



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 03.03.2017r.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.197.2016

Lublin, dnia 26 stycznia 2017 r.

DECYZJA nr 45/17 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: 05.05.2016 r.

Wnioskodawcy:

Pana [REDACTED]

W sprawie:

budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
w zabudowie szeregowej z urządzeniami budowlanymi

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na **budowie zgrupowania zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z urządzeniami budowlanymi**

- na części działki nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED] arkusz: [REDACTED])
- położonej w Lublinie przy **ul. Polygonowej** [REDACTED]
- pas drogowy – działka nr [REDACTED] (ul. Polygonowa – droga gminna)
– działki nr [REDACTED] (ul. 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 mieszkaniowa jednorodzinna
- budowa zgrupowania zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (bez działki wydzielonej pod drogę serwisową) – do 40%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%;
- c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego zespołu budynków – do 50 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od ul. Zelwerowicza), jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku – do 8,2 m
- e) dachy wielopołaciowe o nachyleniu do 63,3°, w tym płaskie o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie do 11,7 m
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) 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.;
- 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 i 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 lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych 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. Poligonowej (drogi kategorii gminnej – pas drogowy dz. nr [redacted] oraz od ul. Zelwerowicza (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. nr [redacted] 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. 2 mp / 1 lokal mieszkalny; dopuszcza się miejsca parkingowe zależne w tym garażowanie i parkowanie w drugim szeregu.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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 – nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane

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

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

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB-0116

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie zgrupowania zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z urządzeniami budowlanymi na części działki nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Poligonowej [REDAKTOWANO] 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 wraz z analizą, na podstawie której projekt został opracowany, przesłano do uzgodnienia do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie. Pismem znak: IU-DE.4301.474.2016 z dnia 19.12.2016 r. ZDiM nie uzgodnił w/w projektu decyzji.

Dnia 03.01.2017 r. do tutejszego Wydziału wpłynął wniosek inwestora wraz z koncepcją zagospodarowania terenu precyzujący obsługę komunikacyjną inwestycji, który dnia 05.01.2017 r. przesłano do ZDiM z prośbą o uzgodnienie w/w projektu decyzji. W terminie 2 tygodni od dnia doręczenia ZDiM nie zajął stanowiska, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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

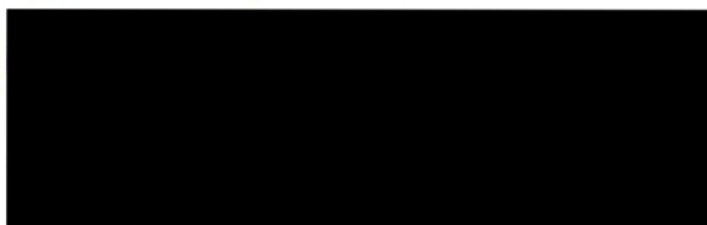
Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Magdalena Hagemeyer
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa



Otrzymują:

- +1.
- +2.
- +3.
- +4.
- +5.
- +6.
- +7.
- +8.

9. aa.

Do wiadomości:

- +1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
- +2. Wydział Planowania wn

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted] o powierzchni ok. 12500 m², położona przy ul. Poligonowej [redacted] w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

Zgodnie z wnioskiem obsługa komunikacyjna terenu inwestycji wymagać będzie drogi serwisowej połączonej z ulicą Zelwerowicza w rejonie działki nr [redacted] i z ulicą Poligonową. Na drogę serwisową należy zapewnić pas działki o szerokości min. 5 m od wzdłuż południowej granicy działki.

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 1:2000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Działka zlokalizowana jest w narożniku ulic Zelwerowicza i Poligonowej. Ulica Zelwerowicza jest drogą powiatową o klasie KDD-P, ulica Poligonowa jest lokalną drogą gminną o klasie KDL. Zgodnie z zasadami wjazd na działkę odbywa się z drogi niższej kategorii, w tym przypadku od ulicy Poligonowej.

Zgrupowanie zespołów zabudowy szeregowej, dla której ustalane są warunki zabudowy, wymaga obsługi komunikacyjnej drogą serwisową połączoną z ul. Zelwerowicza i Poligonową; wjazdy na teren poszczególnych posesji będą się odbywać od drogi serwisowej. Elewacja południowa projektowanej zabudowy od strony ul. Zelwerowicza będzie jej elewacją frontową. W związku z tym za front działki uznano jej część od ulicy Zelwerowicza o szerokości 417 m, a obszar analizowany zawiera się w odległości 1251 m od jej granic.

Dla kształtowania ładu przestrzennego większe znaczenie ma elewacja od drogi wyższej kategorii. Mapa, na której wyznaczono obszar analizowany, obejmuje charakterystyczne obszary funkcjonalne w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie ekstensywnej urbanizacji
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 1 MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (część zachodnia) oraz **III C 2 RP** – tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy mieszkaniowej (część wschodnia)
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:

- 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:

- ekstensywna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa
- ulica Dębina
- zabudowa jednorodzinna i zagrodowa na terenie gminy Niemce

od strony wschodniej:

- tereny rolne z rozproszoną zabudową jednorodziną, zagrodową i usługową; na działce nr [redacted]

ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegające na budowie stacji paliw (AB-LA-I.6730286.2016), na działce nr [REDAKTOWANO] udzielono pozwolenia na budowę budynku jednorodzinnego (AB-BP-I.6740.1.330.2016), na działkach nr [REDAKTOWANO] udzielono pozwolenia na budowę budynku jednorodzinnego (AB-BP-I.6740.1.770.2012), na działkach nr [REDAKTOWANO] ustalono warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie innowacyjnego osiedla energooszczędnych domów wielorodzinnych (AB-LA-II.6730.42.2014) oraz udzielono pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego B1 (AB-BW-II.6740.1.32.2015) i budynku wielorodzinnego B2 (AB-BW-II.6740.1.72.2015), na działce nr [REDAKTOWANO] udzielono pozwolenia na budowę budynku jednorodzinnego dwulokalowego i budynku gospodarczego (AB-BP-I.6740.6.15.2015), na działkach nr [REDAKTOWANO] odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynku usługowo – handlowego (AB-LA-I.6730.37.2016) oraz dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku biurowo – usługowo – handlowego (AB-LA-I.6730.492.2016), na działkach nr [REDAKTOWANO] odmówiono ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej (AB-LA-I.6730.55.2014)

- ulica Koncertowa
- intensywna zabudowa jednorodzinna (w tym szeregowa) i wielorodzinna – osiedle Choiny
- od strony południowej:**
- ulica Zelwerowicza
- I – XI kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącą usługową – osiedle Szymanowskiego i Chopina
- zespół zabudowy atrialnej przy ul. Noskowskiego
- ulica Koncertowa
- zabudowa jednorodzinna – górkę Czechowskie
- od strony zachodniej:**
- ulica Poligonowa
- ekstensywna zabudowa jednorodzinna i zagrodowa
- ulica nowa Poligonowa
- tereny rolne z rozproszoną zabudową zagrodową (planowany cmentarz)

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

- obszar analizowany, określony w punkcie II, zawiera tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej (w tym atrialnej), zagrodowej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz grunty rolne
- planowana inwestycja obejmuje budowę zgrupowania zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego; jako punkt odniesienia dla wyznaczania parametrów projektowanej zabudowy przyjęto zabudowę jednorodziną szeregową na osiedlu Choiny

2. Linia zabudowy

- zabudowa szeregowa osiedla Choiny, najbliższa wobec projektowanej inwestycji (dz. [REDAKTOWANO]) położona jest w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy Zelwerowicza
- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz.U.2016.1440 j.t.) obiekty budowlane mogą być sytuowane w minimalnej odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Zelwerowicza; odległość ta zawiera się w szerokości pasa drogowego ulicy
- pas drogowy ulicy, przyjęty przez jej zarządcę, o szerokości wystarczającej do zrealizowania niezbędnej infrastruktury, stanowi wyraźnie zdefiniowany element zagospodarowania terenu związany z komunikacją; teren poza nim jest terenem budowlanym
- linię zabudowy ulicy Zelwerowicza przyjęto w odniesieniu do jej linii rozgraniczających, w odległości analogicznej do osiedla Choiny, tj. 10 m od linii rozgraniczającej ulicy
- dla zachowania ładu przestrzennego taką samą linię zabudowy przyjęto dla ulicy Poligonowej, tj. 10 m od linii rozgraniczającej, ponieważ analizowana działka położona jest w narożniku ulic

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)

- poszczególne zespoły zabudowy szeregowej o wysokiej intensywności zabudowy na terenie osiedla Choiny osiągają wskaźnik zabudowy 25,4 – 35,9%

- 119
- w obszarze analizowanym, na terenie osiedla Choiny, istnieje intensywna zabudowa jednorodzinna szeregową o minimalnej powierzchni działki 171 m² i maksymalnym wskaźniku zabudowy 43,9%
 - wnioskowany wskaźnik zabudowy dla terenu inwestycji (bez drogi) wynosi 42,7%
 - przyjęto wskaźnik zabudowy pośredni między maksymalnym a wnioskowanym, tj. do 40%
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- szerokość analizowanych elewacji zespołów zabudowy szeregowej mieści się w przedziale 25 – 73 m i wynosi średnio 49 m; zespoły te składają się z 3 do 10 segmentów jednorodzinnych
 - przyjęto szerokość elewacji frontowej poszczególnych zespołów projektowanych budynków do 50 m; szerokości segmentów jednorodzinnych nie określa się
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 jednorodzinna osiedla Choiny osiąga wysokość 3 kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji mieści się w przedziale 7,7 – 8,7 m, co daje średnio ok. 8,2 m w poziomie okapu
 - górna krawędź elewacji frontowej (od ul. Zelwerowicza) projektowanych budynków nie powinna przekroczyć wartości średniej 8,2 m w poziomie gzymsu / okapu
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)
- na terenie osiedla Choiny występują budynki mieszkalne jednorodzinne z przewagą dachów wielopołaciowych o spadkach do 63,3°, w tym dachy płaskie o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie nieprzekraczającym 11,7 m,
 - przekrycie projektowanych budynków przewidzieć należy jako wielopołaciowe, o nachyleniu do 63,3°, w tym płaskie o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie do 11,7 m,

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Poligonowej (dz. nr [REDAKOWANE] oraz do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. 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 budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0116


mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 45/17
z dnia 26.01.2017r.
znak: AB -LA-1.6730.197.2016

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

skrajne parametry poszczególnych zespołów zabudowy szeregowej na osiedlu Choiny

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. traktu (m)
	75	171	43,9	6
	75	174	43,1	6
	75	182	41,2	6
	82	281	29,2	8,5
	82	275	29,8	8,5
	93	273	34,1	9
	86	272	31,6	9
	96	288	33,3	9
pojedyncza działka wg wniosku	84	175	48,0	7
teren inwestycji wg wniosku	4452	12500	35,6	
teren zabudowy wg wniosku	4452	10425	42,7	

wskaźniki wybranych zespołów zabudowy szeregowej

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. traktu (m)
	72	444	16,2	6
	72	199	36,2	6
	72	188	38,3	6
	72	195	36,9	6
	75	194	38,7	6
	75	182	41,2	6
	75	188	39,9	6
	75	189	39,7	6
	75	192	39,1	6
	75	184	40,8	6
	75	185	40,5	6
	75	320	23,4	6
ŚREDNIO	74	222	35,9	

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. traktu (m)
	82	441	18,6	8,5
	82	289	28,4	8,5
	82	281	29,2	8,5
	82	275	29,8	8,5
	82	295	27,8	8,5
	82	439	18,7	8,5
ŚREDNIO	82	337	25,4	

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. traktu (m)
	75	326	23,0	6
	75	190	39,5	6
	75	181	41,4	6
	75	171	43,9	6
	75	184	40,8	6
	75	358	20,9	6
	75	339	22,1	6
	75	201	37,3	6
	75	178	42,1	6
	75	174	43,1	6
	75	195	38,5	6
	75	353	21,2	6
ŚREDNIO	75	238	34,5	