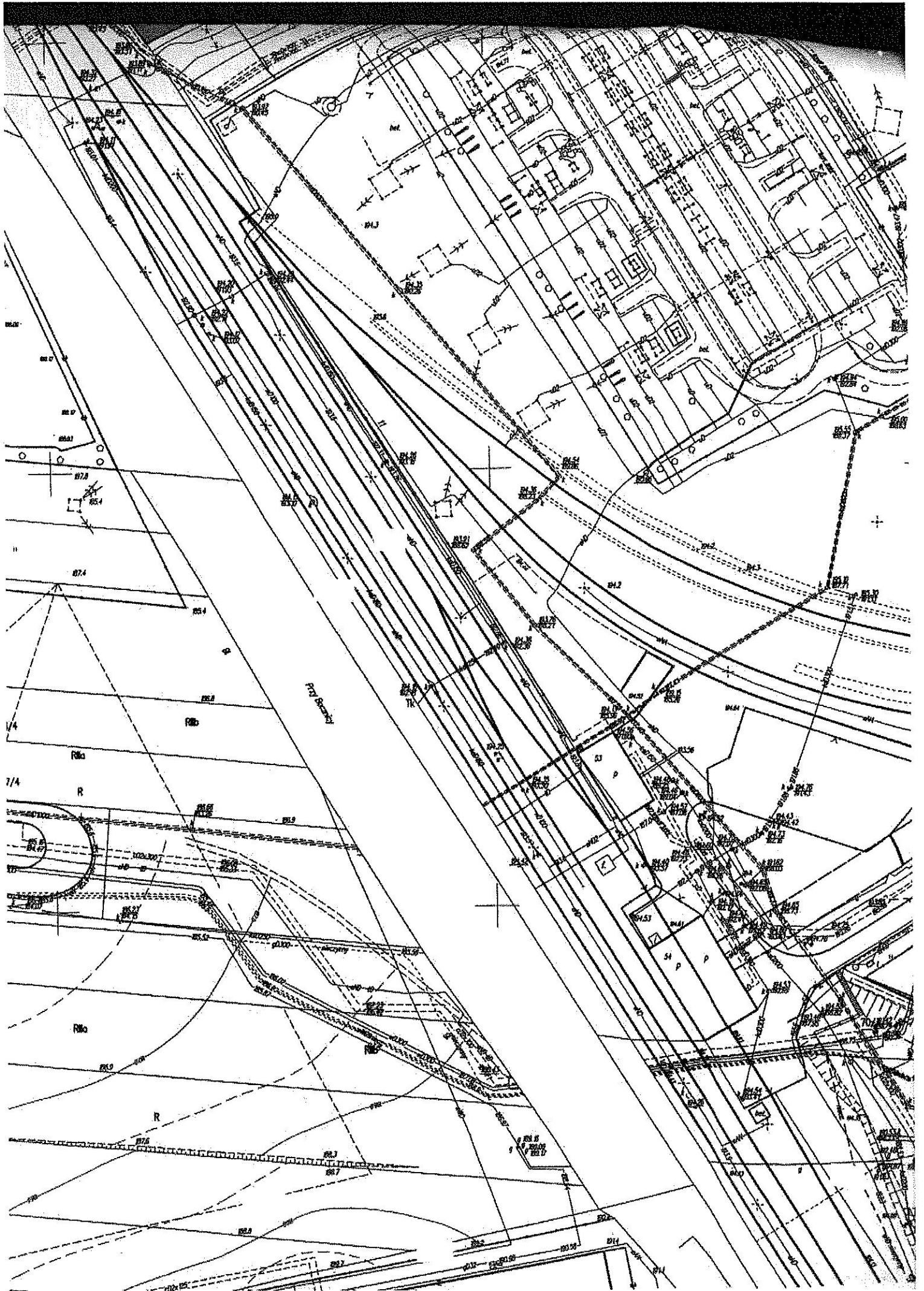
















LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.362.2016

Lublin, dnia 20 października 2016 r.

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
od dnia ...X...II...2016... 79

## DECYZJA nr 555 / 16 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 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 08.08.2016 r.

### Wnioskodawcy:

**W sprawie:** budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr oraz części działki nr położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie.

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. oraz części działki nr (obręb: arkusz:
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej 27
- pas drogowy – działka nr (ul. Diamentowa – droga powiatowa)

#### 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 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

#### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 43,2%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynków – max. 59,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. do rzędnej 210,0 m n.p.m.;
- e) geometria dachu – przekrycia płaskie o nachyleniu połąci do 15°;
- f) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) dopuszcza się lokalizacje usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- h) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynków tj. dojścia piesze, elementy małej architektury, place gospodarcze, place zabaw dla dzieci miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych.

#### 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.

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

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

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 6.3. W związku z tym, że działka nr przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

#### 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. Nr 94), poprzez drogę wewnętrzną na działce nr (realizowaną w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 05.07.2016 r., znak: AB-BW-III.6740.1.38.2016), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.: 1,5 mp / 1 mieszkanie, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych i 1 mp / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
  - dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
- 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.
- 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 danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo – produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr                    decyzją nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr                    , decyzją nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr                    oraz działkach nr                    decyzją nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

## 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- *Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.386.2016 z dnia 10.10.2016 r.- bez uwag*

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

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

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

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr                    oraz części działki nr                    , położonych przy ul. Diamentowej 27 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

#### **Otrzymują :**

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. aa.

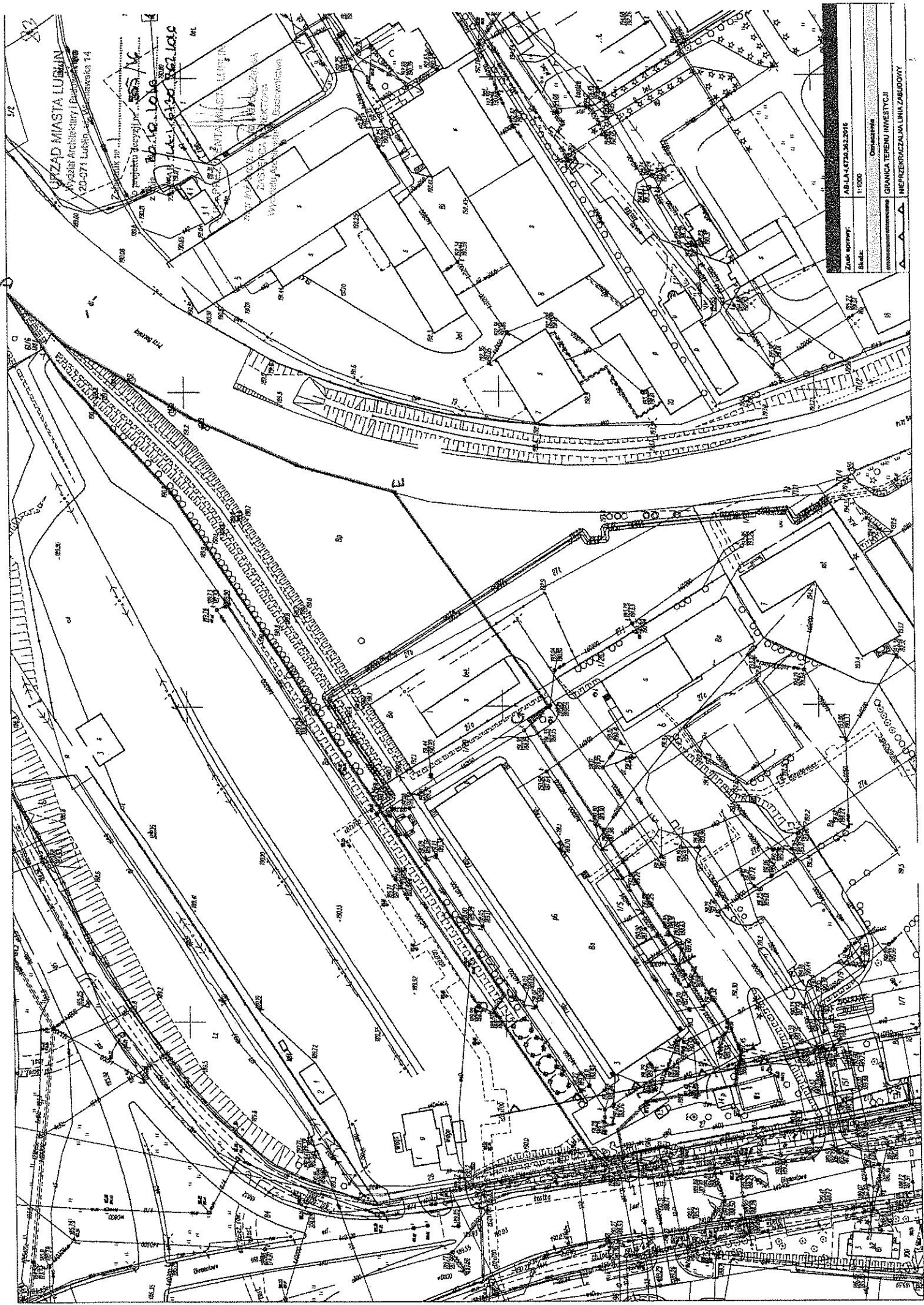
#### **Do wiadomości :**

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



NIE PODLEGA OPŁACIE SKARBOWEJ

W ZWIĄZKU Z ART. 2. U.S. I PKZ 2



URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Architektury i Urbanistyki  
ul. Piłsudskiego 74

Projekt: 20.10.1.01.6  
Lublin, ul. Piłsudskiego 74

AB.LA-6730.002.2016	
Znak sprawy:	1:1000
Skala:	Obiektowe
GRANICA TERENU INWESTYCJI NIEPRZEKAZAŁA LINI ZABUDOWY	

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr \_\_\_\_\_ oraz części działki nr \_\_\_\_\_ położone przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCDEFGHIJKL – A. Przedmiotowe działki są niezabudowane. W odniesieniu do ww. terenu wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr \_\_\_\_\_ i oraz działkach nr 1 \_\_\_\_\_

- nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_

- nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr \_\_\_\_\_

### II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek objętych wnioskiem wynosi 59,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 177,0 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 aktywizacji gospodarczej.

2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.

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.

81

#### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

##### Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

##### Ochrona środowiskowa:

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

#### V. Opis stanu zaінwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### od strony północnej :

- działka nr nr – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr - ulica Diamentowa;
- działka nr droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr – niezabudowana;
- działka nr - ulica Nałkowskich;
- działka – niezabudowana;
- działka nr – zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działka nr – ulica Wrotkowska;
- działka nr - zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

##### od strony wschodniej :

- działka nr – niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem magazynowym;
- działka nr – niezabudowana;
- działka nr – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr – tereny kolei;
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr – niezabudowana;
- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr – niezabudowane;
- działka nr – zabudowana I – III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr  
– zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr ulica Inżynierska,

##### od strony południowej :

- działki nr – drogi wewnętrzne;
- działki nr – niezabudowane;
- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr ulica Diamentowa;

##### od strony zachodniej :

- działki nr – ulica Diamentowa;
- działki nr – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr - zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;

- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr – ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr – ulica E. Romera,

86

## 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 wielorodzinna i jednorodzinna, usługowa i produkcyjna,
- planowana inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,

### 2. Linia zabudowy

- zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach nr

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

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zawiera się w przedziale od 15,0% do 43,2% i średnio wynosi 26,2%,
- mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się działka nr zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, której wskaźnik zabudowy wynosi 43,2% - analogiczny wskaźnik przyjęto dla wnioskowanej inwestycji

### 4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 17,0 m do 106,0 m i średnio wynosi 62,2 m.
- uwzględniając cechy geometryczne nieruchomości (szerokość frontu działek objętych wnioskiem – 59,0 m), szerokości elewacji frontowej projektowanych budynków ograniczona została do 59,0 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)*

- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych mieści się w przedziale od 4,0 m do 18,5 m ( od I do V kond.)
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne z przewagą budynków V kondygnacyjnych o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie 18,5 m, analogiczną wysokość przyjęto dla projektowanych budynków mieszkalnych (do rzędnej 210 m n.p.m.)

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

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

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
- analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynków objętych wnioskiem



87 VII.

### Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Diamentowej (dz. nr ..... poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 1/5 (realizowaną w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 05.07.2016 r., znak: AB-BW-III.6740.1.38.2016) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do działek nr ..... graniczących od strony południowej z terenem inwestycji, wydana została w dniu 15.10.2014 r., decyzja nr 539/14, znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem. Z uwagi na fakt, że przedmiotowy teren miał stanowić eklawę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, otoczonej zabudową usługowo – biurową i produkcyjną, dla projektowanych budynków przyjęto wskaźnik miejsc postojowych wynoszący 1,0 mp / 1 mieszkanie. Odnosząc się natomiast do inwestycji objętej niniejszym postępowaniem, która stanowi zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o dużej intensywności, wskaźnik miejsc postojowych przyjęto na poziomie 1,5 mp / 1 mieszkanie.

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

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ..... oraz części działki nr ....., położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
  
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91

Załącznik nr ..... 2 .....  
do projektu decyzji nr ..... 555/16 .....  
z dnia ..... 20.10.2016 .....  
znak: AB-LA-I.6730.362.2016

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

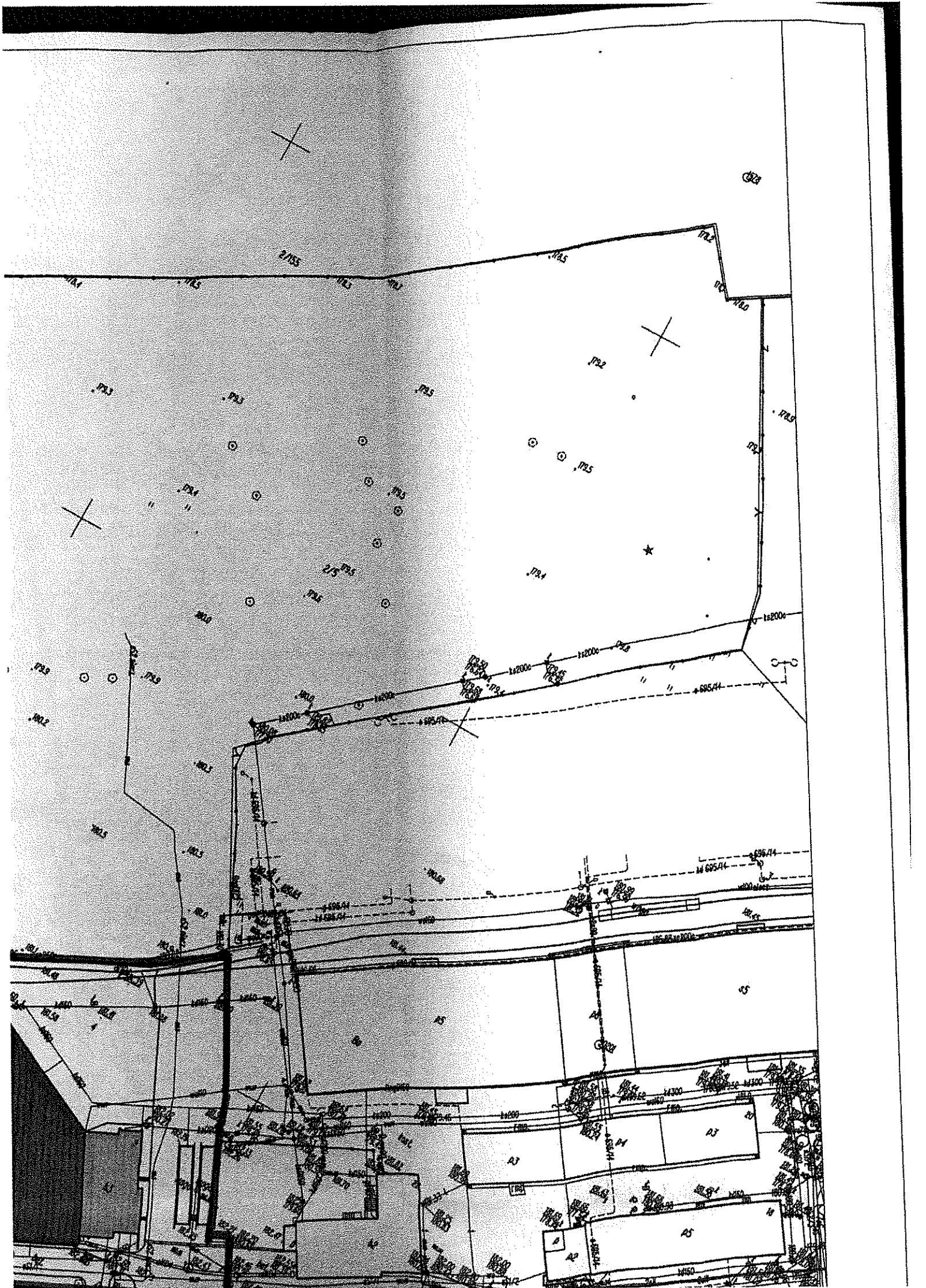
mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

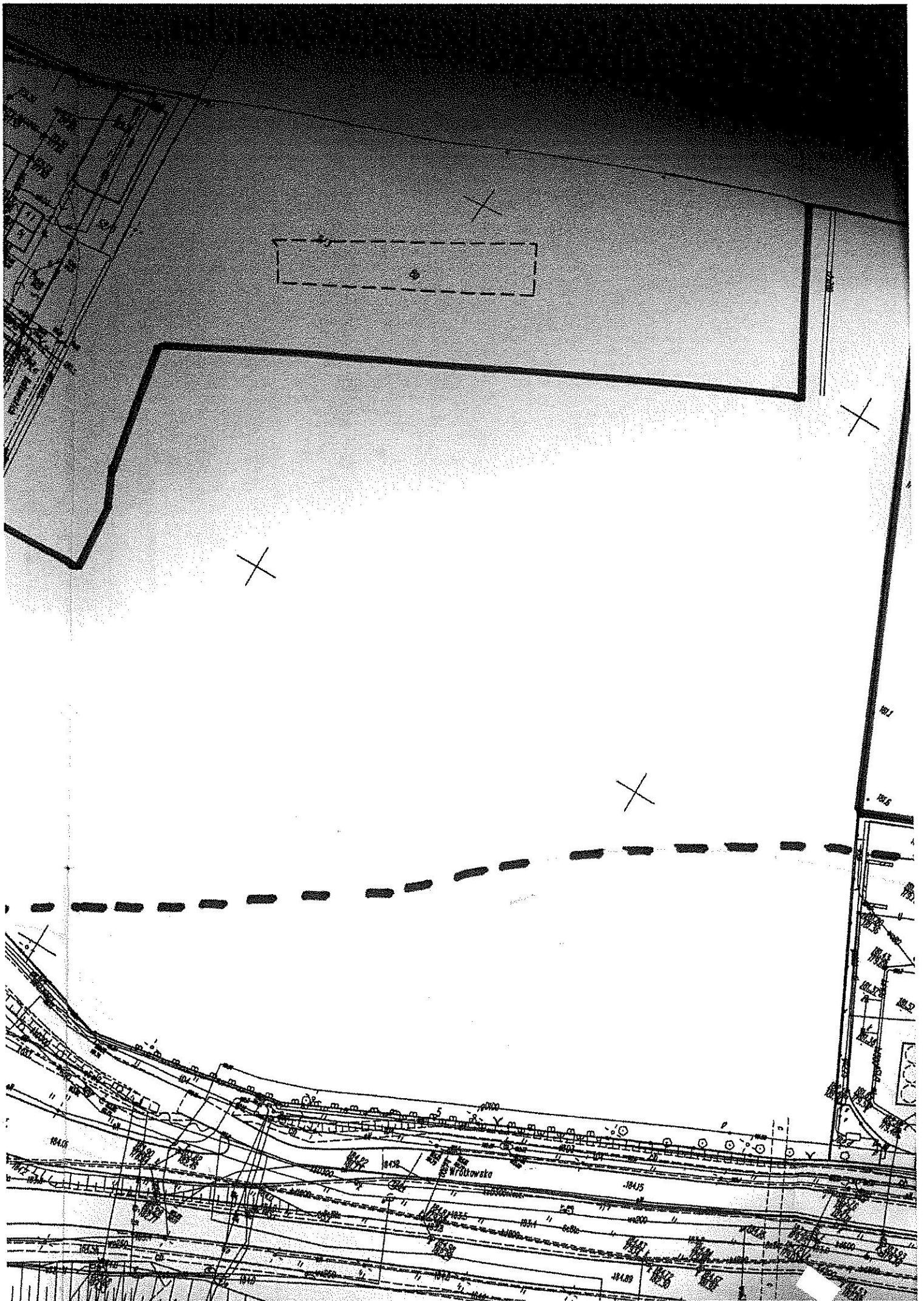
MW

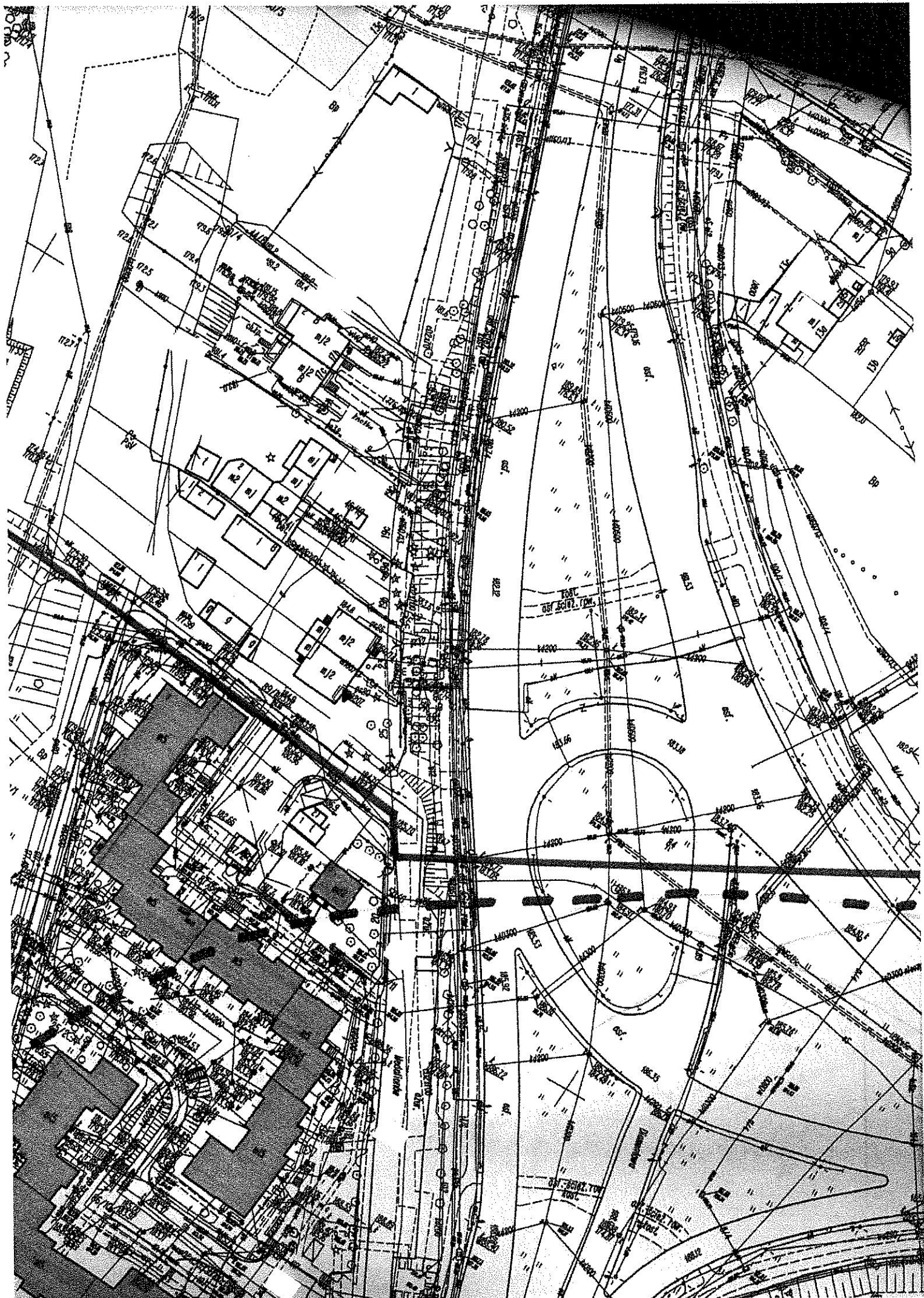
## AB-LA-I.6730.362.2016

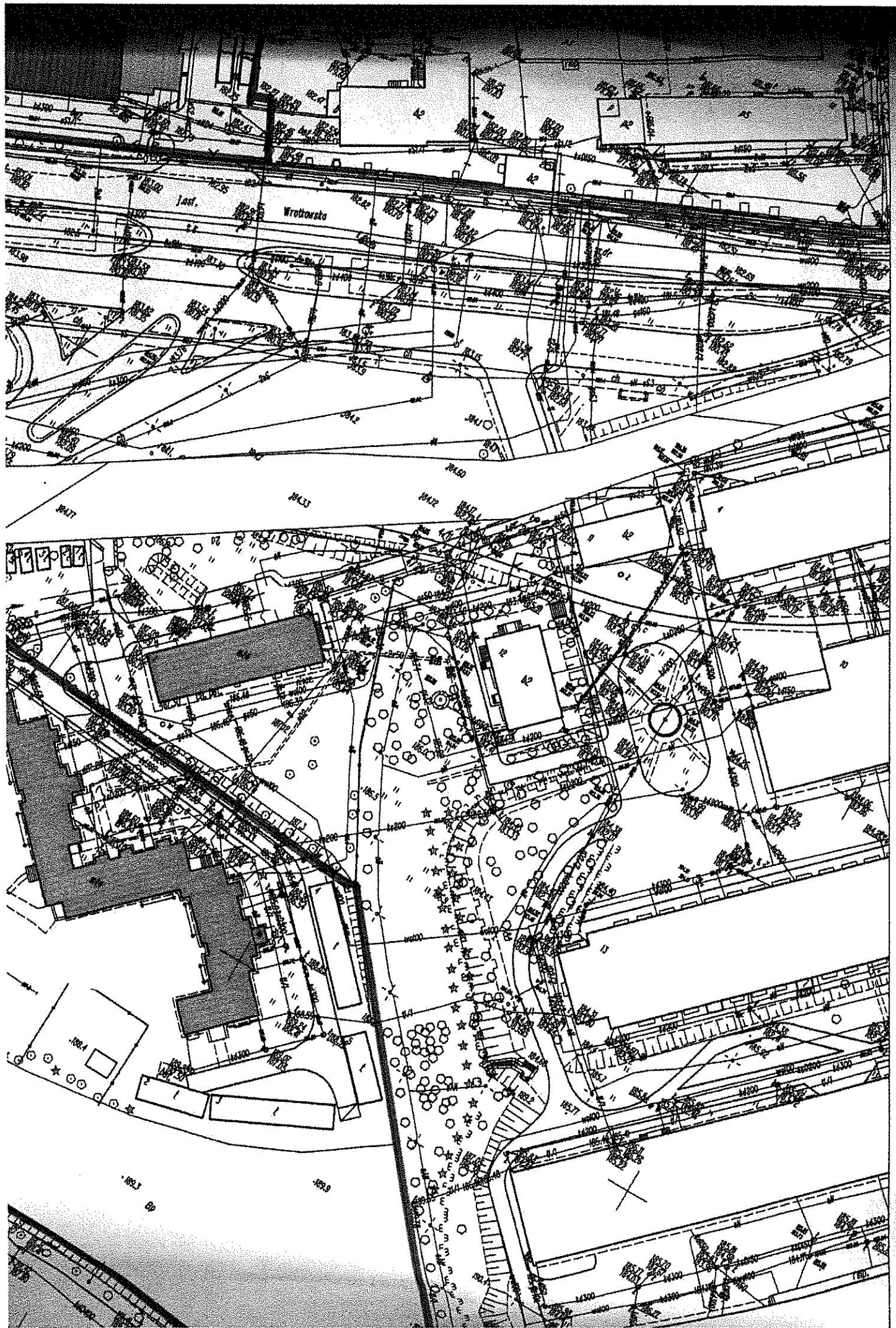
88

Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0
	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
	1932	834	43,2	33,0
	2002	10256	19,5	77,0
<b>Średnio</b>			26,3	62,2

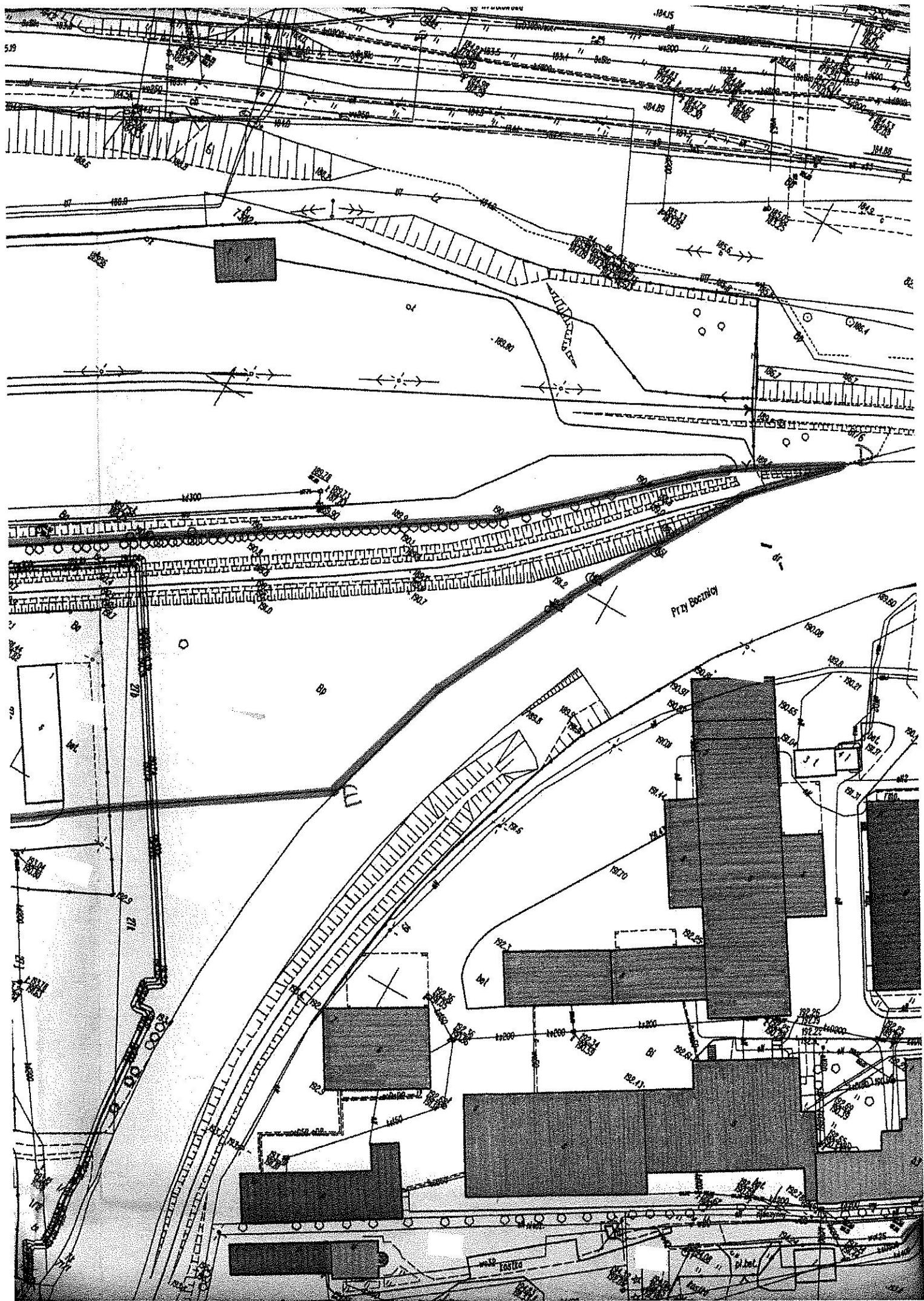


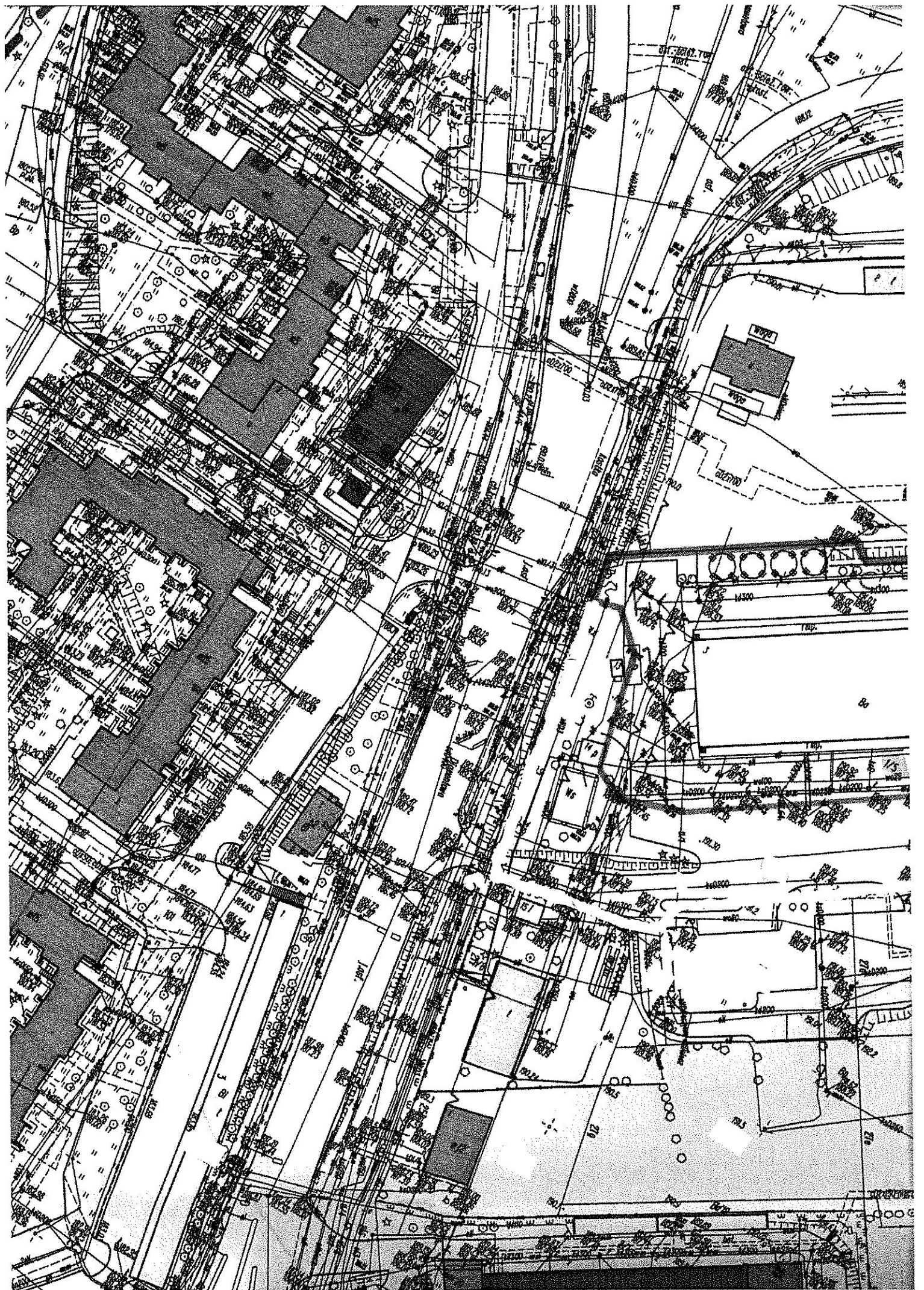




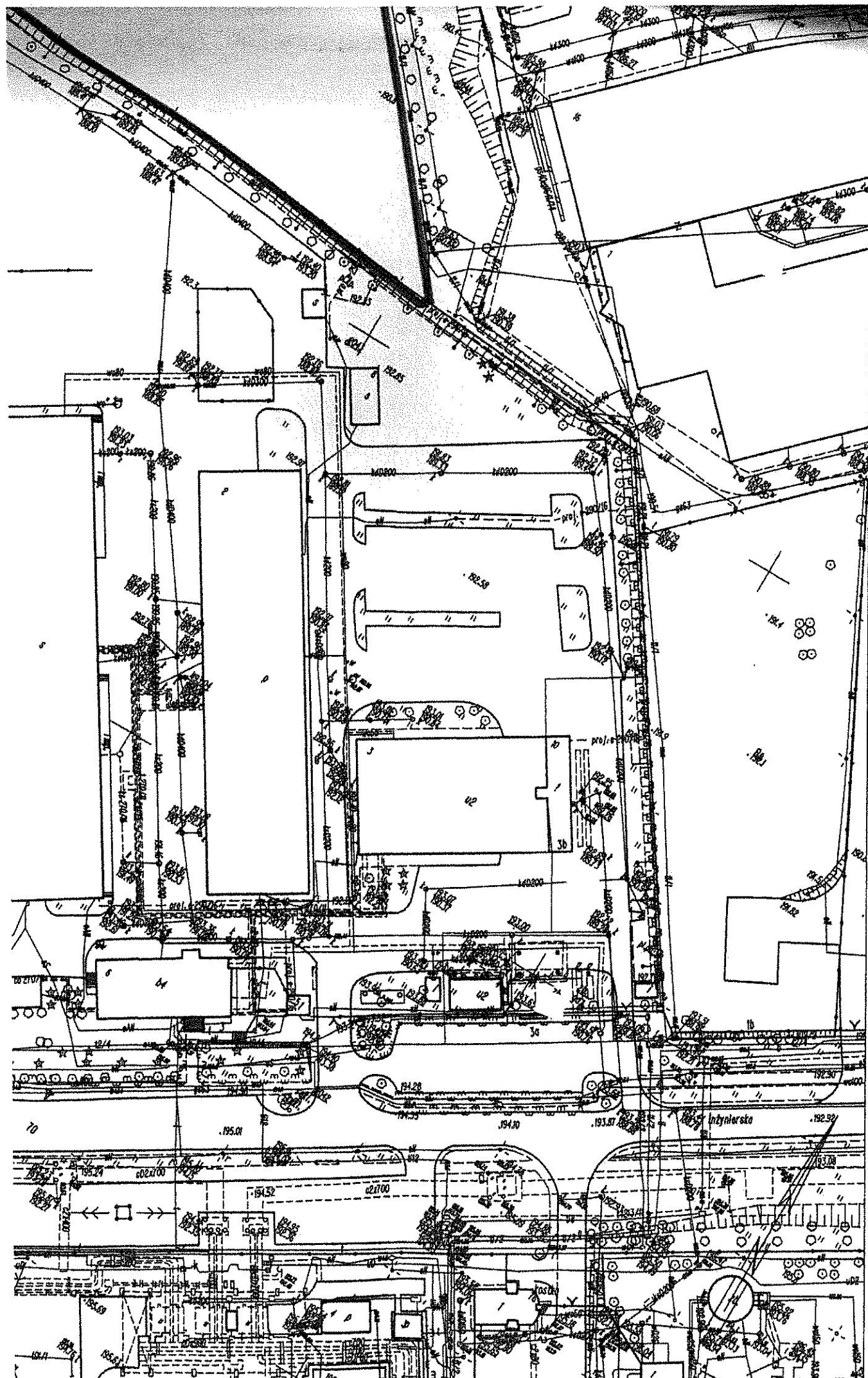


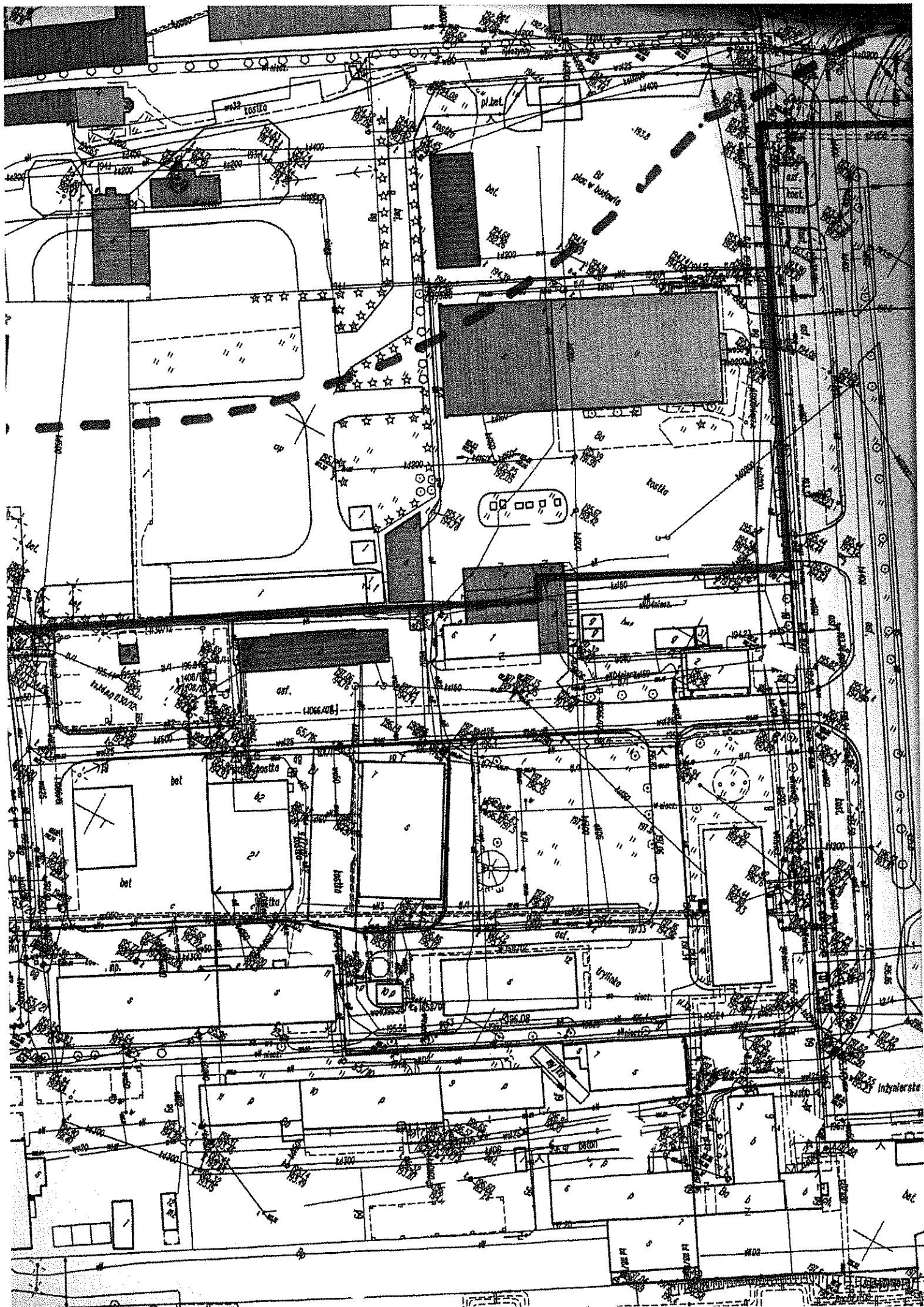
SKALA 1:1000

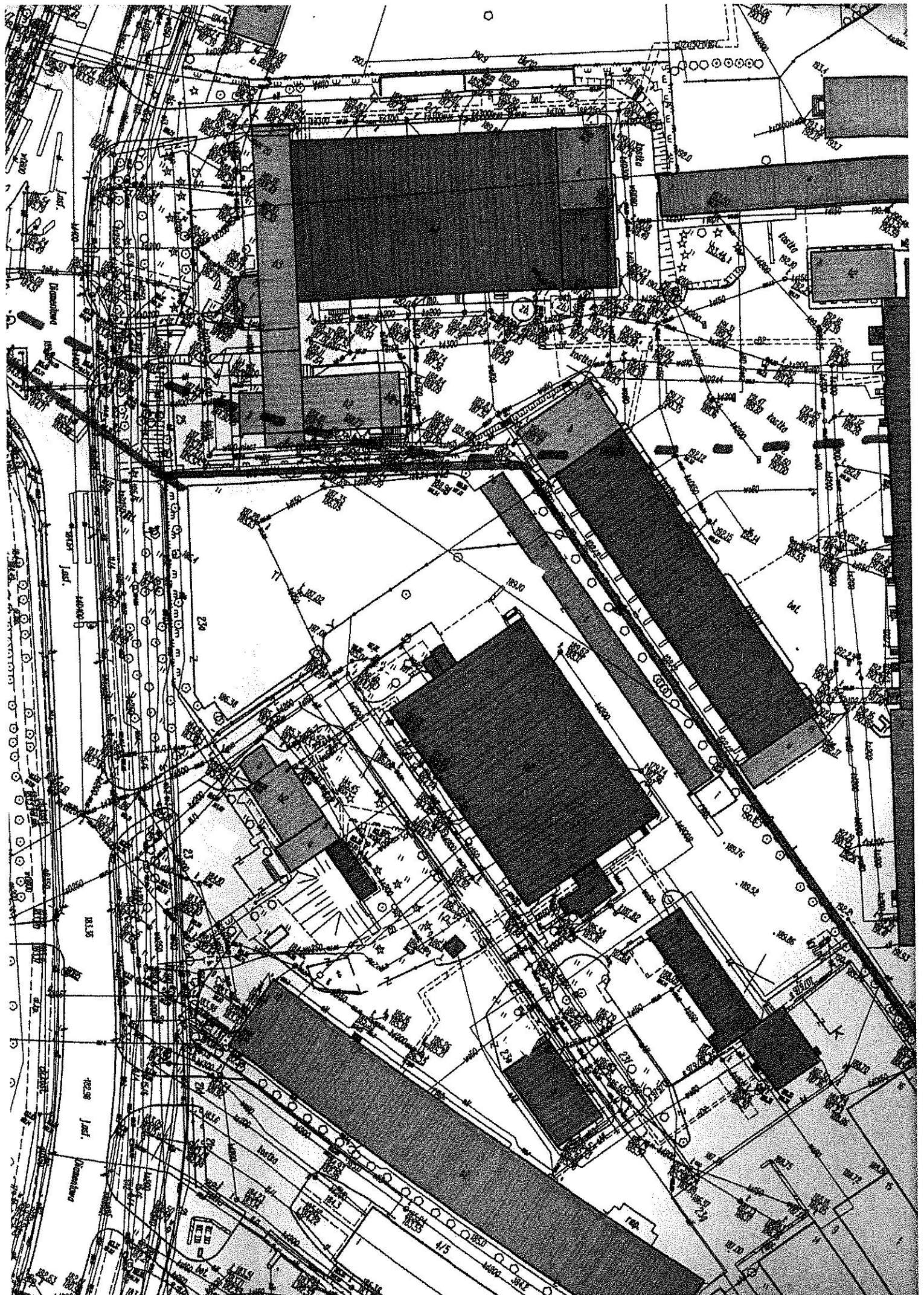














LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

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

**AB-LA-I.6730.496.2016**

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 10.03.2017...

92

Lublin, 08 lutego 2017 r.

## **DECYZJA nr 66/17** **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.2016.778 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.11.2016 r.

### **Wnioskodawcy:**

prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą

### **W sprawie:**

budowy budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie

## **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. obręb: arkusz:
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej 27
- pas drogowy – działka nr (ul. Diamentowa - droga powiatowa)

### **1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – 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 usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

### **3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 26,1%, przy zachowaniu min. 10,0% powierzchni biologicznie czynnej;
- c) szerokość elewacji frontowej – max. 54,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 12,0 m;
- e) geometria dachu – dach płaski o nachyleniu do 15°;
- f) dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 22,0 m, na przedpolu budynku, poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- g) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 1,0 m, obudowanych osłonami o wysokości do 1,0 m.
- h) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

#### 4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

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

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

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

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 6.3. W związku z tym, że działka nr \_\_\_\_\_ przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

#### 7. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. Nr 94), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.: 1 mp / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów – 50 miejsc postojowych, w tym minimum 50% w poziomie terenu.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

#### 8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

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

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

**9. Informacje dodatkowe.**

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_ decyzją nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo-biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr \_\_\_\_\_ decyzją nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo - usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr \_\_\_\_\_ oraz działkach nr \_\_\_\_\_ decyzją nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo - magazynowego na mieszkalno - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr \_\_\_\_\_ decyzją nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_ oraz części działki nr \_\_\_\_\_
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

**10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.26.2017 z dnia 31.01.2017 r.- bez uwag

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

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

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

**UZASADNIENIE**

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku usługowo - handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej 27 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.

W pierwszym projekcie decyzji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalona została na poziomie 9,0 m. Pismem z dnia 31.01.2017 r., pełnomocnik inwestora zwrócił się z prośbą o zmianę ww. parametru na 12,0 m. Mając na uwadze, że w obszarze analizowanym występują budynki o analogicznej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (budynek usługowo-biurowy zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie na działkach nr przy ul. Diamentowej 25 o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej 12,7 m), przychyłono się do wniosku inwestora, zwiększając wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku do poziomu 12,0 m. Powyższa zmiana nie miała wpływu na obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji, wobec czego nie zachodziła konieczność sporządzenia nowego projektu decyzji o warunkach zabudowy i uzgodnienia go z zarządcą drogi tj. Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.

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.

Łup. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

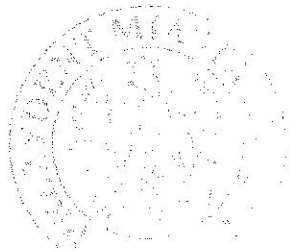
mgr inż. arch. *[Podpis]* Malicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

#### **Otrzymują :**

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

#### **Do wiadomości :**

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



POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 124,-  
10.11.2016  
DNIA 25.01.2017 NR POKWITOWANIA .....  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000



ZAD. MIASTA LUBLIN  
 Biuro Architektury i Inżynierstwa  
 ul. Wesoła 10, Lublin

Załącznik nr 1  
 do projektu decyzji w sprawie  
 z dnia 08.08.2016 r.  
 znak: AB.Lublin.130.4416.2.016

ZABUDOWA: AS 14-18730-08E-2016 | BRAMA WÓD  
 GRANICE TERENU INWESTYCJI  
 NIEPRZEKAZALNA ZABUDOWA

ZAD. MIASTA LUBLIN  
 mgr inż. Andrzej Zajączkowski  
 ul. Wesoła 10, Lublin

Ustronie





83

przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

#### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

##### Ochrona konserwatorska:

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

##### Ochrona środowiskowa:

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

##### Uwarunkowania infrastrukturalne:

- W związku z tym, że działka nr                    przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

#### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### od strony północnej :

- działka nr                    – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr                    - ulica Diamentowa;
- działka nr                    – droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr                    – niezabudowana;
- działka nr                    – ulica Nałkowskich;
- działka nr                    – niezabudowana;
- działka nr                    - zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działka nr                    - ulica Wrotkowska;
- działka nr                    – zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr                    - zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

##### od strony wschodniej :

- działka nr                    – niezabudowana;
- działka nr                    - zabudowana budynkiem magazynowym;
- działka nr                    - niezabudowana;
- działka nr                    – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr                    – tereny kolei;
- działka nr                    – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr                    – niezabudowana;
- działka nr                    - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr                    - niezabudowane;
- działka nr                    – zabudowana I – III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr                    – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr                    – ulica Inżynierska,

##### od strony południowej :

- działki nr                    – drogi wewnętrzne;
- działki nr                    – niezabudowane;
- działka nr                    – zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działka nr                    – zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr                    – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr                    – zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działka nr                    - ulica Diamentowa;

#### od strony zachodniej :

- działki nr. – ulica Diamentowa;
- działki nr. – zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinny  
oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr. – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi  
wielorodzinnymi;
- działka nr. zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr. - zabudowana stacją trafo;
- działka nr. – zabudowana stacją trafo;
- działka nr. – zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr. ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr. – zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr. - ulica E. Romera,

#### 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 wielorodzinna i jednorodzinna, usługowa i produkcyjna.
- zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonania innych robót budowlanych - z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 - wymaga ustalenia warunków zabudowy (art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - w drodze decyzji. Wśród warunków, których zaistnienie pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 omawianej ustawy statuuje tzw. zasadę "dobrego sąsiedztwa". Polega ona na tym, że nowa zabudowa musi być dostosowana do istniejącej już zabudowy na co najmniej jednej działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Wykładnia celowościowa tego przepisu, który ma na celu ochronę ładu przestrzennego, a nie znaczne ograniczanie nowej zabudowy i zmian sposobu użytkowania budynków na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie pozwalają uznać, że jeżeli istniejąca na terenie analizowanym zabudowa realizuje określoną funkcję, oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem spełniającym taką samą funkcję. Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawężająco, jako możliwość powstawania budynków tego samego rodzaju co już istniejące. W świetle przyjętej definicji pojęcia "kontynuacji funkcji" np.: budynkom mieszkalnym towarzyszyć mogą nie tylko inne budynki tego samego typu, lecz także obiekty o komplementarnym charakterze np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska, bar, a także przedszkole (wyrok NSA z dnia 24.06.2009 r., sygn. akt II OSK 1032/08 oraz wyrok WSA w Lublinie z dnia 27.10.2009 r., sygn. Akt II SA/Lu 508/09).
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku usługowo – handlowego i nie godzi w zastany stan rzeczy.

##### 2. Linia zabudowy

- zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach 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 do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy usługowej mieści się w granicach 1,9% – 48,3% i średnio wynosi 25,5%
- mając na uwadze, że inwestor wystąpił o realizację budynku o powierzchni zabudowy wynoszącej 4500 m<sup>2</sup>, co stanowi 26,1% terenu inwestycji oraz fakt, że w obszarze analizowanym istnieją działki, których wskaźnik zabudowy w znacznym stopniu przekracza średnia wartość (dla działki nr. 1 wynosi 31,6%, dla działki nr 4 wynosi 42,3%, dla działki nr 5 wynosi 37,1%, dla działki nr 6 wynosi 46,9%),

dopuszcza się zwiększanie wskaźnika zabudowy dla projektowanej inwestycji do poziomu wnioskowanego przez inwestora, tj. do 26,1%.

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków usługowych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 7,0 m do 216,0 m i średnio wynosi 45,0 m. W/w średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 54,0 m.
- przyjmuje się w/w wskaźnik dla wnioskowanej 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)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – III kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków usługowych mieści się w przedziale od 3,4 m do 12,7 m, co daje średnio ok. 8,0 m w poziomie okapu,
- w pierwszym projekcie decyzji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalona została na poziomie 9,0 m. Pismem z dnia 31.01.2017 r., pełnomocnik inwestora zwrócił się z prośbą o zmianę ww. parametru na 12,0 m. Mając na uwadze, że w obszarze analizowanym występują budynki o analogicznej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (budynki usługowo-biurowe zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie na działkach nr przy ul. Diamentowej 25 o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej 12,7 m), przychylnie się do wniosku inwestora, zwiększając wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku do poziomu 12,0 m. Powyższa zmiana nie ma wpływu na obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji, wobec czego nie zachodzi konieczność sporządzenia nowego projektu decyzji o warunkach zabudowy i uzgodnienia go z zarządcą drogi tj. Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.

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 w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki usługowe z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
- analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynku objętego wnioskiem

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Diamentowej (dz. nr 94) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaż do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska

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

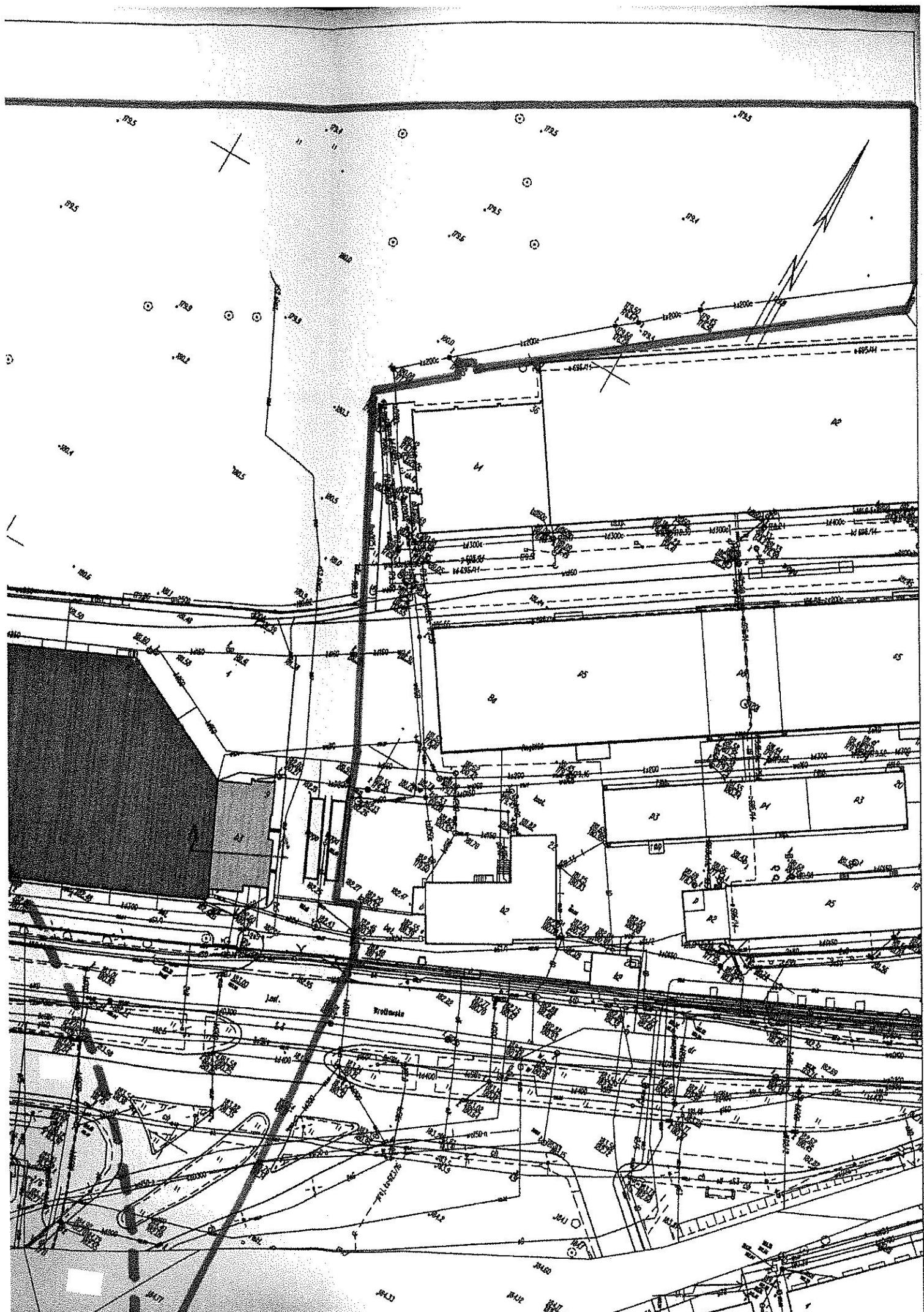
Załącznik nr 2  
do projektu decyzji nr 66/17  
z dnia 08.02.2017  
znak: AB-LA-LG130.496.2016

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

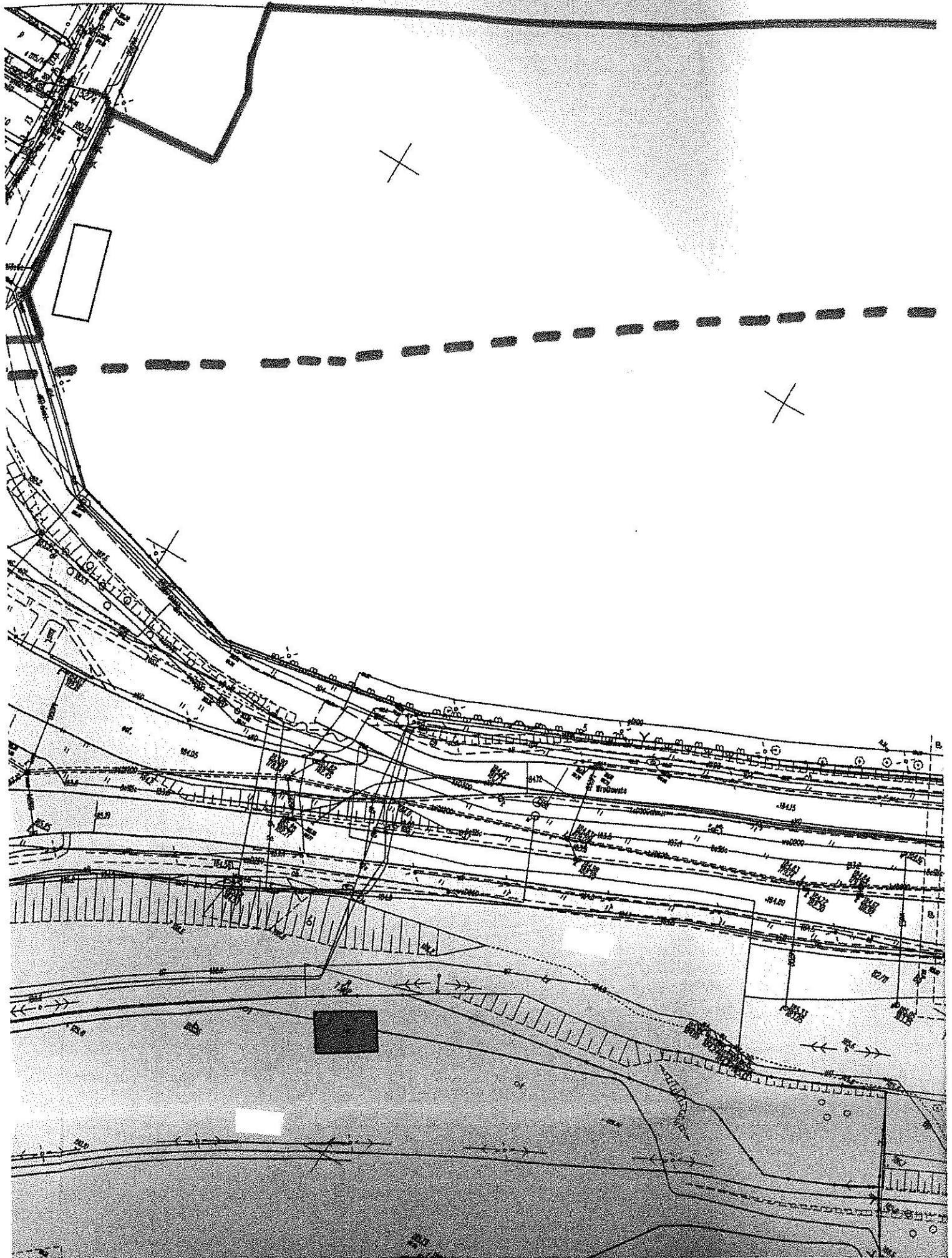
mgr inż. arch. Ewelina Małicka-Zabek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

## Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.496.2016				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	366	19259	1,9	11,0
	7500	19743	42,3	216,0
	340	2629	12,9	34,0
	336	1064	31,6	20,0
	6202	16716	37,1	46,0 76,0 32,0 6,0 18,0 8,0
	800	1706	46,9	31,0
	263	1839	14,3	8,0
	276	3404	8,1	21,0 7,0
	246	3524	7,0	26,0
	782	3835	20,4	52,0
	1944	5865	33,1	25,0 19,0
	2248	15738	14,4	36,0
	9186	26292	34,9	73,0 9,0 97,0 158,0
	3404	7044	48,3	63,0 84,0
	116	441	26,3	16,0
	642	2217	28,9	23,0
<b>Średnio</b>				
			25,5	45,0 (+20% = 54,0 m)
dz. nr [redacted] - stan obecny		17266		
dz. nr [redacted] - stan projektowany	4600	17266	26,1	+20% 49,0

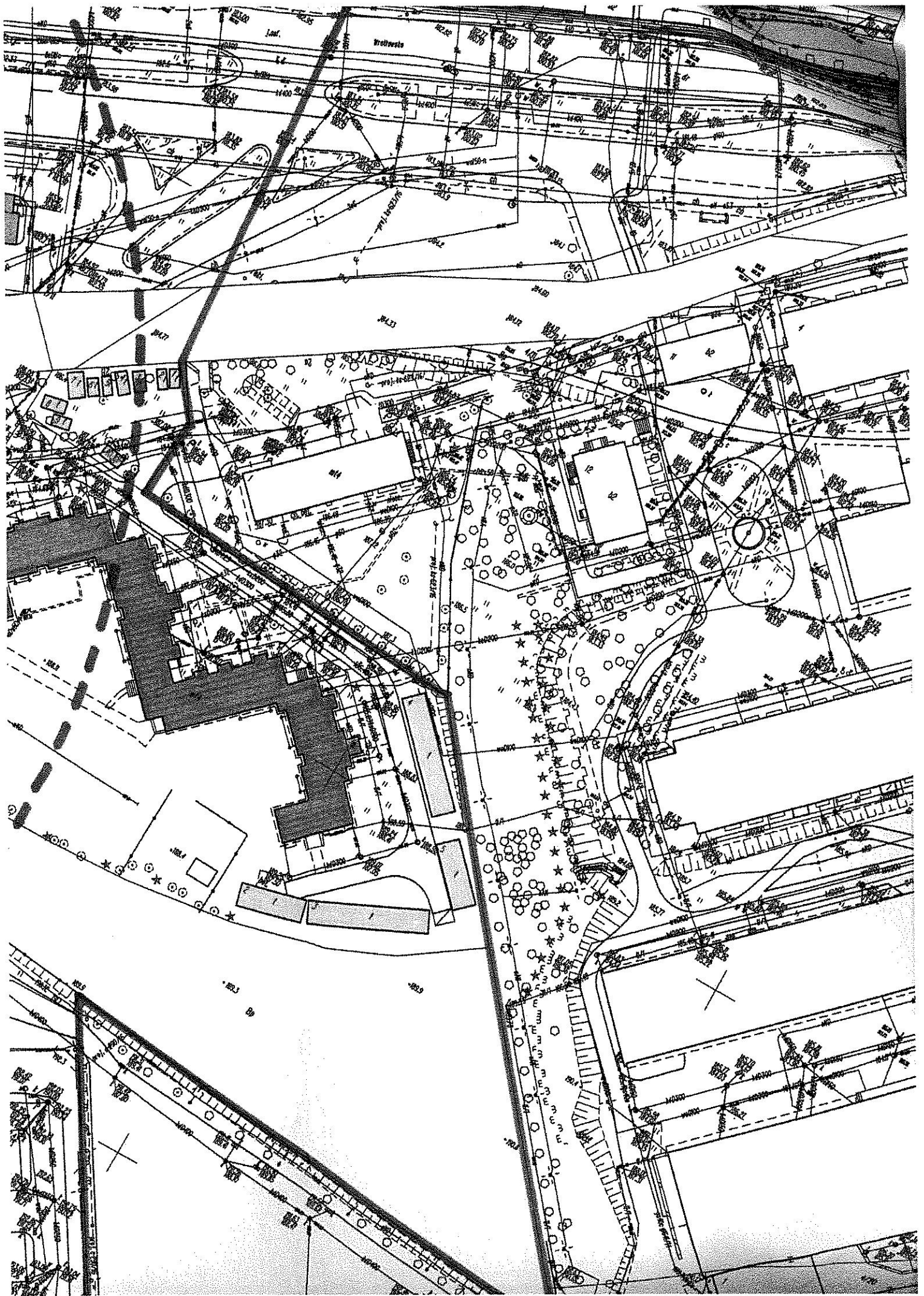


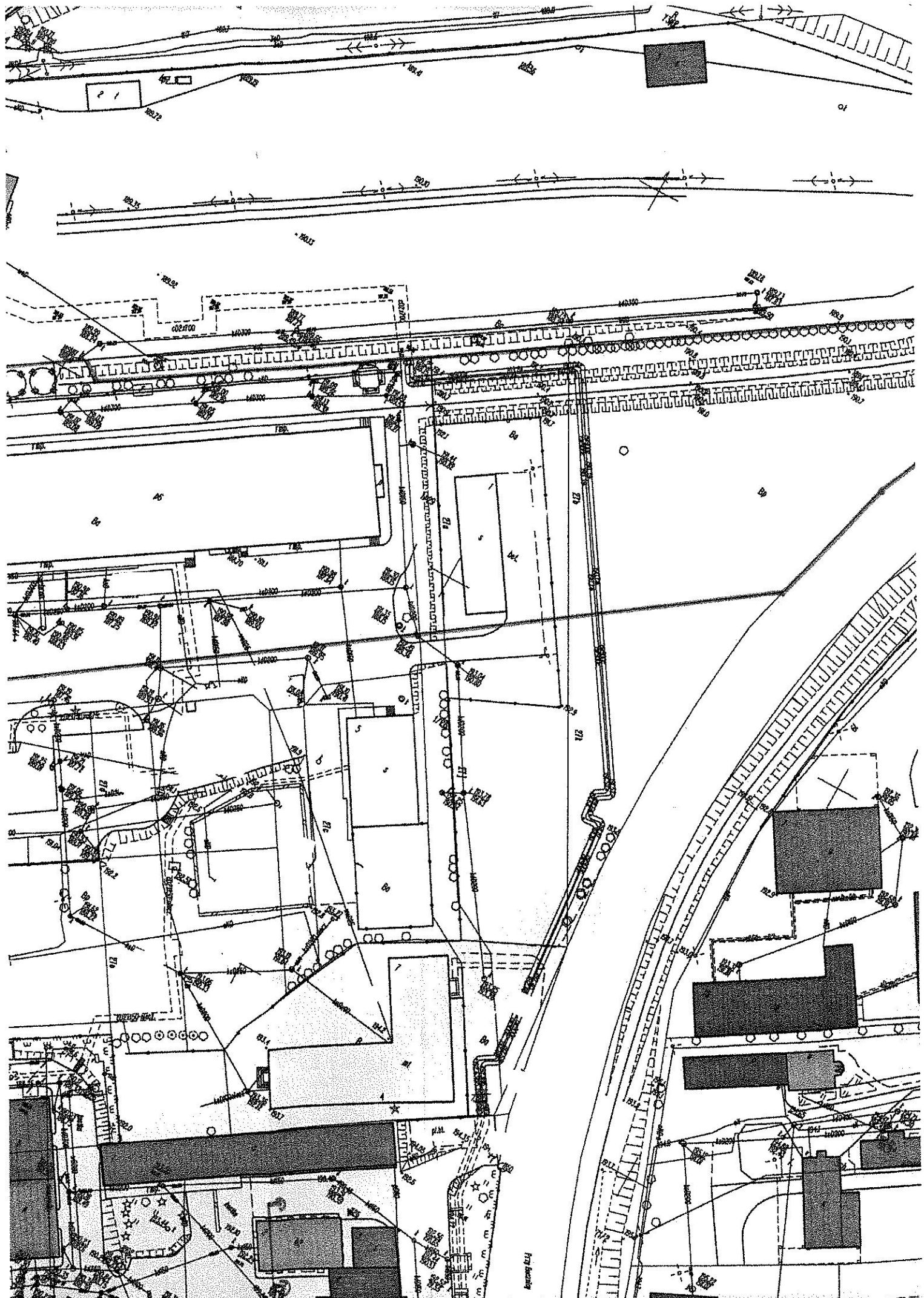
A ZASADNICZA  
KALA 1:1000











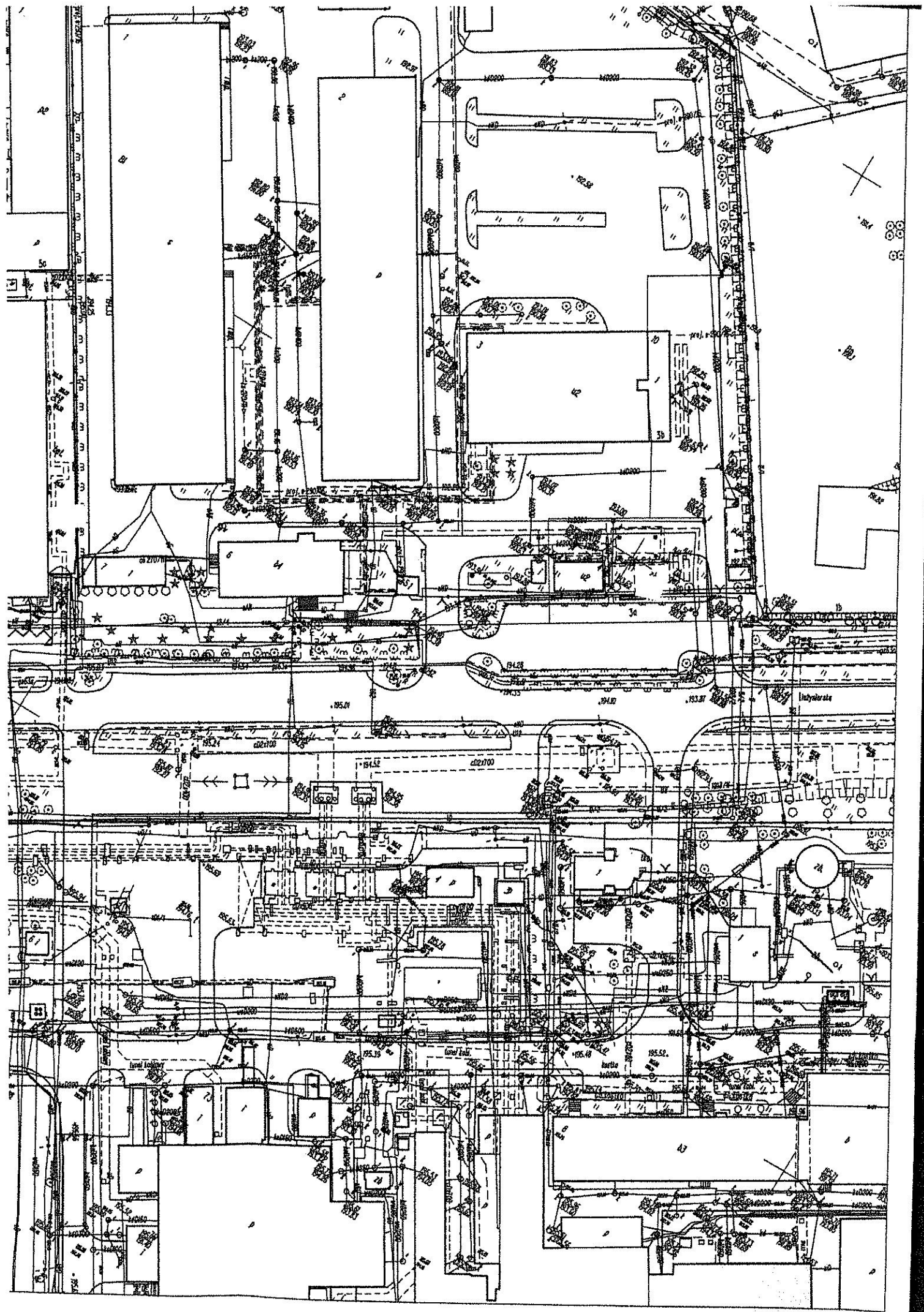
Wydział Kartograficzny

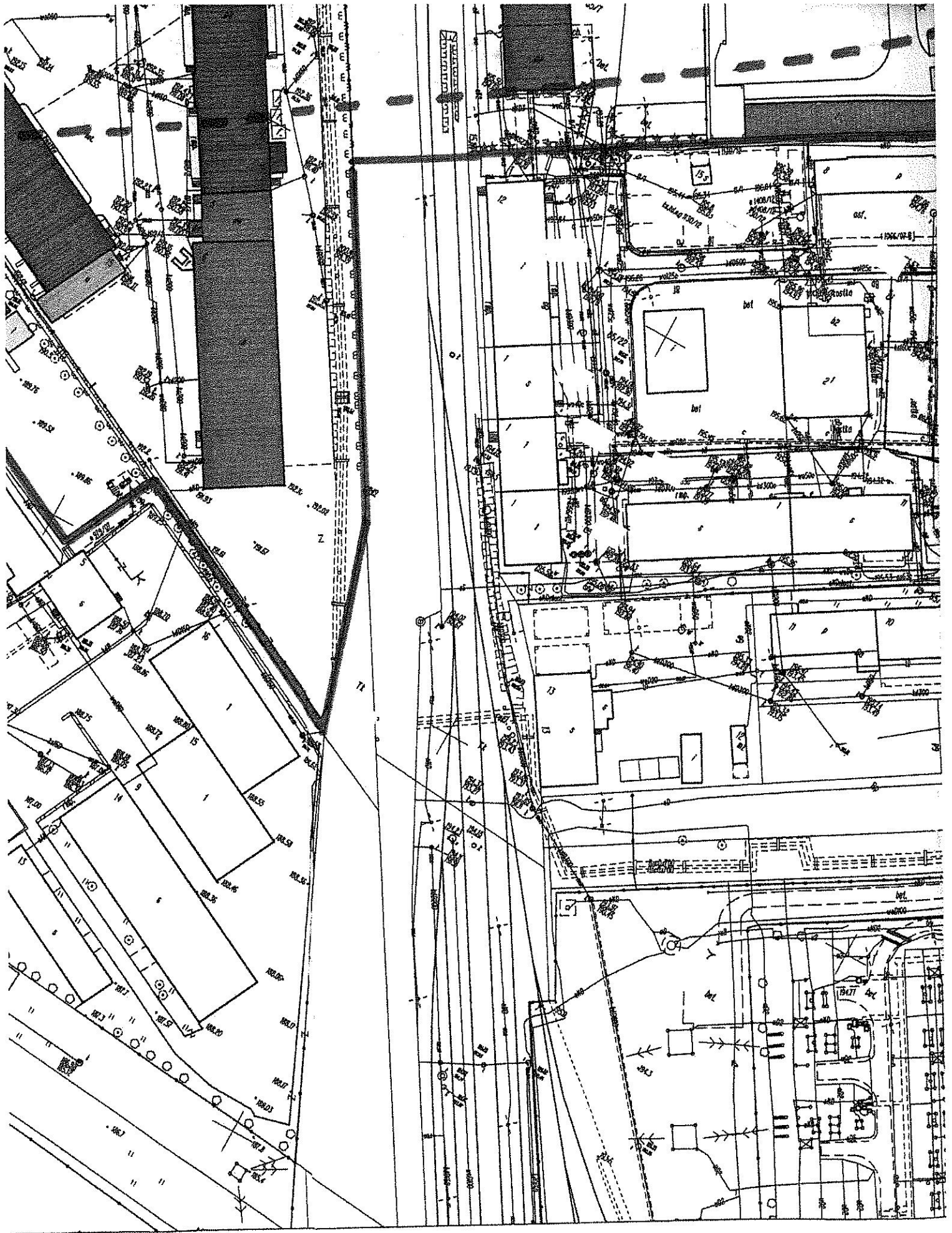
*W. Kas*

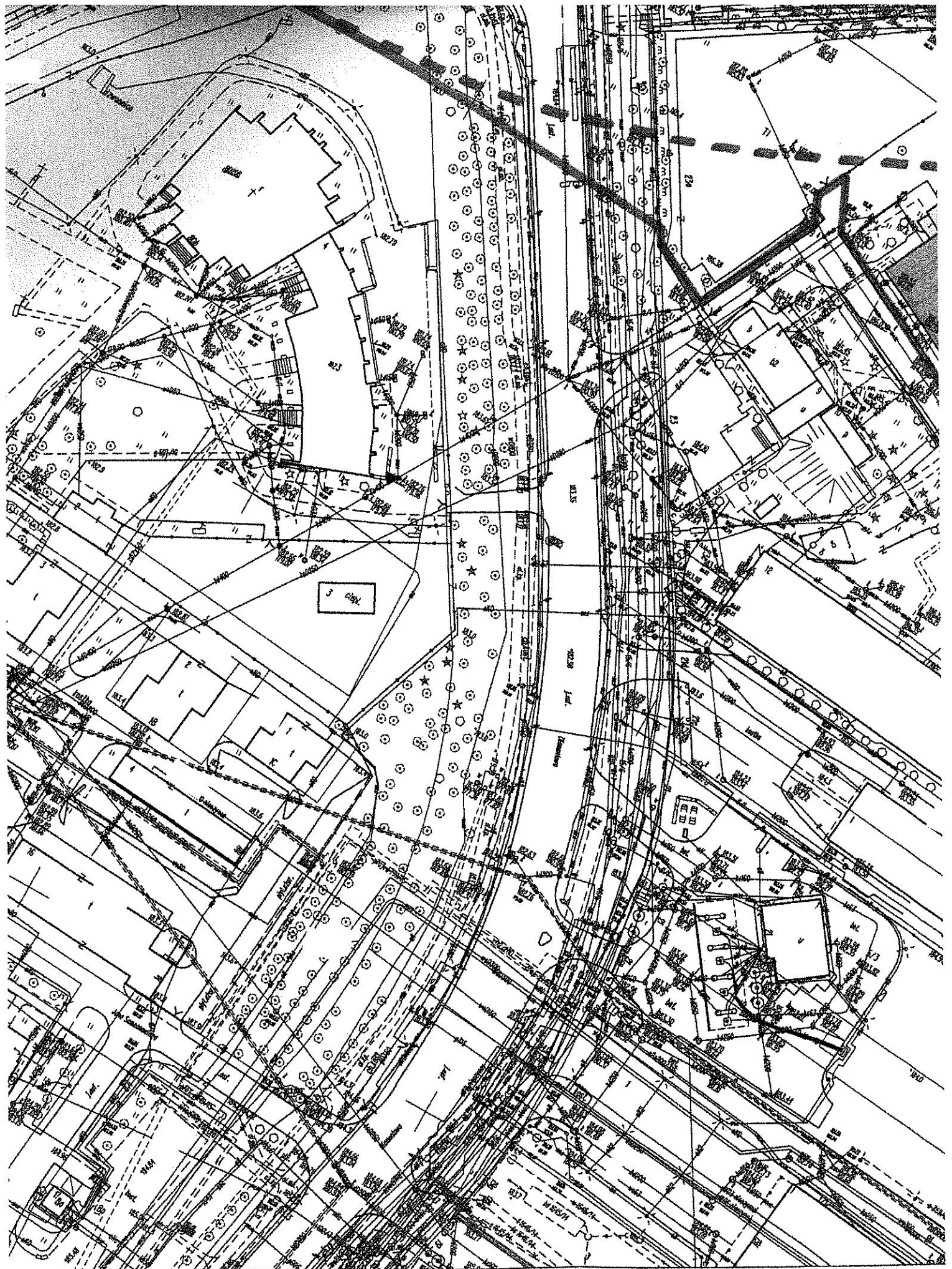
materialu zasobu  
KIEROWNIK REZERWU  
ds. udoskonalenia zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego

*W. Kas*  
ul. Magdaleny 20











LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

Niniejsza decyzja jest ostateczna 19

od dnia 26.09.2017

## PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.282.2017

Lublin, 29 sierpnia 2017 r.

### DECYZJA nr 500/17 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. 2016.23 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 16.06.2017 r. uzupełnionego w dniu 10.07.2017 r.

#### Wnioskodawcy:

prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „LUK” Jacek Wysokiński

#### W sprawie:

budowy sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie

### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działce nr ewid. \_\_\_\_\_ (obręb: \_\_\_\_\_ arkusz: \_\_\_\_\_)
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej 27
- pas drogowy – działka nr \_\_\_\_\_ (ul. Diamentowa – droga powiatowa)

#### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budowa sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi)

#### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 27,0 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – max. 75,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 18,5 m;
- e) geometria dachu - przekrycia płaskie o spadkach do 15°;
- f) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
- h) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 1,5 m, obudowanych osłonami o wysokości 1,5 m;
- i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

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

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 6.3. W związku z tym, że teren inwestycji przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

#### 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr 84, 94), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.: 1,0 mp / 1 lokal mieszkalny i 1 mp / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych, na działkach przyległych bezpośrednio do terenu inwestycji tj. przy zachowaniu wskaźnika 1 mp / 1 lokal mieszkalny, dla budynków mieszkalnych objętych niniejszym postępowaniem oraz budynków mieszkalnych objętych decyzją nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.100.2017.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
  - dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

#### 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,



- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

50

## 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 wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy: nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA -I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów. wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA -I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo - biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo - usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr 1/5 oraz działkach nr nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo - magazynowego na mieszkalno - usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA -I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi. przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo - handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA -I.6730.99.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach oraz częściach działek z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA -I.6730.100.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr oraz częściach działek nr
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

## 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.397.2017 z dnia 09.08.2017 r. - bez uwag

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

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

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

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

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowy sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie.

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

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

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

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie :

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

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

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

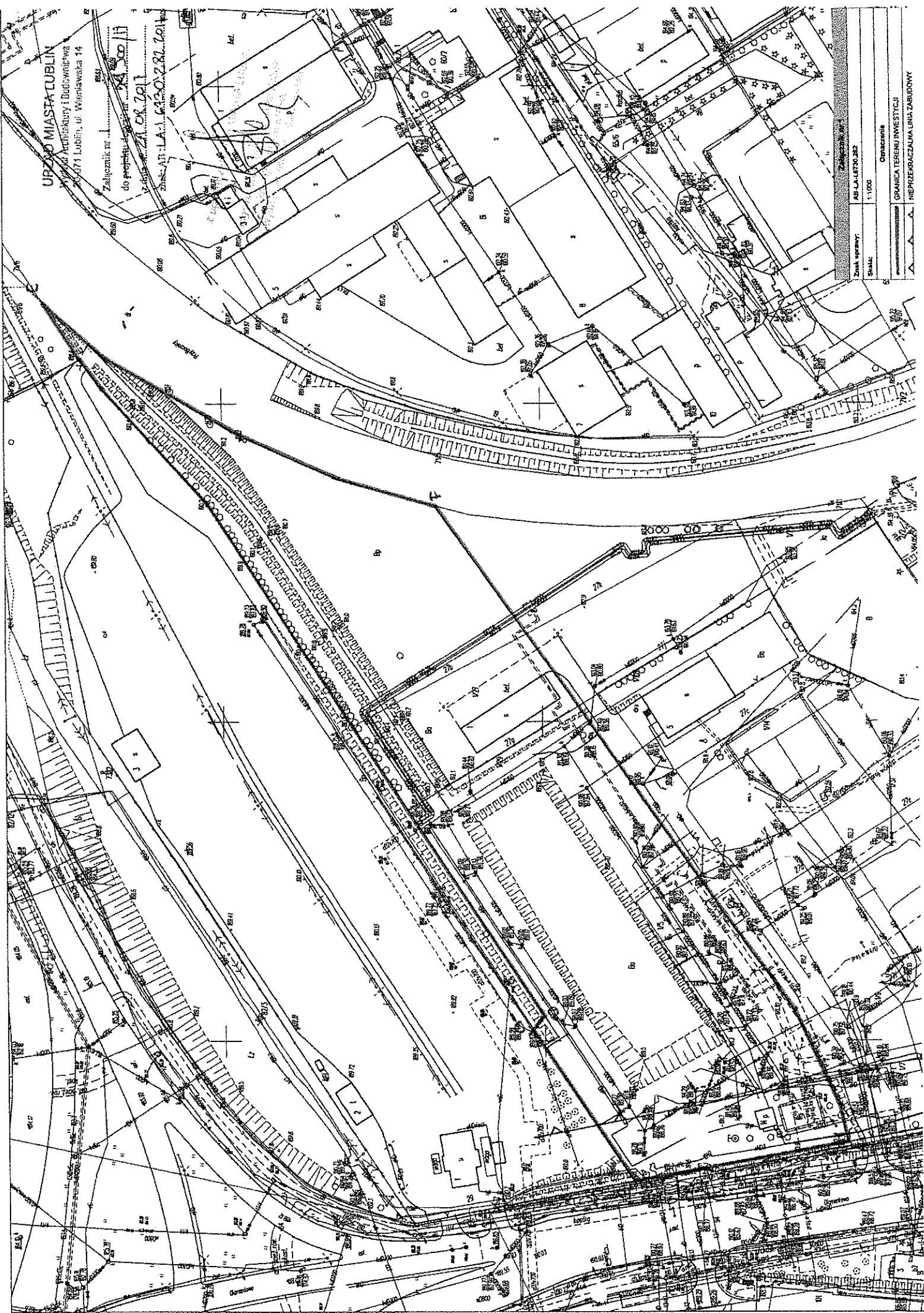
mgr inż. arch. *Jadwiga Barbara Ciszewska*  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

### Otrzymują :

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wierzności nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

### Do wiadomości :

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



UPRZĄDNIENIA  
 W OBLASCI  
 W OBLASCI  
 W OBLASCI

Załącznik nr ...  
 do projektu ...  
 ...  
 ...

Załącznik nr ...	
Znak sprawy:	AB-LA-LETR-202
Skala:	1:1000
Opracowanie	
GRANICA TERENU/INWESTYCJI	
REPRZECZAJĄCA LINA ZABUDOWY	

57

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr złożone przy ul. Diamentowej  
27 w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami  
ABCDEF – A. Przedmiotowe działki są niezabudowane.

W odniesieniu do ww. terenu wydane zostały następujące decyzje o warunkach zabudowy:

- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
- nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
- nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr
- nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr oraz  
działkach nr
- nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
- nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr
- nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
- nr 210/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.99.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr oraz częściach działek
- nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.200.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr oraz częściach działek nr

### II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek objętych wnioskiem wynosi 68,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 204,0 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 aktywizacji gospodarczej.
2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowe działki położone były w terenach VII B 11 B.
3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

#### Ochrona konserwatorska:

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

#### Ochrona środowiskowa:

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

#### Uwarunkowania infrastrukturalne:

- W związku z tym, że działka nr \_\_\_\_\_ przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2015.1297 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

#### od strony północnej :

- działka nr nr \_\_\_\_\_ – zabudowana I kond. budynkiem biurowym oraz zagospodarowana w formie składu węgla;
- działka nr \_\_\_\_\_ ulica Diamentowa;
- działka nr \_\_\_\_\_ – droga przy ul. Diamentowej;
- działka nr \_\_\_\_\_ – niezabudowana;
- działka nr : \_\_\_\_\_ – ulica Nałkowskich;
- działka \_\_\_\_\_ – niezabudowana;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana budynkiem produkcyjnym LUBELLA;
- działka nr \_\_\_\_\_ – ulica Wrotkowska;
- działka nr \_\_\_\_\_ – zabudowana budynkiem stacji paliw;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana I kond. budynkiem usługowym;

#### od strony wschodniej :

- działka nr \_\_\_\_\_ – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr \_\_\_\_\_ - tereny kolei;
- działka nr \_\_\_\_\_ - zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- działka nr \_\_\_\_\_ niezabudowana;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
- działki nr \_\_\_\_\_ – niezabudowane;
- działka nr \_\_\_\_\_ – zabudowana I – III kond. budynkami usługowymi oraz budynkami magazynowymi;
- działki nr \_\_\_\_\_  
– zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr \_\_\_\_\_ – ulica Inżynierska,

- od strony południowej :
  - działki nr - drogi wewnętrzne:
  - działki nr - zabudowane dwoma VI kond. budynkami
  - działki nr - niezabudowane;
  - działki nr - zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;
  - działka nr - zabudowana I kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
  - działka nr - zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
  - działki nr - zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
  - działka nr - ulica Diamentowa;

**od strony zachodniej :**

- działka nr - ulica Diamentowa;
- działki nr - zabudowane II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi;
- działki nr - zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr - zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr - zabudowana stacją trafo;
- działka nr - zabudowana stacją trafo;
- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem biurowo – usługowym;
- działki nr - ulica Medalionów ( droga wewnętrzna );
- działki nr - zabudowane budynkami garażowymi;
- działka nr - ulica E. Romera,

**VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru**

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

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe oraz gospodarcze i garażowe;
- planowana inwestycja obejmuje budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku analizy kolorem niebieskim;
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach 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 do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mieści się w przedziale od 15,0% – 30,2% i średnio wynosi 25,1%;
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy przekracza średnią wartość (dla działek nr                      wynosi 27,3%, dla działki nr                      wynosi 29,8%, dla działki nr 102 wynosi 30,2%) oraz fakt, że inwestor wystąpił o realizację sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni zabudowy wynoszącej 4524 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 26, 2% terenu inwestycji, dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy wnioskowanej nieruchomości do poziomu maksymalnego, wynoszącego 27,0 %.

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 17,0 m – 106,0 m i średnio wynosi 73,1 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 87,7 m.
- mając na uwadze, że inwestor wystąpił o realizację budynków o szerokości elewacji frontowej wynoszącej 75,0 m, co znajduje analogię w obszarze analizowanym, parametr ten ustalono zgodnie z jego wnioskiem.

60

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)  
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiąga wysokość II – V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mieści się w przedziale od 8,7 m do 18,5 m.
  - mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą budynków V i VI kondygnacyjnych (w tym także realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie na działkach nr o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej maksymalnie na poziomie 18,5 m, analogiczną wysokość przyjęto dla projektowanych budynków mieszkalnych
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)  
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne wielorodzinne z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15°
  - analogiczną formę przekrycia ustalono dla projektowanych budynków

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Diamentowej (dz. nr oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr 1/5, 1/25, 1/27, 1/29 położonych przy ul. Diamentowej 27 w Lublinie, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91

Załącznik nr 2 .....  
do projektu decyzji nr 500/17 .....  
z dnia 29.08.2017 .....  
znak: AB-LA-I.6730.282.2017

Z up. PRICZYDŁA

mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska  
Wydzielu Architektury

AB-LA-I.6730.282.2017

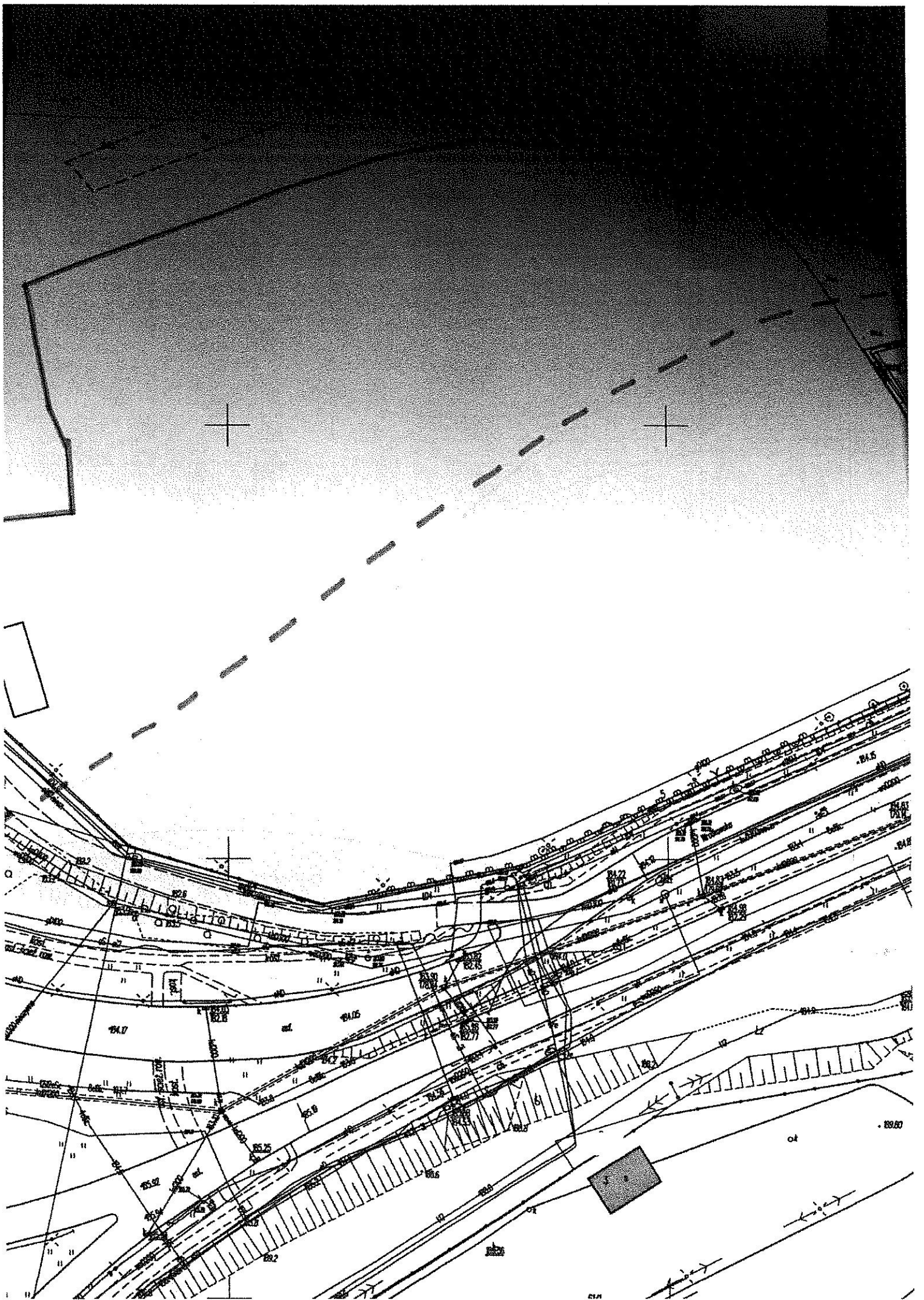
51

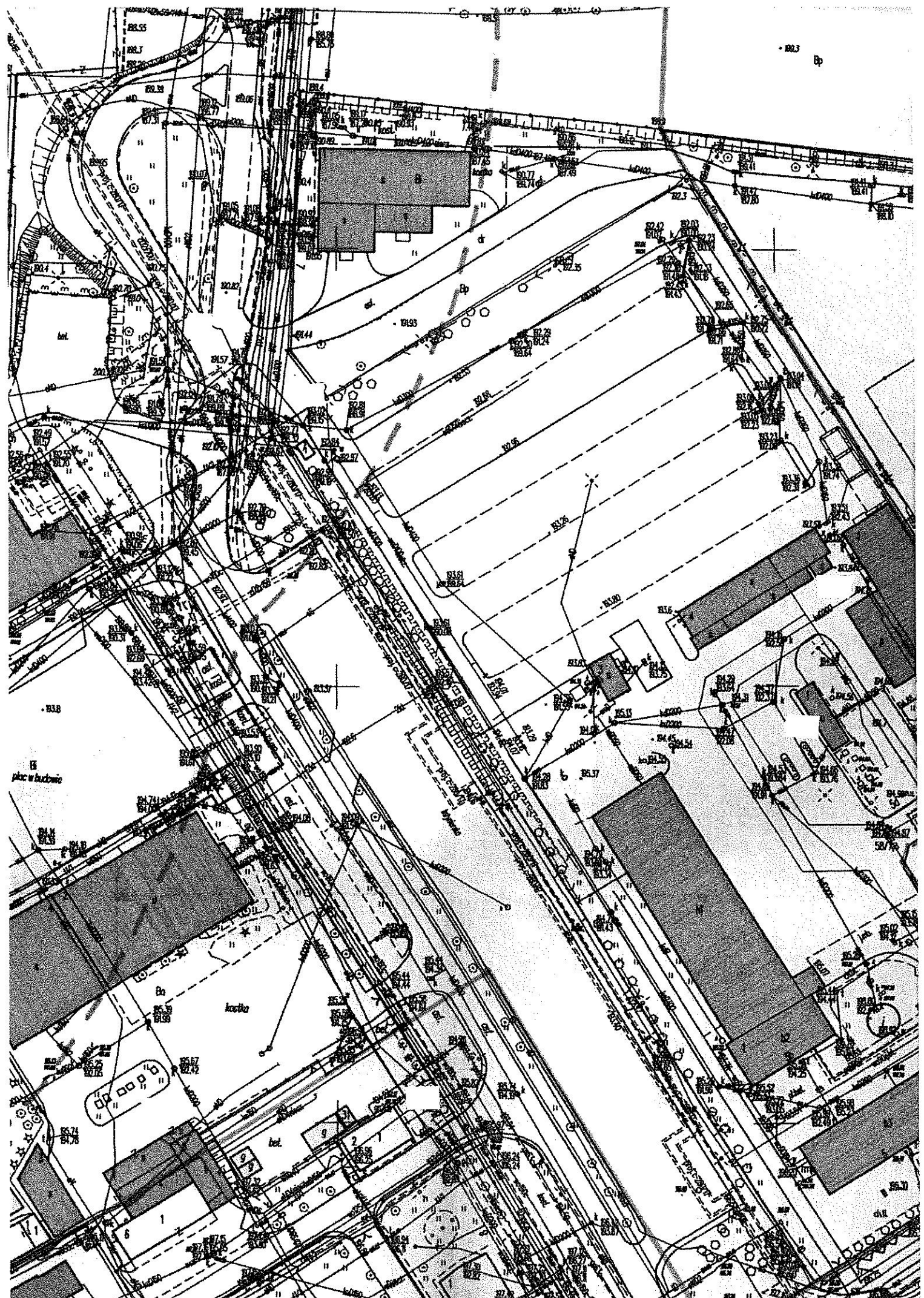
Numer działki	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	5941	1771	29,8	93,0
	7134	1945	27,3	93,0
	7634	1678	22,0	71,0
	6778	2051	30,2	106,0
	12393	3235	26,1	65,0 67,0
	1247	187	15,0	17,0
<b>Średnio</b>			25,1	73,1
dz. nr [redacted] stan obecny	niezabudowane	17286,2		
dz. [redacted] stan projektowany	4624	17286,2	26,2	+20% 75,0











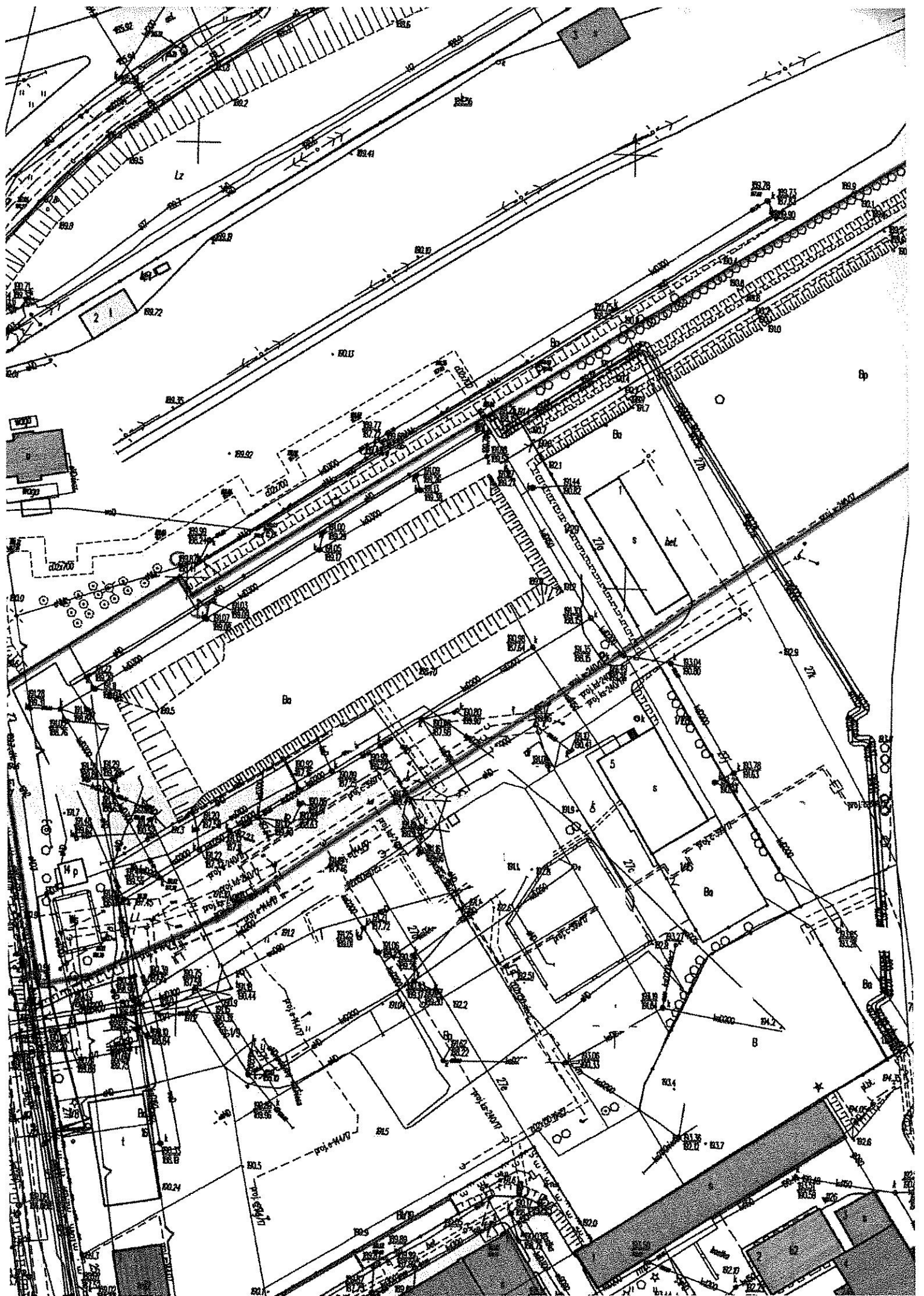
• 22.3  
Bp

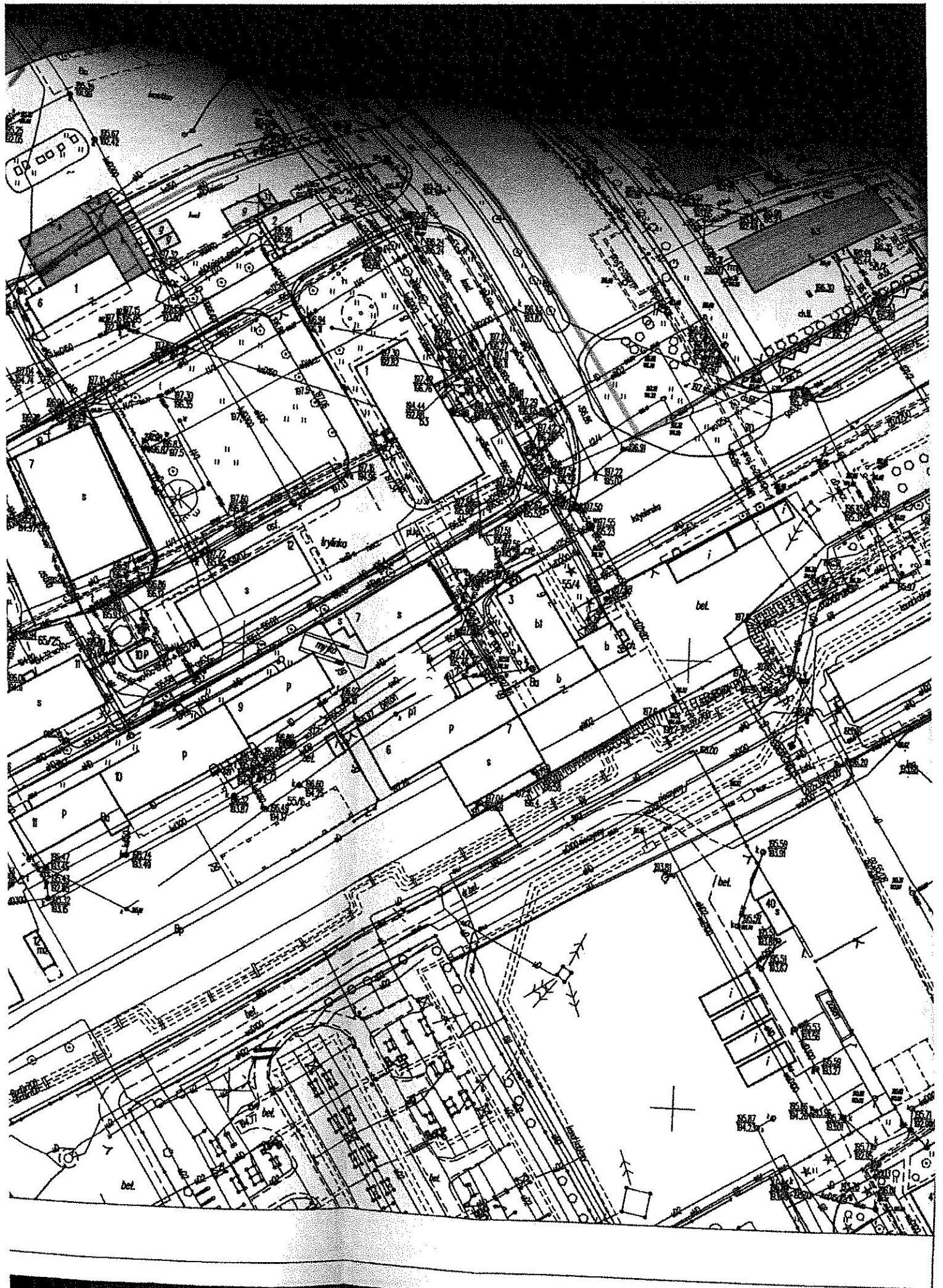
• 22.8

plac w budownic

lucio

ch









**450 lat  
UNII  
LUBELSKIEJ**

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia ...01.03.2019...

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

AB-LA-I.6730.540.2018

Lublin, 13 lutego 2019 r.

## **DECYZJA nr 90 / 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. 2018.1945 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t. ze zm.)

**Po rozpatrzeniu wniosku z dnia:** 18.12.2018 r.

**Wnioskodawcy:**

prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „LUK” Jacek Wysokiński

**W sprawie:**

budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na części działki nr położonej przy ul. Diamentowej 27g w Lublinie.

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na części działki nr ewid.
  - położonej w Lublinie przy ul. Diamentowej 27g
  - pas drogowy – działki nr (ul. Diamentowa – droga gminna, powiatowa)
- 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – 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 – usługowo – biurowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi).
  - 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 27,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5,0%;
    - c) szerokość elewacji frontowej budynku (wzdłuż ul. Diamentowej) – max. 45,0 m;
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 12,0 m;
    - e) geometria dachu - przekrycie płaskie do 15°, przy maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
    - f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    - g) dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 22,0 m, na przedpolu budynku, poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
    - h) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności handlowo – usługowo - biurowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
    - i) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
    - j) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 14.12.2018 r., znak: OŚ-OD.I.6220.180.2018.
- 4.3. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.4. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2017.2187 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. 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. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr \_\_\_\_\_), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, tj. min. 1 mp / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się lokalizację programu parkingowego, poza terenem inwestycji, na pozostałej części działki nr \_\_\_\_\_ oraz działkach nr \_\_\_\_\_ do których inwestor posiada prawo do dysponowania.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

**8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

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

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



**9. Informacje dodatkowe.**

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innemu wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla działek nr \_\_\_\_\_ wydana została decyzja nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
- 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.4301.51.2019 z dnia 07.02.2019 r. - bez uwag

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

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

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

**UZASADNIENIE**

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na części działki nr \_\_\_\_\_ położonej przy ul. Diamentowej 27g 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.

Po zapoznaniu się z wstępnym projektem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, inwestor wniósł o zmianę dot. współczynnika miejsc postojowych z 1 mp / 30 m<sup>2</sup> na 1 mp / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. W uzasadnieniu wniosku podniesione zostało, że w projektowanym obiekcie zlokalizowane będą usługi nie generujące tak dużo zapotrzebowania na miejsca parkingowe i nie generujące nasilonego ruchu kołowego, np. gabinety medyczne, usługi i sklepy specjalistyczne. Ponadto usługi zlokalizowane w projektowanym obiekcie skierowane będą bezpośrednio do mieszkańców powstającego w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego, tym samym nie wygenerują dodatkowego ruchu samochodowego i zapotrzebowania na miejsca postojowe.

Uwzględniając powyższą argumentację, dopuszczono zmianę współczynnika miejsc postojowych z 1 mp / 30 m<sup>2</sup> na 1 mp / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zgodnie z wnioskiem Inwestora.

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

**Pouczenie :**

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

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

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
Kierownik referatu  
ds. lokalizacji architektonicznych  
mgr inż. arch. *[Podpis]* Ciszewska

**Otrzymują :**

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

**Do wiadomości :**

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



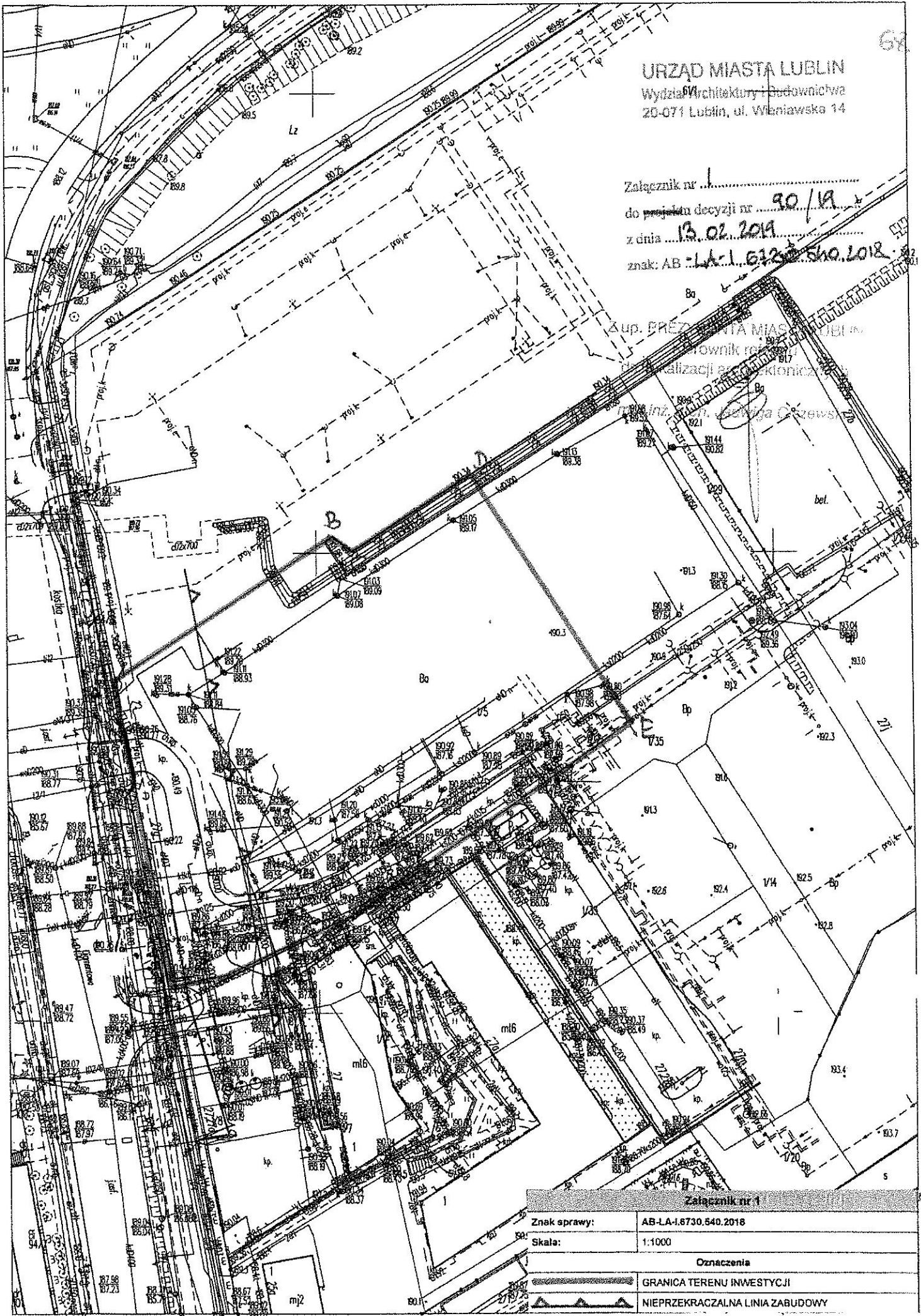
POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 103,-  
DNIA 18.11.2018 NR POKWITOWANIA .....  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Architektury i Budownictwa  
20-071 Lublin, ul. Wileńska 14

Załącznik nr .....  
do projektu decyzji nr 90/19  
z dnia 13.02.2019  
znak: AB-LA-1.6730.540.2018

up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
Dzielnik rejonowy  
Realizacji architektury

inż. Wojciech Górecki



Załącznik nr 1	
Znak sprawy:	AB-LA-1.6730.540.2018
Skala:	1:1000
Oznaczenia	
	GRANICA TERENU INWESTYCJI
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

59

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Architektury i Budownictwa  
20-071 Lublin, Wieniawska 1A  
za zgodność z oryginałem

**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na części działki nr            położonej przy ul. Diamentowej 27g w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr            (obręb:            , arkusz:            o powierzchni ok. 7030 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Diamentowej 27g w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

W odniesieniu do ww. działek oraz działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wydane zostały następujące decyzje:

- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
- nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
- nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr
- nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowniczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr            oraz działkach nr
- nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
- nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr
- nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
- nr 210/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.99.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr            oraz częściach działek
- nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.200.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr 1/32, 1/35 oraz częściach działek nr
- nr 500/17 z dnia 29.08.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.282.2017 dot. budowy sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
- nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr

## II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 68,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 204,0 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 aktywizacji gospodarczej.
2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowa działka położona była w obszarze oznaczonym symbolem VII B 11 B – tereny baz budownictwa i transportu.
3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

## IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

### Ochrona konserwatorska:

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

### Ochrona środowiskowa:

- Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 14.12.2018 r., znak: OŚ-OD.I.6220.180.2018.
- 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 – niezabudowana;
- działki nr – ulica Wrotkowska;

### od strony wschodniej :

- działki nr – niezabudowane;
- działka nr – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr – tereny kolei;
- działki nr - zabudowane I – II kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;

### od strony południowej :

- działki nr – drogi wewnętrzne;
- działki nr – zabudowane dwoma VI kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działki nr – niezabudowane;
- działki nr - zabudowane VI kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (w budowie);
- działki nr - zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;

**od strony zachodniej :**

- działka nr - ulica Diamentowa;
- działka nr - zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr - zabudowana II kond. budynkiem biurowym;
- działka nr - zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr - zabudowana stacją trafo;
- działka nr - zabudowana stacją trafo;

**VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru**

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

**1. Funkcja terenu**

- w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i produkcyjna;
- zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonania innych robót budowlanych - z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 - wymaga ustalenia warunków zabudowy (art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - w drodze decyzji. Wśród warunków, których zaistnienie pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 omawianej ustawy statuuje tzw. zasadę "dobrego sąsiedztwa". Polega ona na tym, że nowa zabudowa musi być dostosowana do istniejącej już zabudowy na co najmniej jednej działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Wykładnia celowościowa tego przepisu, który ma na celu ochronę ładu przestrzennego, a nie znaczne ograniczanie nowej zabudowy i zmian sposobu użytkowania budynków na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie pozwala uznać, że jeżeli istniejąca na terenie analizowanym zabudowa realizuje określoną funkcję, oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem spełniającym taką samą funkcję. Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawężająco, jako możliwości powstawania budynków wyłącznie tego samego rodzaju co już istniejące. W świetle przyjętej definicji pojęcia "kontynuacji funkcji" np.: budynkom mieszkalnym towarzyszyć mogą nie tylko inne budynki tego samego typu, lecz także obiekty o komplementarnym charakterze np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska, bar, a także przedszkole (wyrok NSA z dnia 24.06.2009 r., sygn. akt II OSK 1032/08 oraz wyrok WSA w Lublinie z dnia 27.10.2009 r., sygn. Akt II SA/Lu 508/09);
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku handlowo – usługowo – biurowego i nie godzi w zastany stan rzeczy.

**2. Linia zabudowy**

- zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy;
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odniesieniu do istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach 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 do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy usługowej mieści się w granicach od 8,1% do 48,3% i średnio wynosi 27,1% (w zaokrągleniu 27,0%);
  - dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się wartość średnią, tj. 27,0%.

**4. Szerokość elewacji frontowej**

- (parametry istniejącej zabudowy usługowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)*
- wielkość ta dla budynków usługowych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 6,0 m do 158,0 m i średnio wynosi 45,0 m;
  - przyjmuje się w/w wskaźnik dla wnioskowanej inwestycji

13

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 I – III kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków usługowych mieści się w przedziale od 3,4 m do 12,7 m, co daje średnio ok. 8,0 m w poziomie gzymsu / okapu;
- mając na uwadze, że w bliskim sąsiedztwie na działkach nr przy ul. Diamentowej 25 znajduje się budynek usługowo – biurowy o wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynoszącej 12,7 m oraz fakt, że dla działki nr decyzją nr 574/17 z dnia 10.10.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.381.2017 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo - usługowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz dla działek nr decyzją nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, które to decyzje określiły wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynku na poziomie 12,0 m, a logiczny wskaźnik tj. 12,0 m przyjęto dla nowo projektowanego obiektu.

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

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

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki usługowe z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15° oraz fakt, że dla działki nr decyzją nr 574/17 z dnia 10.10.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.381.2017 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz dla działek nr decyzją nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, które to decyzje określiły geometrię dachu jako przekrycie płaskie o nachyleniu do 15°, analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynku objętego wnioskiem

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

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


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

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na części działki nr położonej przy ul. Diamentowej 27g w Lublinie.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

  
mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr 2 .....  
do projektu decyzji nr 90/19 .....  
z dnia 13.01.2019 .....  
znak: AB-LA-I.6730.540.2018

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLI.  
Kierownik referatu  
ds. lokalizacji architektonicznych  
  
mgr inż. arch. Joanna Giezwaska



Obliczenia wskaźników zabudowy

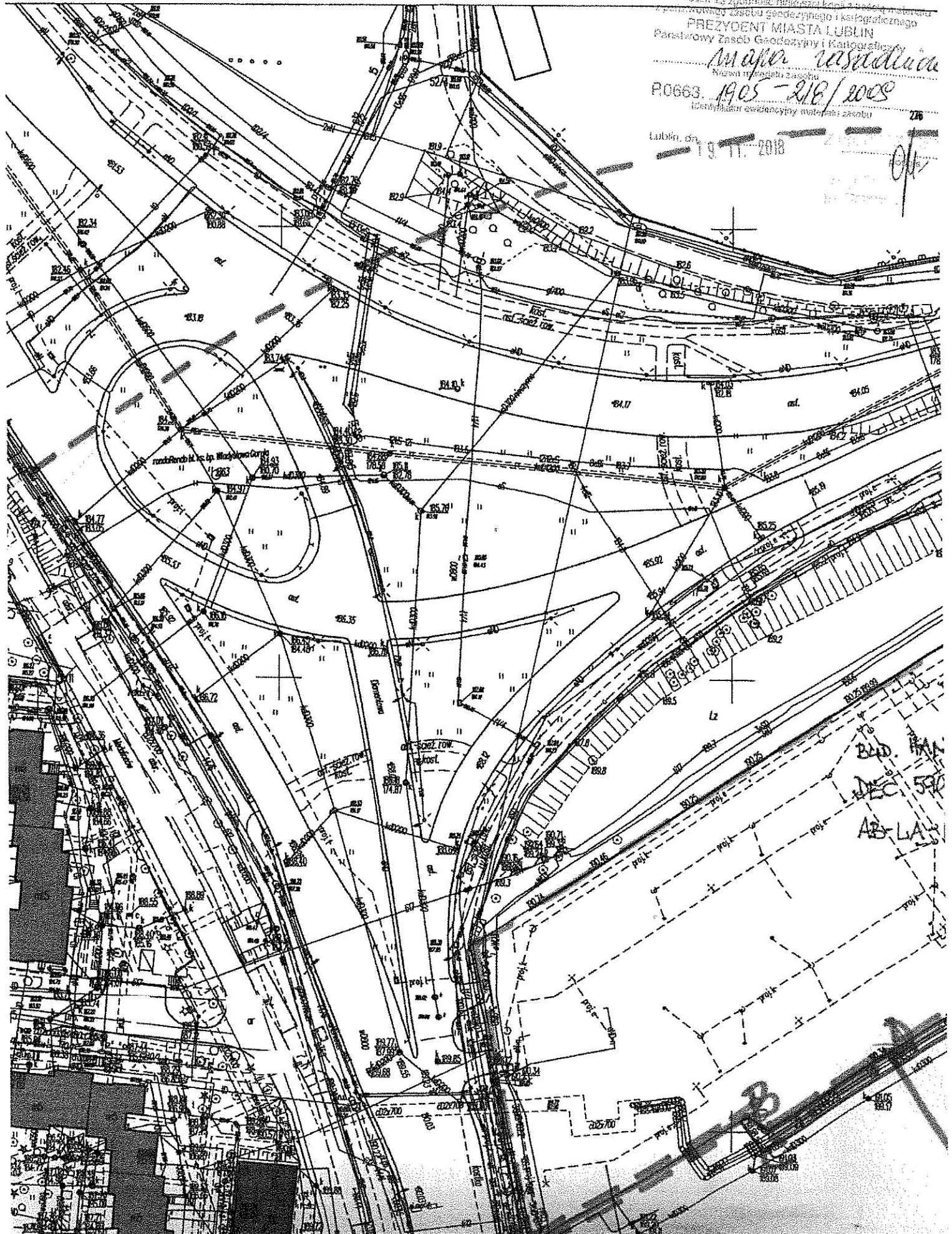
AB-LA-I.6730.540.2018					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)	
	6202	16716	37,1	46,0	76,0 32,0 6,0 18,0 8,0
	263	1839	14,3	8,0	
	276	3404	8,1	21,0 7,0	
	782	3835	20,4	52,0	
	9186	26292	34,9	73,0	9,0 97,0 158,0
	3404	7044	48,3	63,0 84,0	
	116	441	26,3	16,0	
<b>Średnio</b>			27,1	45,0 m	
część dz. nr [ ] stan obecny	niezabudowana	7030			
część dz. nr [ ] - stan projektowany	1890	7030	26,9	+20%	27,0

MAPA ZASADNIC  
SKALA 1:1000

Funkcja: sondaż i zgrzeszenie graniczezi kani i zozozu  
z planimetrycznym zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
Panstwowy Zaszob Geodezyjny i Kartograficzny  
*Mapa zasadnicza*  
Nazwa i numer karty zasobu  
P.0663. 1905 - 218/2008  
Identyfikacja ewidencyjny moli i zasobu

Lublin, dn. 19.11.2018

*Op.*



BAD. MA  
DEC 500  
AB-LAW

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

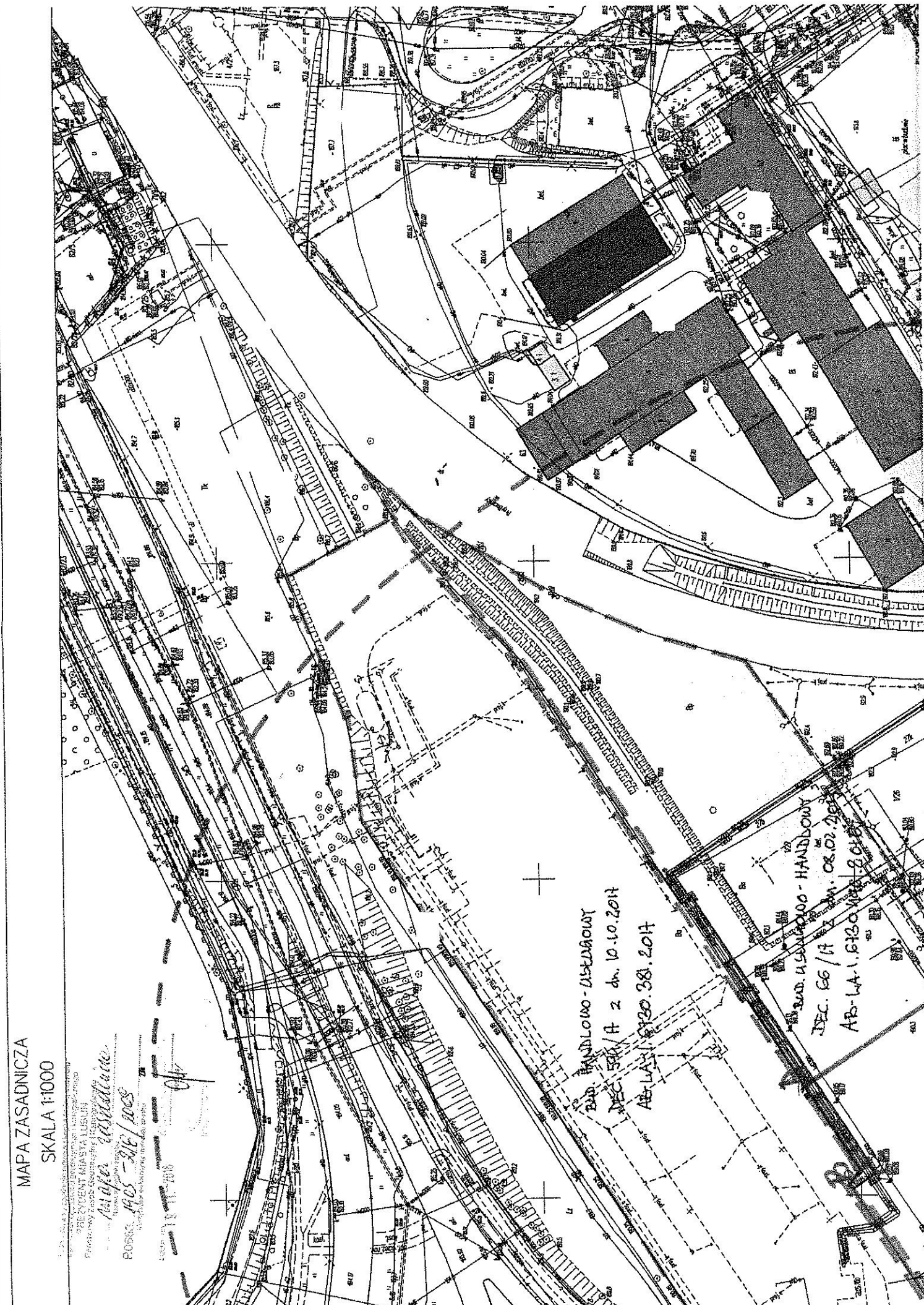
PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

PROJEKTANT: mgr inż. J. K. K...

BUD. HANDLOWO - BIUROWY  
DEC. 500 / A z dn. 10.10.2014  
AB-LA-1-6130-01-381.2014

BUD. HANDLOWO - HANDLOWY  
DEC. 500 / A z dn. 08.02.2014  
AB-LA-1-6130-01-381.2014

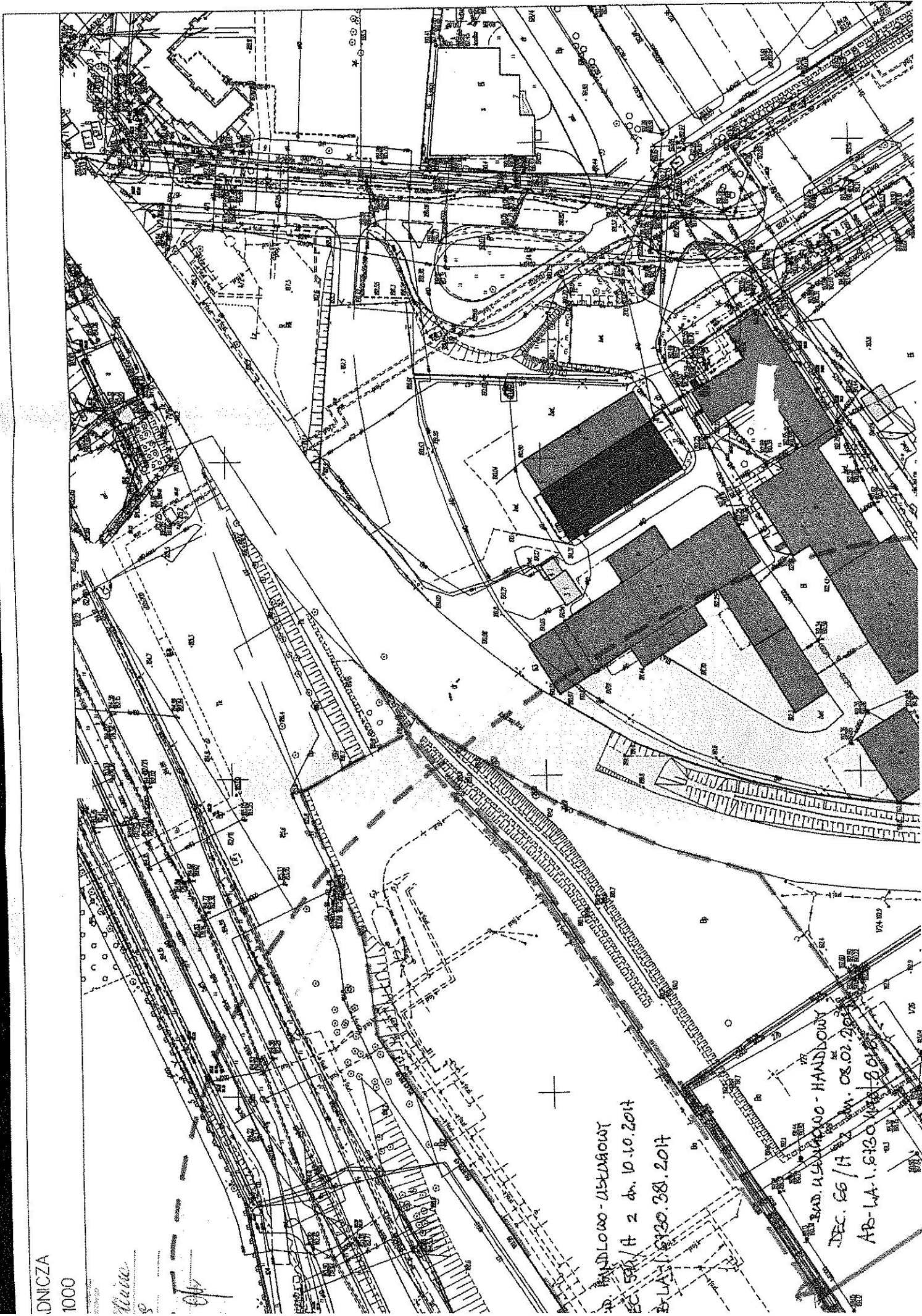


DNICZA  
1000

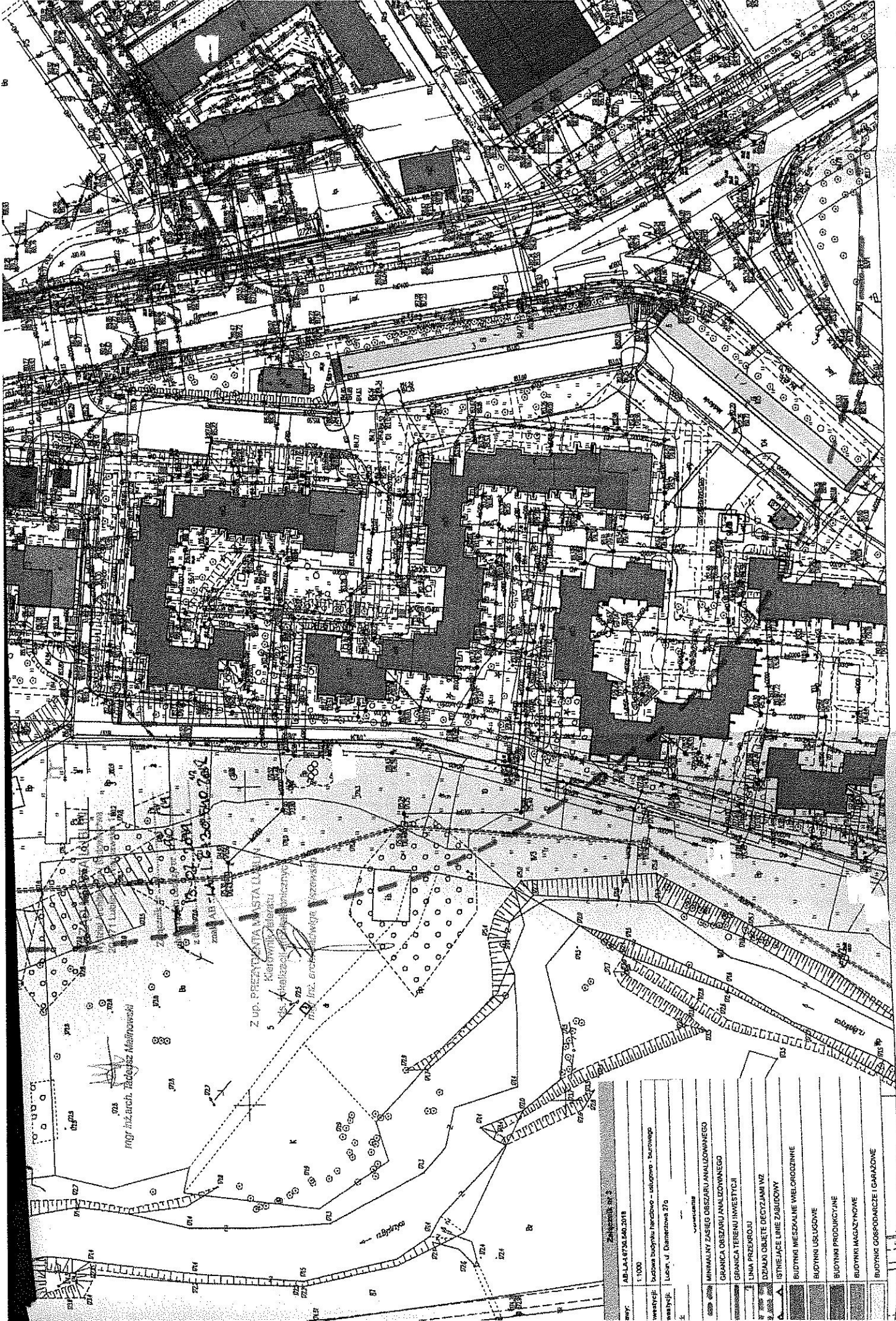
*Handwritten signature*

Handlowo - ul. Białobrow  
EC 500 / A 2 dn. 10.10.2014  
B-LA-1.5130.38.2014

Handlowo - ul. Białobrow  
DEC. 56 / A 2 dn. 08.02.2014  
APB-LA-1.5130.38.2014







Załącznik nr 2	
BYT:	AB-LA-18704-00-2018
skala:	1:1000
Wskazy:	bazowa budowlana hierarchiczna - silnikowo budowlana
Wskazy:	Łódź, ul. Dąbrowska 27a
Warianty:	
1	MINIMALNY ZASIEG OBSZARU ANALIZOWANEGO
2	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
3	GRANICA TERENU INWESTYCJI
4	LINIA PRZEKROJU
5	ODZIALKI OBLĘTE DECYZJAMI WZ
6	ISTNIEJĄCE LINIE ZABUDOWY
7	BUDYNKI MIESZKALNE WŁOZROZDZENNE
8	BUDYNKI USŁUGOWE
9	BUDYNKI PRZEMYSLANE
10	BUDYNKI MAGAZYNOWE
11	BUDYNKI GOSPODARSTWA I GARAZOWE



450 lat  
**UNII**  
LUBELSKIEJ

Niniejsza decyzja jest ostateczna <sup>GL</sup>

od dnia ...15.10.2019...

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

**AB-LA-I.6730.1.354.2019**

Lublin, 20 września 2019 r.

**DECYZJA nr 543/19**  
**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. 2018.1945 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2018.2096 j.t. ze zm.)

**Po rozpatrzeniu wniosku z dnia:** 02.09.2019 r.

**Wnioskodawcy:** GLOBAL PROPERTY Sp. z o.o. S.K.A.  
20-848 Lublin, Al. Kompozytorów Polskich 1

**W sprawie:** budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr częściach działek nr położonych przy ul. Diamentowej 27b, 27g w Lublinie.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działce nr ewid. i częściach działek nr ewid.
- położonych w Lublinie przy ul. Diamentowej 27b, 27g
- pas drogowy – działki nr (ul. Diamentowa – droga gminna, powiatowa)

**1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

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

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

- zabudowa usługowa (budowa budynku handlowo – usługowo – biurowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi).

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 37,1%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku (wzdłuż ul. Diamentowej) – max. 37,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 12,0 m;
- e) geometria dachu - przekrycie płaskie do 15°, przy maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) dopuszcza się lokalizację pylonu reklamowego o wysokości do 22,0 m;
- h) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności handlowo – usługowo - biurowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- i) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
- j) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.07.2019 r., znak: OŚ-OD-I.6220.65.2019 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2017.2187 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. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 6.3. W związku z tym, że działka nr \_\_\_\_\_ przylega do terenu zamkniętego - obszaru kolejowego, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017.2117 j.t.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227 j.t.).

#### 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Diamentowej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr \_\_\_\_\_, przez wewnętrzny układ komunikacyjny, poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, na działkach nr \_\_\_\_\_ do których inwestor posiada tytuł prawny (własność / służebność przejazdu i przechodu), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, tj. min. 1 mp / 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w poziomie terenu.
- 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,



**Pouczenie :**

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

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

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

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

Prezydent Miasta Lublin

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

**Otrzymują :**

1. GLOBAL PROPERTY Sp. z o.o. S.K.A.  
20-848 Lublin, Al. Kompozytorów Polskich 1
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy  
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

**Do wiadomości :**

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



POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. **10,-** zł  
 DNIA **02.01.2019** NR POKWITOWANIA .....  
 NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
 BANK PEKAO S.A.  
 NR 95124020929329920006200000

- 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 działek nr \_\_\_\_\_ wydana została decyzja nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
- 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.4301.395.2019 z dnia 19.09.2019 r.- bez uwag

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

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

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr \_\_\_\_\_ i częściach działek nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Diamentowej 27b, 27g w Lublinie.

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

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

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

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.



URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Architektury i Budownictwa  
20-077 Lublin, ul. Włodzka 11

20-077 Lublin, ul. Włodzka 11  
AB-LA-15736.1.354.2019

MIASTO LUBLIN  
Wydział Architektury i Budownictwa

Załącznik nr 1	
Znak sprawy:	AB-LA-15736.1.354.2019
Skala:	1:1000
Opracowała	
GRANICA TERENU INWESTYCJI	

**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr                    i częściach działek nr                    położonych przy ul. Diamentowej 27b, 27g w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

- Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr                    i części działek nr                    o powierzchni ok. 4878 m<sup>2</sup>, położone przy ul. Diamentowej 27b, 27g w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany. W odniesieniu do ww. działek oraz działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wydane zostały następujące decyzje:
- nr 496/14 z dnia 23.09.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.288.2014 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu biurowo - produkcyjno - magazynowego na budynek biurowo – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z realizacją miejsc postojowych, dróg dojazdowych, zjazdu oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
  - nr 539/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.320.2014 dot. budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami postojowymi dla samochodów, wewnętrznym układem komunikacyjnym, zjazdem i urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
  - nr 540/14 z dnia 15.10.2014 r., znak: AB-LA-I.6730.384.2014 dot. budowy budynków usługowo – biurowych (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i wewnętrznym układem komunikacyjnym, na działkach nr
  - nr 287/15 z dnia 02.06.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.104.2015 dot. realizacji budynku handlowo – usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, rampą rozładowczą, murami oporowymi, wiatami, pylonami reklamowymi, zjazdem, parkingiem oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym, na części działki nr                    oraz działkach nr
  - nr 451/15 z dnia 04.09.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.316.2015 dot. przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo – magazynowego na mieszkalno – usługowy (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym wraz z budową niezbędnych urządzeń budowlanych, miejsc parkingowych, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pylonu reklamowego, na działkach nr
  - nr 590/15 z dnia 23.11.2015 r., znak: AB-LA-I.6730.370.2015 dot. budowy garaży i miejsc postojowych, przebudowy utwardzeń z drogami dojazdowymi, przebudowy zjazdu oraz budowy stacji transformatorowej, na działkach nr
  - nr 555/16 z dnia 20.10.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.362.2016 dot. budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i terenowymi, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
  - nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
  - nr 210/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.99.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (drugi etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr                    oraz częściach działek
  - nr 211/17 z dnia 21.04.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.200.2017 dot. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (pierwszy etap) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr                    oraz częściach działek nr
  - nr 500/17 z dnia 29.08.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.282.2017 dot. budowy sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczoną funkcją usługową w parterach oraz zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
  - nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr
  - decyzja nr 90/19 z dnia 13.02.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.540.2018 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;

66

- decyzja nr 228/19 z dnia 25.04.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.1.66.2019 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;

## II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek objętych wnioskiem wynosi 64,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 192,0 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 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) teren inwestycji znajduje się w terenach aktywności gospodarczej / terenach usługowych.
2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowa działka położona była w obszarze oznaczonym symbolem VII B 11 B – tereny baz budownictwa i transportu.
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.

## IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

### Ochrona konserwatorska:

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

### Ochrona środowiskowa:

- Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.07.2019 r., znak: OŚ-OD-I.6220.65.2019 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą integralną część wyżej wymienionej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, której ustalenia należy uwzględnić w projekcie budowlanym.
- 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 – niezabudowana. W odniesieniu do przedmiotowej działki wydana została w dniu 10.10.2017 r., decyzja nr 574/17, znak: AB-LA-I.6730.387.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego;
- działki nr – ulica Wrotkowska;
- działka - niezabudowana;
- działka nr - zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurową;

### od strony wschodniej :

- działki nr – niezabudowane. W odniesieniu do przedmiotowych działek wydana została w dniu 25.04.2019 r., decyzja nr 228/19, znak: AB-LA-I.6730.1.66.2019 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- działka nr nr – ulica Przy Bocznicy ( teren zamknięty );
- działka nr – tereny kolei;
- działki nr - zabudowane I – III kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;
- działki nr - ulica Inżynierska;
- działka nr zabudowana I kond. budynkiem magazynowym;

- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami garażowymi;

**od strony południowej :**

- działki nr – zabudowane dwoma VI kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (w budowie);
- działki nr – drogi wewnętrzne;
- działki nr – zabudowane dwoma VI kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr – zabudowane I – IV kond. budynkami biurowymi, usługowymi, magazynowym, produkcyjnymi i gospodarczymi;

**od strony zachodniej :**

- działki nr – niezabudowane. W odniesieniu do części działki nr wydana została w dniu 13.02.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.540.2018 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- działki nr – ulica Diamentowa;
- działki nr – zabudowane V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem biurowym;
- działka nr – zabudowana budynkiem wymiennikowni ciepła;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;
- działka nr – zabudowana stacją trafo;

**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 wielorodzinną, usługowa i produkcyjną;
- zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonania innych robót budowlanych - z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 - wymaga ustalenia warunków zabudowy (art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) - w drodze decyzji. Wśród warunków, których zaistnienie pozwala na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 omawianej ustawy statuuje tzw. zasadę "dobrego sąsiedztwa". Polega ona na tym, że nowa zabudowa musi być dostosowana do istniejącej już zabudowy na co najmniej jednej działce sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Wykładnia celowościowa tego przepisu, który ma na celu ochronę ładu przestrzennego, a nie znaczne ograniczanie nowej zabudowy i zmian sposobu użytkowania budynków na terenach, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, nie pozwala uznać, że jeżeli istniejąca na terenie analizowanym zabudowa realizuje określoną funkcję, oznacza to, że nowy obiekt może być tylko budynkiem spełniającym taką samą funkcję. Nie wolno kwestii funkcji interpretować zawężająco, jako możliwości powstawania budynków wyłącznie tego samego rodzaju co już istniejące. W świetle przyjętej definicji pojęcia "kontynuacji funkcji" np.: budynkom mieszkalnym towarzyszyć mogą nie tylko inne budynki tego samego typu, lecz także obiekty o komplementarnym charakterze np. sklep osiedlowy, przychodnia lekarska, bar, a także przedszkole (wyrok NSA z dnia 24.06.2009 r., sygn. akt II OSK 1032/08 oraz wyrok WSA w Lublinie z dnia 27.10.2009 r., sygn. Akt II SA/Lu 508/09);
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku handlowo – usługowo – biurowego i nie godzi w zastany stan rzeczy.

2. Linia zabudowy
  - zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na zał. graficznym do analizy;
  - mając na uwadze, że teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej, nie zachodzi konieczność wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  
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 do powierzchni działki w obszarze analizowanym dla zabudowy usługowej zawiera się w przedziale od 7,0% do 46,9% i średnio wynosi 25,9%;
  - mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy w znacznym stopniu przekracza średnią wartość (dz. nr – 37,1%, dz. nr – 42,1%, dz. nr – 46,9%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy dla projektowanej inwestycji do poziomu wnioskowanego przez inwestora, tj. 37,1%;
  
4. Szerokość elewacji frontowej  
(parametry istniejącej zabudowy usługowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
  - wielkość ta dla budynków usługowych w analizowanym obszarze kształtuje się na poziomie od 6,0 m do 158,0 m i średnio wynosi 37,0 m;
  - przyjmuje się w/w wskaźnik dla wnioskowanej 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)
  - istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – III kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków usługowych mieści się w przedziale od 3,4 m do 12,7 m, co daje średnio ok. 8,0 m w poziomie gzymsu / okapu;
  - mając na uwadze, że dla działek nr – - decyzją nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, dla części działki nr – - decyzją nr 90/18 z dnia 13.02.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.540.2018 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) oraz dla działki nr – i części działki nr – - decyzją nr 228/19 z dnia 25.04.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.1.66.2019 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), które to decyzje określiły wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanych budynków na poziomie 12,0 m, a logiczny wskaźnik tj. 12,0 m przyjęto dla nowo projektowanego obiektu.
  
6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)  
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
  - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki usługowe z przewagą dachów płaskich o nachyleniu połaci do 15<sup>o</sup> oraz fakt, że dla działek nr – - decyzją nr 66/17 z dnia 08.02.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.496.2016 dot. budowy budynku usługowo – handlowego (usługi nieuciążliwe) o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz dla części działki nr – - decyzją nr 90/18 z dnia 13.02.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.540.2018 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) oraz dla działki nr – i części działki nr – - decyzją nr 228/19 z dnia 25.04.2019 r., znak: AB-LA-I.6730.1.66.2019 dot. budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), które to decyzje określiły geometrię dachu jako przekrycie płaskie o nachyleniu do 15<sup>o</sup>, analogiczną formę przekrycia ustalono dla budynku objętego wnioskiem


## VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Diamentowej (dz. nr – ), poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny, na działkach nr – do których inwestor posiada tytuł prawny (własność / służebność przejazdu i przechodu). Teren inwestycji posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

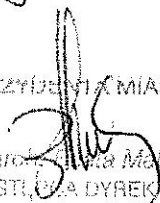
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo - usługowo - biurowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działce nr [ ] i częściach działek nr [ ] położonych przy ul. Diamentowej 27b, 27g w Lublinie.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

  
mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr 2  
do projektu decyzji nr 543/19  
z dnia 20.09.2019  
znak: AB -LA-I.6730.1.354.2019

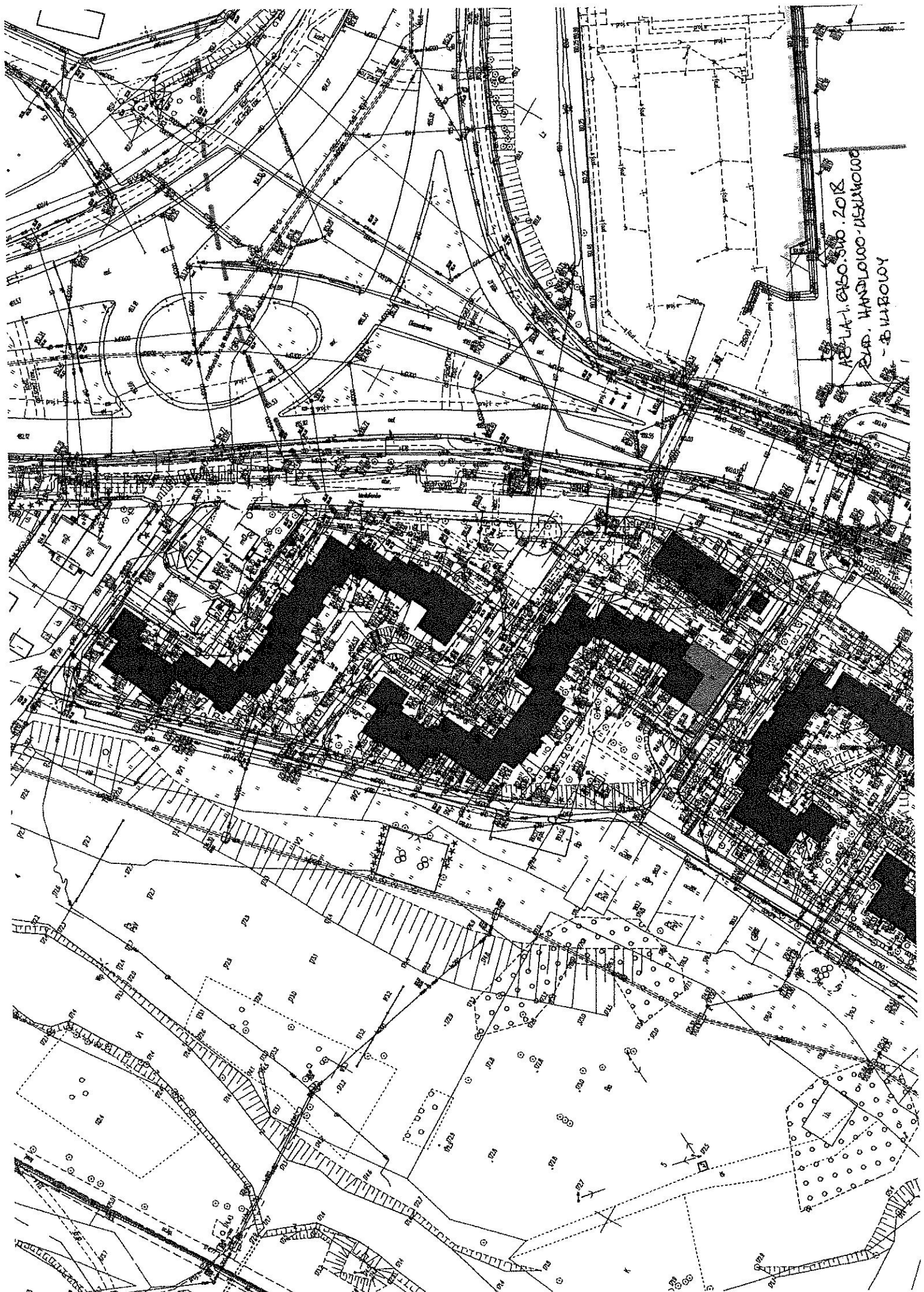
7 ul. Przybylskiego MIASTA LUBLIN

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

**Obliczenia wskaźników zabudowy**

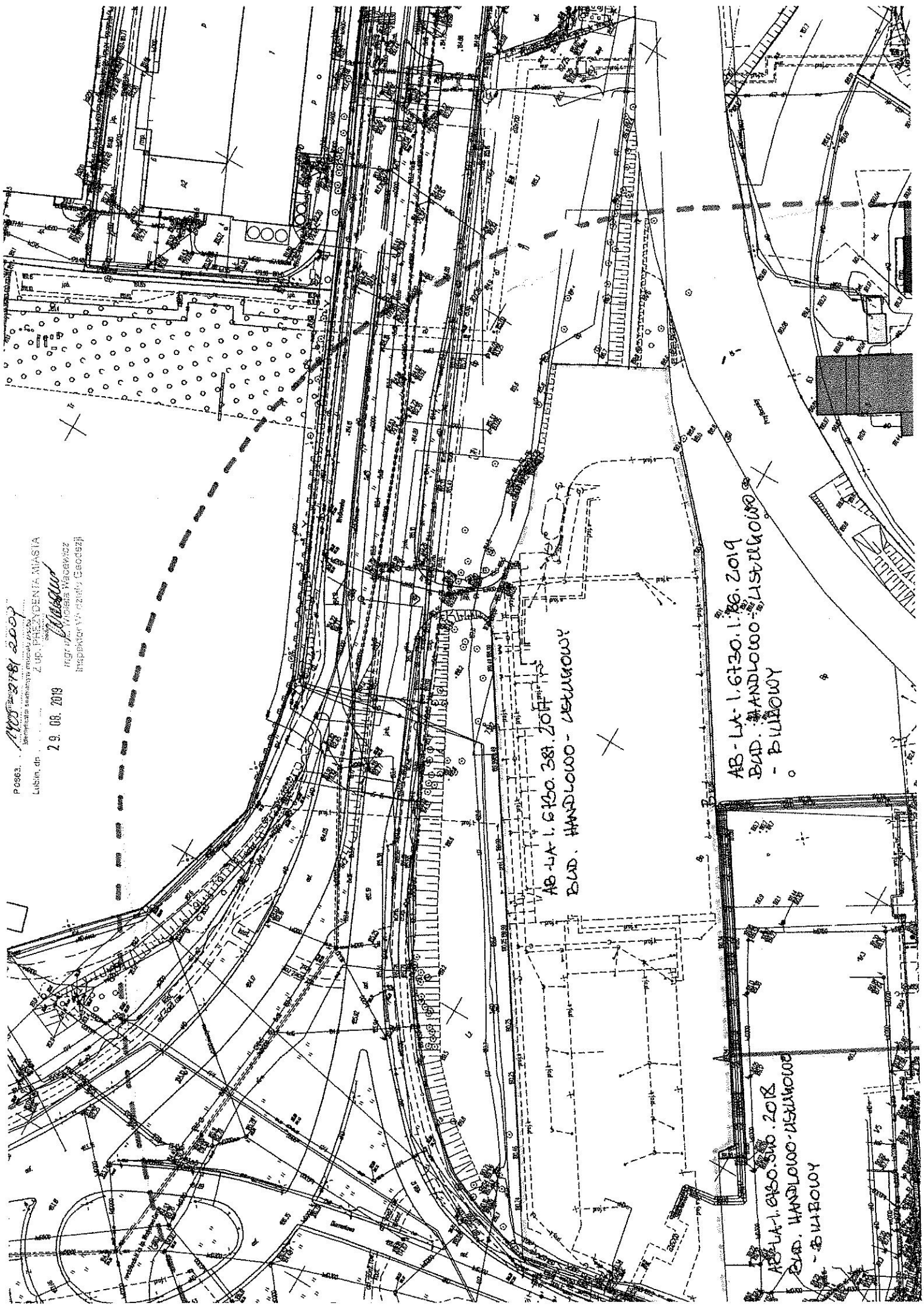
AB-LA-I.6730.1.354.2019				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	6202	16716	37,1	46,0 76,0 32,0 6,0 18,0 8,0
	246	3524	7,0	25,0
	1949	5865	33,2	24,0 19,0 12,0
	934	2217	42,1	33,0
	800	1706	46,9	32,0
	340	2629	12,9	34,0
	279	1008	27,7	21,0
	263	1839	14,3	8,0
	276	3404	8,1	21,0 7,0
	782	3835	20,4	52,0
	9186	26292	34,9	73,0 9,0 97,0 158,0
<b>Średnio</b>			<b>25,9</b>	<b>37</b>
dz. nr [ ] - stan obecny	niezabudowane	<b>4878</b>		
dz. nr [ ] - stan obecny	1770	<b>4878</b>	<b>37,1</b>	<b>+20%</b>





РЕКА І. ГІСО. СІМ. 2018  
БІД. НАДЛОЖИ-ІНЖИНИРИ  
- БУДІВЛЮ

P.0663. 1000 2018 2007  
Sierpnia 2018 r.  
Lublin, dn  
2.9.08.2018  
Z. U.P. PRZEDSIĘWZIĘCIA MIASTA  
mgr inż. Michał Maciejewicz  
Inspektor VA (z tytułu Cez0492)



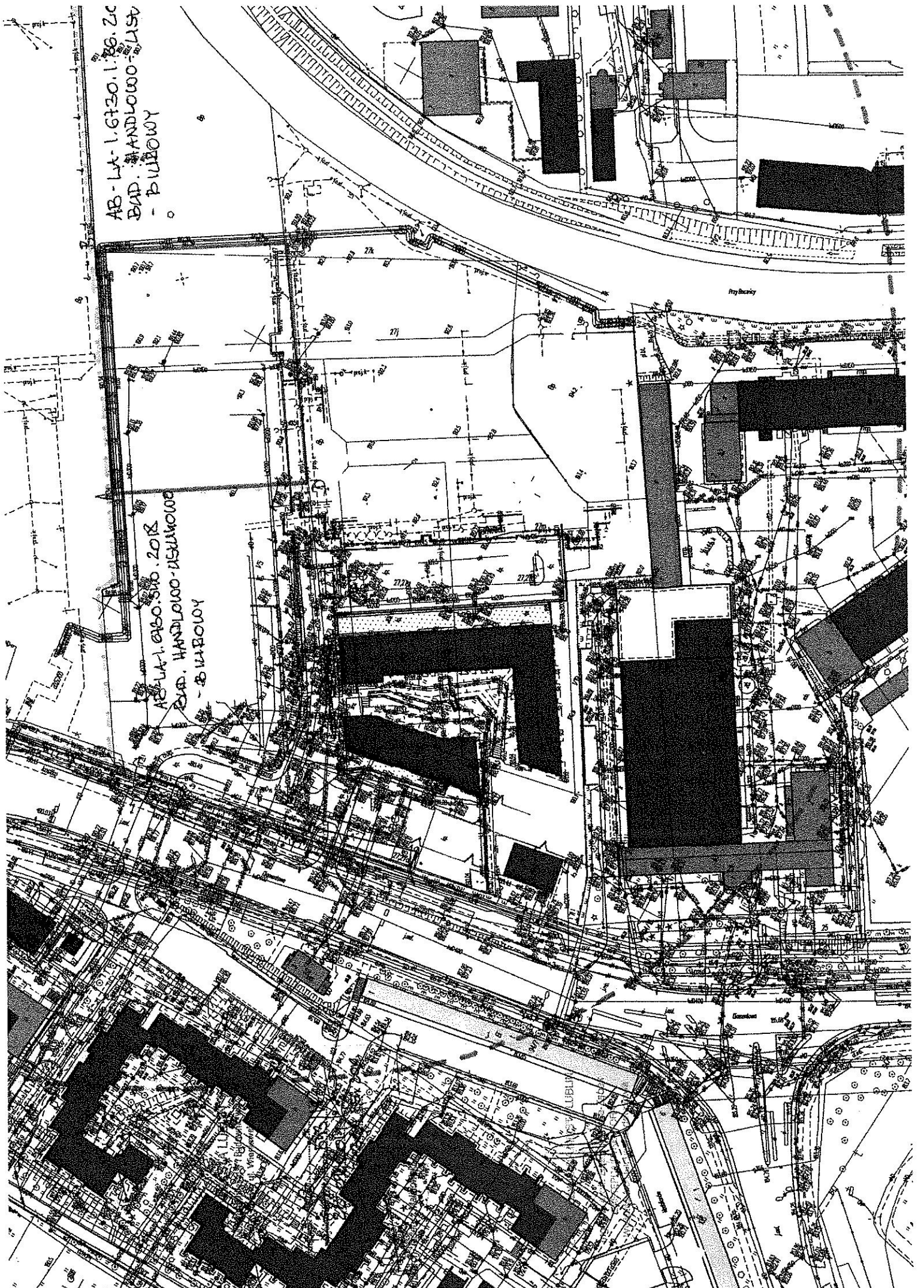
AB-LA-1.6730.387.2018  
BUD. HANDLOWO-RESTAURACyjNO

AB-LA-1.6730.1.86.2019  
BUD. HANDLOWO-RESTAURACyjNO  
- BILBOWY

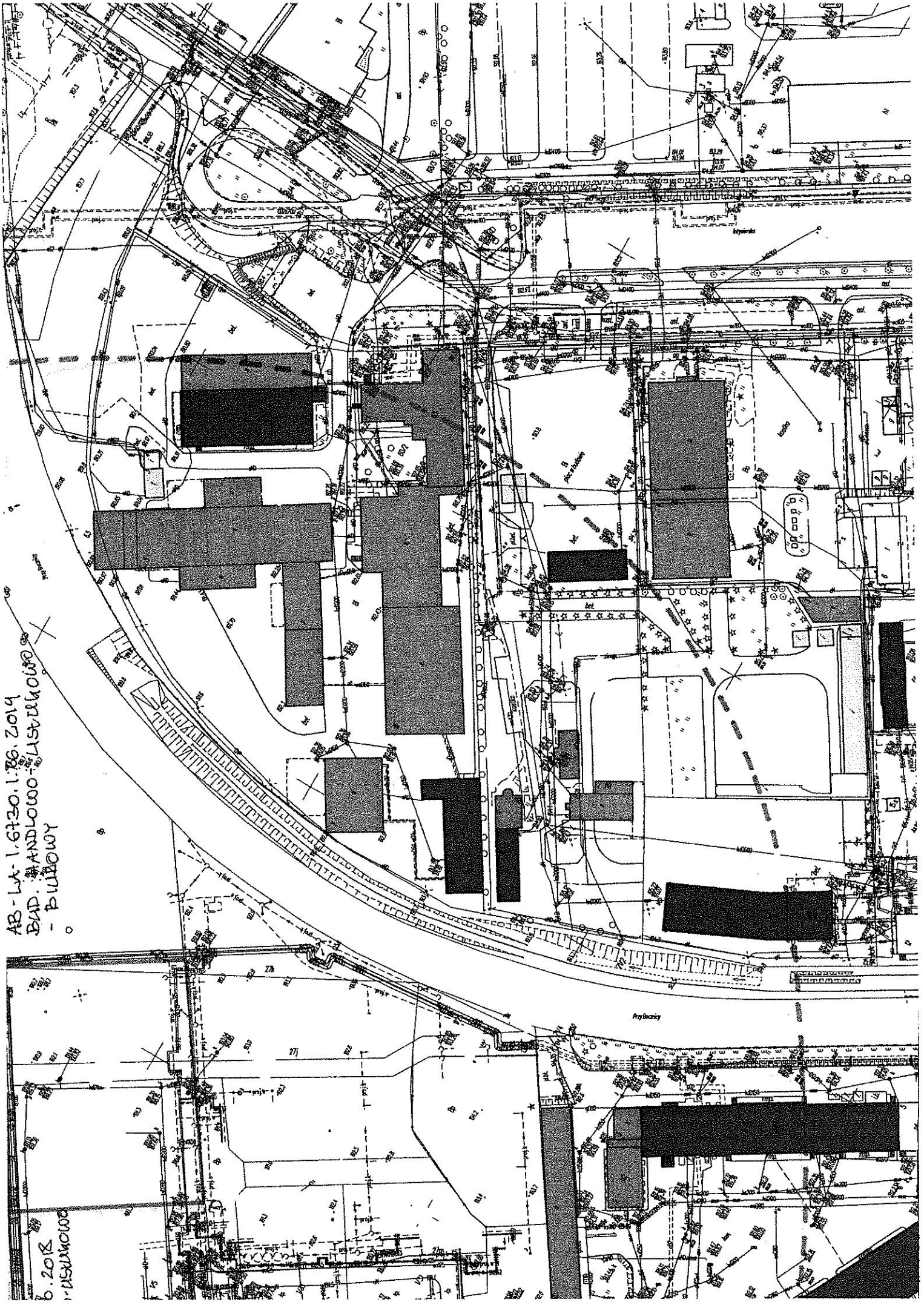
AB-LA-1.6730.310.2018  
BUD. HANDLOWO-RESTAURACyjNO  
- BILBOWY

AB-LA-1.6730.1.28.2c  
BAP. HANDLOWO - LIST  
- BILBOWY

AB-LA-1.6730.1.28.2c  
BAP. HANDLOWO - LIST  
- BILBOWY



AB - L.A. 1.6730.1.28.2014  
BAP. ANDRZEJ LISTEKOWO  
- BULWARY



DOMYKNI  
SIŁC