



450 lat
UNII
LUBELSKIEJ

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.1.53.2019

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 26.04.2019 r.

Lublin, 5 kwietnia 2019 r.

DECYZJA nr 191 / 19
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

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

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 12.02.2019 r., skorygowanego dnia 25.03.2019 r.

Wnioskodawcy:

LEMAR R.L.E. Leśniak Sp. J.
32-120 Nowe Brzesko, Hebdów 169

W sprawie:

budowy myjni samochodowej samoobsługowej wraz z infrastrukturą, na działce nr [redacted] położonej przy ul. A. Zelwerowicza [redacted] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie samoobsługowej myjni samochodowej**

- na działce nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted])
- położonej w Lublinie przy ul. A. Zelwerowicza [redacted]
- pas drogowy – działka nr [redacted] (ul. A. 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;
- budowa czterostanowiskowej myjni samochodowej, uzupełniającej zagospodarowanie terenu stacji paliw (w trakcie realizacji)

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono linią koloru niebieskiego na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji łącznie – max. 14,2 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5 %;
- c) szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu – max. 6,5 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu przed głównym wejściem do budynku) - do 4,0 m;
- e) geometria dachu - przykrycie płaskie (do 15 °) o wysokości max. 4,0 m;
- f) zakazuje się zmiany rzeźby działki, 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.
- g) zasięg uciążliwości związanych z charakterem prowadzonej działalności nie powinien przekraczać do granic zajmowanej nieruchomości;
- h) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając bezkolizyjne i harmonijne uzupełnienie zainwestowania działki.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. W odniesieniu do terenu inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych

uwarunkowaniach z dnia 25 lipca 2016 r., znak: OŚ-OŚ-III.6220.61.2016 wraz z charakterystyką przedsięwzięcia, dla budowy stacji paliw wraz z infrastrukturą, w oparciu o którą wydana została decyzja nr 743/18, znak: AB-BW-II.6740.1.23.2018 z dnia 6.07.2018r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę ww. inwestycji, a zmieniona decyzją nr 1136/18 z dnia 25.09.2018 r., znak: AB-BW-II.6740.1.64.2018 i przeniesiona decyzją z dnia 31.10.2018r., znak: AB-BW-II.6740.6.9.2018 na rzecz Inwestora. Po rozpoznaniu Jego wniosku Wydział Ochrony Środowiska UM Lublin, pismem z dnia 1.06.2018 r., znak: OŚ-OD-I.6220.94.2018 stwierdził, że wprowadzenie przedstawionych w nim zmian zainwestowania terenu, uwzględniających lokalizację większej myjni samochodowej, nie wywołuje potrzeby zmiany decyzji środowiskowej z dnia 25.07.2018 r.

- 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.2018.2067 j.t.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
 - 5.3. 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.2017.1161 t.j.), 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. A. Zelwerowicza (drogi kategorii powiatowej) dz. nr: [REDAKCYJA] na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
 - 7.2. Projektowana inwestycja nie powoduje zmiany zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów.
 - 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 i 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 danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 611/16 z dnia 21 listopada 2016 r., znak: AB-LA-I.6730286.2016 dla inwestycji polegającej na realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą.
- 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.4301.128.2019 z dnia 02.04.2019 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 sporządziła:
mgr inż. arch. [REDAKTOWANE]

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie myjni samochodowej samoobsługowej towarzyszącej obiektom stacji paliw realizowanym, na działce nr [REDAKTOWANE] położonej przy ul. A. Zelwerowicza [REDAKTOWANE] w Lublinie.

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

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

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

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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

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

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa

do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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



7 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

Otrzymują :

1. LEMAR R.L.E. Leśniak Sp. J.
32-120 Nowe Brzesko, Hebdów 169
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa. *[Signature]*

Do wiadomości :

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

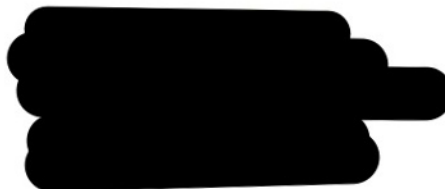
POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. *107,-*

DNIA *12.02.1911* NR POKWITOWANIA *9256235*

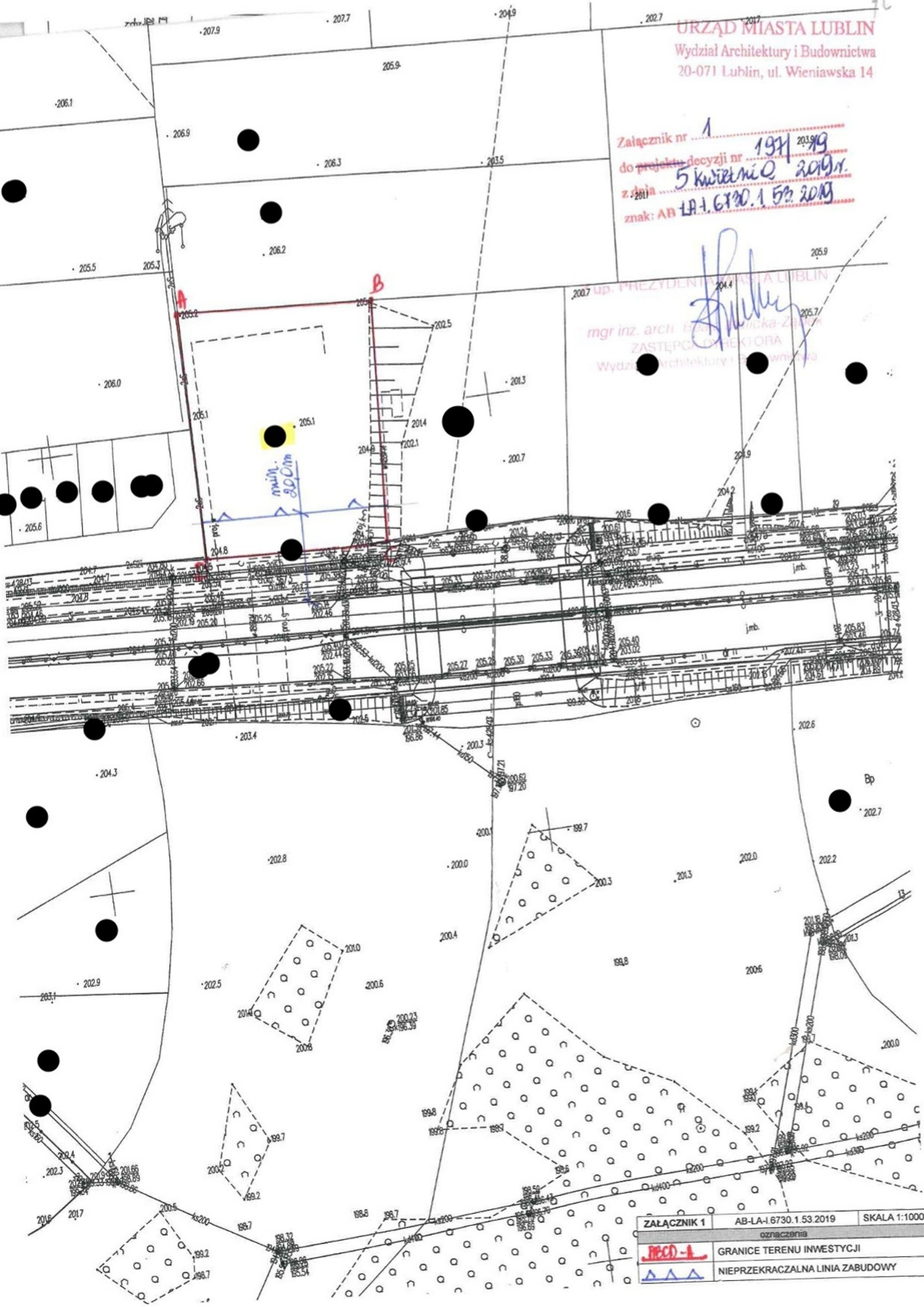
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO



BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000



007 up. PREZYDENTA PASJA LUBLIN 204.4
mgr inż. arch. Izabela Wilczyńska-Zajacka 205.7
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydział Architektury i Budownictwa



ZALĄCZNIK 1	AB-LA-I.6730.1.53.2019	SKALA 1:1000
oznaczenia		
	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie myjni samochodowej samoobsługowej wraz z infrastrukturą, na dz. nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. A. Zelwerowicza [REDAKTOWANO] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO] – [REDAKTOWANO] arkusz: [REDAKTOWANO] o powierzchni 2359 m², położona przy ul. A. Zelwerowicza [REDAKTOWANO] w Lublinie, oznaczona na mapie analizy linią koloru czerwonego i literami ABCD-A.

W odniesieniu do wnioskowanej działki wydana została decyzja nr 611/16 z dnia 21.11.2016 r., o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą (pawilonu usługowo – handlowego z częścią gastronomiczną o powierzchni sprzedaży do 100 m², myjni samochodowej, wiaty nad dystrybutorami, 3 dystrybutorów paliw, 1 dystrybutora LPG, 2 zbiorników podziemnych paliw, 1 podziemnego zbiornika LPG, zlewu paliwa, stanowiska obsługowego, pylonu cenowego, zjazdu, placów manewrowych oraz infrastruktury podziemnej), znak: AB-LA-I.6730.286.2016, a w konsekwencji

- decyzja nr 743/18, znak: AB-BW-II.6740.1. 23.2018 z dnia 06 lipca 2018 r., zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, która obejmowała: budowę stacji paliw wraz z infrastrukturą, w tym: pawilon stacji paliw z instalacjami z instalacjami wewnętrznymi; myjnię samochodową samoobsługową z instalacjami wewnętrznymi; dwa podziemne zbiorniki paliw ze zlewem paliwa z trzema dystrybutorami paliw i zewnętrznymi instalacjami technologicznymi paliw; jeden podziemny zbiornik LPG z jednym dystrybutorem LPG, zewnętrznymi instalacjami LPG i kontenerem na butle z gazem (do 440 kg); murek oporowy z grodzicami, śmietnik, pylon cenowy, oznakowanie informacyjne, dojścia, place manewrowe, miejsca postojowe;

- decyzja nr 1136/18 z dnia 25.09.2018 r., w sprawie pozwolenia na budowę, zmieniająca decyzję nr 743/18 z dnia 06.07.2018 r., znak: AB-BW-II.6740.1.64.2018;

- decyzja z dnia 31 października 2018 r., przenosząca decyzję nr 743/18 z P. [REDAKTOWANO] i P. [REDAKTOWANO] na LEMAR R.L.E. Leśniak Sp. j., znak: AB-BW-II.6740.6.9.2018.

Obeenie na działce nr [REDAKTOWANO] realizowany jest budynek stacji paliw.

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 niewielkie zagęszczenie okolicznej zabudowy zwiększono zasięg obszaru analizowanego obejmując cały arkusz mapy.

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

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

[REDAKTOWANO]
niezabudowane grunty rolne;

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr: [REDACTED] – drogi wewnętrzne,
- działki nr: [REDACTED] – zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr: [REDACTED] – zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą w zabudowie siedliskowej,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr: [REDACTED] – zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi w zabudowie siedliskowej,
- działki nr: [REDACTED] – zabudowane II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym w zabudowie siedliskowej,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym w zabudowie siedliskowej,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi w zabudowie siedliskowej,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym (w trakcie realizacji),
- działka nr: [REDACTED] – niezabudowana, wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem garażowym (w trakcie realizacji),
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działki nr: [REDACTED] i [REDACTED] – zabudowane dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi oraz dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana III kondygnacyjnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkiem gospodarczym,
- działka nr: [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,

od strony wschodniej :

- działka nr: [REDACTED] – niezabudowany grunt rolny,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

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

od strony południowej :

- działka nr: [REDACTED] – ul. Aleksandra Zelwerowicza – droga powiatowa,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego cz. III - „Górki Czechowskie” - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

od strony zachodniej :

- działka nr: [REDACTED] – niezabudowana, wydana decyzja nr 45/17, znak: AB-LA-I.6730.197.2016 dla budowy zgrupowania zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (wydana dla działki nr [REDACTED] która podzieliła się na dz nr: [REDACTED]),

VI.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu niezabudowanych gruntów rolnych oraz ekstensywnych form zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- planowane zamierzenie obejmuje budowę myjni samochodowej uzupełniającej zagospodarowanie realizowanej na terenie inwestycji stacji paliw i nie powoduje zmiany dotychczasowego przeznaczenia i funkcji terenu dla potrzeb usług;

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię nowej zabudowy należy utrzymać w odległości minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (analogicznie jak w wydanej uprzednio decyzji nr 611/16 dla realizacji stacji paliw);

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 ta dla budynków usytuowanych w analizowanym obszarze obejmuje zakres 1,9 m – 32,2 % i średnio wynosi 14,2 % (dla zabudowy usytuowanej na północ od ul. A. Zelwerowicza – 10,3 %, dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych na południe od ul. A. Zelwerowicza – 18,0 %),
- inwestor wnosi o budowę czterostanowiskowej myjni samochodowej o pow. 126 m²; obecnie na wnioskowanym terenie realizowana jest stacja paliw, w ramach której inwestor może wybudować myjnię o powierzchni 80,6 m², zajmując razem z pozostałymi obiektami 11,87% powierzchni rozpatrywanej nieruchomości;
- wielkość powierzchni zabudowy łącznie na terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 14,2%, co odpowiada zamierzeniu inwestorskiemu i uwzględnia zmiany wprowadzone do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczących zainwestowania działki nr [REDAKOWANE] znak: OŚ-OD-I.6220.61.2016 z dnia 25 lipca 2016r., określone w piśmie Wydziału Ochrony Środowiska UM Lublin znak. OŚ-OD-I.6220.94.2018 z dnia 01.06.2018r.

4. Szerokość elewacji frontowej

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

- szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu myjni samochodowej nie powinna przekroczyć 6,5 m (zgodnie z wnioskiem inwestora);
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
- górna krawędź elewacji frontowej projektowanego obiektu nie przekroczy standardowej wartości 4,0 m;
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
- przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako płaskie, o maksymalnej wysokości 4,0 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 budowy myjni samochodowej samoobsługowej, uzupełniającej zagospodarowanie realizowanej stacji paliw.

Analizę sporządziła:

mgr inż. arch. Dagmara Plewik

GŁÓWNY SPECJALISTA up. PREZIDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

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

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.1.53.2019

Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Powierzchnia działki (m ²)	Wielkość powierzchni zabudowy (%)	Szerokość elewacji frontowej budynków (mb)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mb)	Wysokość w kalenicy (mb)
	441	1370	32,2			
	138	5711	2,4			
	169	1443	11,7			
	144	823	13,9			
	92	600	15,3			
	375	3744	10,0			
	147	1135	13,0			
	125	1529	8,2			
	100	1460	6,8			
	73	1501	4,9			
	135	1450	9,3			
	323	1785	18,1			
	210	1879	11,2			
	208	734	28,3			
	169	734	23,0			
	133	1193	11,1			
	73	2314	3,2			
	45	1915	2,3			
	310	5802	5,3			
	168	5801	2,9			
	68	2001	3,4			
	147	1594	9,2			
	109	5635	1,9			
	81	2838	2,9			
	106	1471	7,2			
	130	1471	8,8			
Średnio:			10,3			
Dla zabudowy	<i>mieszaniowej</i>	<i>objętej</i>	<i>MPZP</i>			
	162	1358	11,9			
	196	1037	18,9			
	303	1051	28,8			
	207	1071	19,3			
	230	1157	19,9			
	304	1079	28,2			
	156	1358	11,5			
	200	1343	14,9			
	111	1056	10,5			
	150	1056	14,2			
	167	1408	11,9			
	222	1228	18,1			
	399	1723	23,1			
	270	1332	20,3			
	227	1320	17,2			
	188	1343	14,0			
	243	2513	9,7			
	188	1180	15,9			
	172	1030	16,7			
	143	1139	12,6			
	182	1401	13,0			
	200	955	20,9			
	173	1255	13,8			
	168	1154	14,6			
	222	1232	18,0			
	151	1254	12,0			
	278	962	28,9			
	168	815	20,6			
	244	1162	21,0			
	348	1840	18,9			
	244	1038	23,5			
	305	1038	29,4			
	236	983	24,0			
	238	1032	23,1			
	175	1081	16,2			
	175	1151	15,2			
	195	1229	15,9			
	146	1055	13,8			

52

	150	1119	13,4			
	116	517	22,4			
	117	583	20,1			
Średnio:			18,0			
(żłobek)	2249	10931	20,6	70,8	-	-
Średnio dla całości			14,2			
dz. nr stan obecny (pozwolenie na budowę)	280,1	2359	11,9			-
dz. nr wynik analizy	334,9	2359	14,2	+20%		
dz. nr zamierzenie inwestora	126 m ² - 80,6 m ² realizowane pozwoleniem na budowę dec. nr 743/18)	2359	11,9+1,9=13,8	6,3		