



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

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 22.01.2022r

AB-LA-I.6730.1.457.2021

Lublin, dnia 21 grudnia 2021 r.

DECYZJA nr 785 / 21 **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 1-6, i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 25.10.2021 r.

Wnioskodawcy:

[REDACTED]

W sprawie:

budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z murami oporowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek nr [REDACTED] położonej przy ul. Eugeniusza Romera w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z murami oporowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED] arkusz: [REDACTED])
- położonych w Lublinie przy ul. Eugeniusza Romera
- pas drogowy – działka nr [REDACTED] (ul. Eugeniusza Romera – 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 Ł M N O – 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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z murami oporowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max.26 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%;
- c) szerokość elewacji frontowej - do 67 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu / okapu / attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 16,0 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia i układ głównych połaci dachowych) – przykrycie płaskie do 12° przy maksymalnej wysokości budynku 17,0 m;
- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym zapewniając bezkolizyjne uzupełnienie istniejącej 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.2021.710 j.t. ze 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.

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. Eugeniusza Romera (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. nr 100) wyłącznie na zasadach prawoskrętu na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie. Obsługa Komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie możliwa po wcześniejszym uzyskaniu zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych z uwagi na zlokalizowanie zjazdu w obrębie skrzyżowania.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji:
- min. 0,5 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie o pow. do 50 m²,
 - min. 0,7 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie o pow. od 50 m² do 70 m²,
 - min. 0,9 miejsca parkingowego / 1 mieszkanie o pow. większej niż 70,0 m².
- Powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych na potrzeby planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie powinna przekraczać 0,5 ha.
- 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 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,
- 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.

- 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.4301.474.2021 z dnia 06.12.2021 r. - z uwagą: Inwestycja obejmująca działki nr ewid. [REDAKTOWANO] (obręb: [REDAKTOWANO], arkusz: [REDAKTOWANO] przylega do pasa drogowego ul. Eugeniusza Romera (droga powiatowa nr 2389L) i ma możliwość obsługi komunikacyjnej od tej ulicy wyłącznie na zasadach prawoskrętu. Obsługa Komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie możliwa po wcześniejszym uzyskaniu zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych z uwagi na zlokalizowanie zjazdu w obrębie skrzyżowania.

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 budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z murami oporowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na nieruchomości złożonej z działek nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Eugeniusza Romera 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 działek, 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 pkt 1-6 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 działkach nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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. Beata Matlicka-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. [REDACTED]
[REDACTED]

właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

1. Szafirowa M. Siejka i Wspólnicy Sp.k.

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. W.Z. Nałkowskich

8. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

2. Wydział Planowania w m

3. Wydział Gospodarowania Mieniem


147340 MIASTA LUBLIN

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

Załącznik nr 1
do projektu decyzji nr... 795/21
z dnia 2.1.2021
znak: AB... 147340.1.451.2021

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Majewska-Zabłocka
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik nr 1	
Znak sprawy:	AB-LA-I.6730.1.451.2021
Skala:	1:1000
Oznaczenia	
ABCDEFGHIJKL LMNO — A	GRANICA TERENU INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY