



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.286.2016

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 20.12.2016r.

Lublin, 21 listopada 2016 r.

DECYZJA nr 611/16
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 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 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: 27.06.2016 r., uzupełnionego dnia 13.09.2016 r.

Wnioskodawcy: Pana [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO]

W sprawie: realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilon usługowo – handlowy z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m², myjnia samochodowa, wiaty nad dystrybutorami, 3 dystrybutory paliw, 1 dystrybutor LPG, 2 zbiorniki podziemne paliw, 1 podziemny zbiornik LPG, zlew paliwa, stanowisko obsługowe, pylon cenowy, zjazd, place manewrowe oraz infrastruktura podziemna), na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. A. Zelwerowicza [REDAKTOWANO] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilon usługowo – handlowy z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m², myjnia samochodowa, wiaty nad dystrybutorami, 3 dystrybutory paliw, 1 dystrybutor LPG, 2 zbiorniki podziemne paliw, 1 podziemny zbiornik LPG, zlew paliwa, stanowisko obsługowe, pylon cenowy, zjazd, place manewrowe oraz infrastruktura podziemna)

- na działce nr ewid. [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO])
- położonej w Lublinie przy ul. Aleksandra Zelwerowicza [REDAKTOWANO]
- pas drogowy – działki nr: [REDAKTOWANO] (ul. Aleksandra Zelwerowicza – droga 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,
- realizacja stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilon usługowo – handlowy z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m², myjnia samochodowa, wiaty nad dystrybutorami, 3 dystrybutory paliw, 1 dystrybutor LPG, 2 zbiorniki podziemne paliw, 1 podziemny zbiornik LPG, zlew paliwa, stanowisko obsługowe, pylon cenowy, zjazd, place manewrowe oraz infrastruktura podziemna)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona linią koloru niebieskiego na załączniku graficznym nr 1 do decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 12,0 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5 %;
- szerokość elewacji frontowej:
 - budynku usługowego – maksymalnie 21,0 m,
 - wiaty – maksymalnie 11,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku / od poziomu terenu istniejącego):

- poziom górnej krawędzi gzymsu / okapu elewacji frontowej projektowanego budynku usługowego należy utrzymać na wysokości – maksymalnie 8,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, attyki projektowanej wiaty – maksymalnie 7,0 m;

3.5. geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy):

- przekrycie budynku usługowego - płaskie o nachyleniu do 10°, z kalenicą usytuowaną na wysokości maksymalnie 6,0 m;

3.6. wysokość projektowanego pylonu cenowego (realizowanego na przedpolu zabudowy, wyłącznie w formie wskaźnika – totemu cenowego) utrzymać należy w zasięgu maksymalnie 6,0 m;

3.7. zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.

3.8. uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;

3.9. 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 25.07.2016 r., znak: OŚ-OD-I.6220.61.2016 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.

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. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz. U. 2015.909 j.t.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Aleksandra Zelwerowicza (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr [REDAKOWANE], 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 minimum: 1 miejsce postojowe / 20 m² powierzchni użytkowej usług,

7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: minimum 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska.

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.

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 przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.381.2016 z dnia 10.10.2016 r. (12.10.2016 r. - data wpływu) - bez uwag.

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

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

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilon usługowo – handlowy z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m², myjnia samochodowa, wiatła nad dystrybutorami, 3 dystrybutory paliw, 1 dystrybutor LPG, 2 zbiorniki podziemne paliw, 1 podziemny zbiornik LPG, zlew paliwa, stanowisko obsługowe, pylon cenowy, zjazd, place manewrowe oraz infrastruktura podziemna), na działce nr [REDAKCYJA] położonej przy ul. A. Zelwerowicza [REDAKCYJA] 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 Mdok: 663926/10/2016

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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Mirosław Hosiński
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa



POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 109 -

DNIA 27.06.2016 NR POKWITOWANIA 0133250

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO

BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin,
8. aa. [REDACTED]

Do wiadomości:

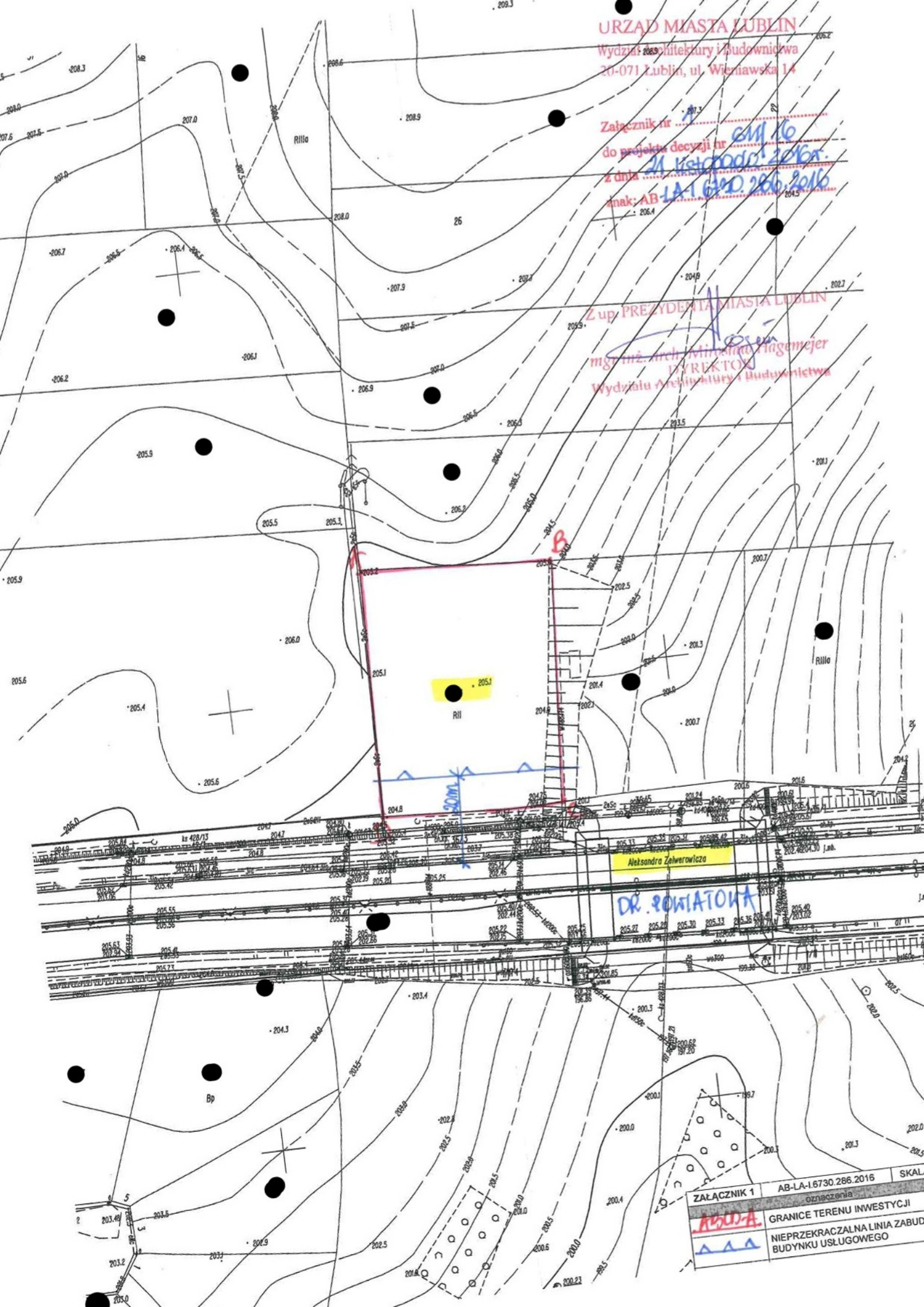
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Wydział Planowania wm.

AS

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

Załącznik nr 1
do projektu decyzji nr 16
z dnia 21 listopada 2016 r.
znak: AB-LA-1.6730.286.2016

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Mirosław Hagemeyer
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa



ZAŁĄCZNIK 1	AB-LA-1.6730.286.2016	SKALA
	oznaczenia	
	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	NIEPRZECIĄCZALNA LINIA ZABUDOWY BUDYNKU USŁUGOWEGO	

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb. [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] o powierzchni 2359 m², położona przy ul. Aleksandra Zelwerowicza [REDAKTOWANO] w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest to niezabudowany grunt rolny, który częściowo wchodzi w skład „suchej doliny” i został przekształcony antropogenicznie, poprzez nadsypanie i podniesienie poziomu terenu.

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 minimum trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. W obszarze analizowanym brak jest zabudowy analogicznej do wnioskowanej, a do analizy wzięty został cały arkusz mapy dołączonej do wniosku.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu III C 2 RP – tereny rolne.
3. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 810/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin.

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 25.07.2016 r., znak: OŚ-OD-I.6220.61.2016 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:

- działki nr: [REDAKTOWANO] – niezabudowane grunty rolne,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr: [REDAKTOWANO] drogi wewnętrzne,
- działki nr: [REDAKTOWANO] zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr: [REDAKTOWANO] – zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDAKTOWANO] zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDAKTOWANO] zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDAKTOWANO] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDAKTOWANO] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDAKTOWANO] zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDAKTOWANO] zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

- działki nr: [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] – zabudowane dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi oraz dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- od strony wschodniej:**
 - działka nr [REDAKTOWANE] niezabudowany grunt rolny,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki nr: [REDAKTOWANE] niezabudowane grunty rolne,
- od strony południowej:**
 - działka nr [REDAKTOWANE] – ul. Aleksandra Zelwerowicza – droga powiatowa,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego cz. III - „Górki Czechowskie”,
- od strony zachodniej:**
 - działka nr [REDAKTOWANE] – niezabudowany grunt rolny.

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. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Wnioskodawca określił teren dla którego wnosi o ustalenie warunków zabudowy jako identyczny z granicami działki i oznaczył literami A,B,C,D – A. Teren inwestycji dla którego ustalane są warunki zabudowy oznaczono A,B,C,D – A na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną analizy;

2. Rodzaj zabudowy oraz funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- wnioskodawca wnosi o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji która przewiduje budowę stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilon usługowo – handlowy z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m² oraz myjnią samochodową, wiatą nad dystrybutorami, 3 dystrybutory paliw, 1 dystrybutor LPG, 2 zbiorniki podziemne paliw, 1 podziemny zbiornik LPG, zlew paliwa, stanowisko obsługowe, pylon cenowy, zjazd, place manewrowe oraz infrastruktura podziemna);
- teren inwestycji położony jest w otoczeniu niezabudowanych gruntów rolnych, a w dalszym sąsiedztwie usytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne;
- określone we wniosku rozwiązania dotyczące rodzaju zabudowy, funkcji budynku i zagospodarowania terenu związane są z układem komunikacyjnym ul. Aleksandra Zelwerowicza i mogą zostać wprowadzone do zagospodarowania obszaru analizowanego, jako niezbędny element obsługi arterii komunikacyjnych;
- Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy, funkcji zabudowy, zagospodarowania terenu:
 1. Zabudowa usługowa
 2. Zagospodarowanie terenu poprzez budowę stacji paliw, z dostępem do ul. Aleksandra Zelwerowicza;

3. Linia zabudowy

- w związku z tym, iż teren inwestycji usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego ul. A. Zelwerowicza – drogi kategorii powiatowej, której wschodni i południowy odcinek znajduje się w obszarze objętym mpzp, w którym to ulica A. Zelwerowicza sklasyfikowana została jako KDGP – drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego, dla których ustala się linię zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi i 20 m dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W związku z powyższym dla wnioskowanej inwestycji określa się następującą linię zabudowy:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

4. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- wskaźniki procentowe dla stanu istniejącego na analizowanym terenie wyszczególniono w dołączonej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID,

- wielkość powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 1,7 % do 28,3 %, i średnio wynosi 10,7 %,
 - inwestor wnioskuje o 275 m² powierzchni zabudowy, tj. ok. 11,7 %, w związku z tym, że w obszarze analizowanym nie ma analogicznej zabudowy jak wnioskowana dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się wskaźnik zabudowy zgodny z wnioskiem inwestora, tj. w zaokrągleniu maksymalnie 12%;
5. Szerokość elewacji frontowej
- parametry istniejącej zabudowy mieszkalnej - wyszczególniono w dołączonej do akt sprawy tabeli i na załączniku nr 3,
 - w obszarze analizowanym brak jest zabudowy analogicznej do wnioskowanej, w związku z tym, iż stacja paliw jest funkcją nierozzerwalnie związana z układem komunikacyjnym (ul. A. Zelwerowicza) dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się parametry zgodne z wnioskiem inwestora, t.j.:
 - szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku usługowego – maksymalnie 21,0 m,
 - szerokość elewacji frontowej projektowanej wiaty – maksymalnie 11,0 m;
6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
- analiz dokonano z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych ALS (Lotniczego pomiaru laserowego - tzw. „chmury punktów”) z użyciem programu LiMON Viewer,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa osiąga wysokość I-II kondygnacji nadziemnych, w obszarze analizowanym brak jest zabudowy analogicznej do wnioskowanej, w związku z powyższym tak jak w przypadku pozostałych parametrów, dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się parametry zgodne z wnioskiem inwestora, t.j.:
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanego budynku usługowego, nie powinna przekroczyć wartości 6,0 m w poziomie gzymsu / okapu;
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanej wiaty, nie powinna przekroczyć wartości 7,0 m;
7. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
- analiz dokonano z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz na podstawie danych ALS (Lotniczego pomiaru laserowego - tzw. „chmury punktów”) z użyciem programu LiMON Viewer,
 - w obszarze analizowanym brak jest zabudowy analogicznej do wnioskowanej, w związku z powyższym tak jak w przypadku pozostałych parametrów, dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się parametry zgodne z wnioskiem inwestora, t.j.:
 - przekrycie projektowanego budynku usługowego przewidzieć należy jako płaskie, o nachyleniu do 10°, z kalenicą na wysokości maksymalnie 6,0 m;
 - wysokość projektowanego pylonu cenowego (realizowanego na przedpolu zabudowy, wyłącznie w formie wskaźnika – totemu cenowego) utrzymać należy w zasięgu maksymalnie 8,0 m;

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Aleksandra Zelwerowicza (dz. nr [REDAKOWANE] oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilon usługowo – handlowy z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m² oraz myjnią samochodową, wiatą nad dystrybutorami, 3 dystrybutory paliw, 1 dystrybutor LPG, 2 zbiorniki podziemne paliw, 1 podziemny zbiornik LPG, zlew paliwa, stanowisko obsługowe, pylon cenowy, zjazd, place manewrowe oraz infrastruktura podziemna), przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

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

mgr inż. arch. Wiesław Borek

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Mirosław Bugamej
DYREKTOR

Wydziału Architektury i Budownictwa

113

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 641/16
z dnia 21 listopada 2016 r.
znak: AB-14-1 6190 286 2d6