



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

Lublin, dnia 07 grudnia 2017 r.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 468 2201

AB-LA-I.6730.411.2017

DECYZJA nr 709/17
o ustaleniu warunków zabudowy

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 08.01.2018

INSPEKTOR

Mariusz Kosiński

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. 2017.1257 - j.t.).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 11.09.2017 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie: budowy budynku produkcyjno-magazynowego z częścią usługowo-biurową, na działce nr położonej przy al. Warszawskiej

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku usługowo-magazynowego z częścią biurową**

- na działce nr ewid. (obręb: . arkusz:
- położonej w Lublinie przy al. Warszawskiej
- pas drogowy – ul. Mgiełna (drogi gminna – dz. nr) i al. Warszawska (drogi powiatowa – dz. nr

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i 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 budynku usługowo-magazynowego z częścią biurową

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku graficznym nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji – max. 19,1% przy udziale min. 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- c) szerokość elewacji frontowej projektowanego obiektu (wzdłuż al. Warszawskiej) – max. 32,4 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 8,6 m,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie płaskie lub wielopołaciowe o nachyleniu do 30° z kalenicą na wysokości max. 9,0 m;
- f) w zagospodarowaniu terenu względnie należy:
 - niezbędne poszerzenie pasa drogowego ul. Mgiełnej,
 - zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych i blach,
 - zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam nie związanych z funkcją obiektu,
 - ograniczenie uciążliwości związanych z charakterem prowadzonej działalności usługowej do granic zajmowanej nieruchomości;
 - zakaz zmiany rzeźby terenu, która mogłaby wywrzeć niekorzystny wpływ na zagospodarowanie działek sąsiednich np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych, zalanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.

g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację form zabudowy, zieleni i malej architektury.

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 lub 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 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.

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 nieruchomości od ul. Mgielnej (drogi gminnej – 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, a min. 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych, a także organizację placu manewrowego i postojowego dla potrzeb transportu towarowego towarzyszącego funkcji magazynowej.
- 7.3. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów, a minimum 1 stanowisko na 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 5 stanowisk.
- 7.4. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze niezbędne poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Mgielnej w liniach rozgraniczających oznaczonych linią przerywaną koloru czerwonego na zał. nr 1 decyzji w uzgodnieniu z ZDiM w Lublinie.
- 7.5. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.6. 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.
- 7.7. 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. Dla przedmiotowej nieruchomości 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 pozwoleniu 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.4301.582.2017,
z dnia 01.12.2017 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. Dagmara Plewik

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią usługowo-biurową, na działce nr .. położonej przy al. Warszawskiej.

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.

Inwestor wniósł o realizację budynku usługowo – produkcyjno – magazynowego z częścią biurową, nie określając bliżej charakteru prowadzonej działalności gospodarczej, a przede wszystkim działalności produkcyjnej, która jest formą niespotykaną w analizowanym obszarze, natomiast jej lokalizacja winna być oceniona pod kątem zgodności z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, a w szczególności wymogami ochrony środowiska. Wobec powyższego wykluczono możliwość realizacji budynku o funkcji produkcyjnej, dopuszczając lokalizację obiektu usługowo-magazynowego z częścią biurową, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

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.

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

[Signature]
mgr inż. Andrzej Witkowski
WZSHEK S.A.
Wydział Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

1.

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

- 2.
3. 1
4. 1
5. 1
6. 1
- 7.
- 8.
9. aa.

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS.107,-.....
DNIA 11.09.17. NUMER POKWITOWANIA 5431478
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
Nr 95124020929329920006200000

Do wiadomości :

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

MK

Nr Mdok: 149360/12/2017/W

URZĄD MIASTA LUBLIN

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

Załącznik nr

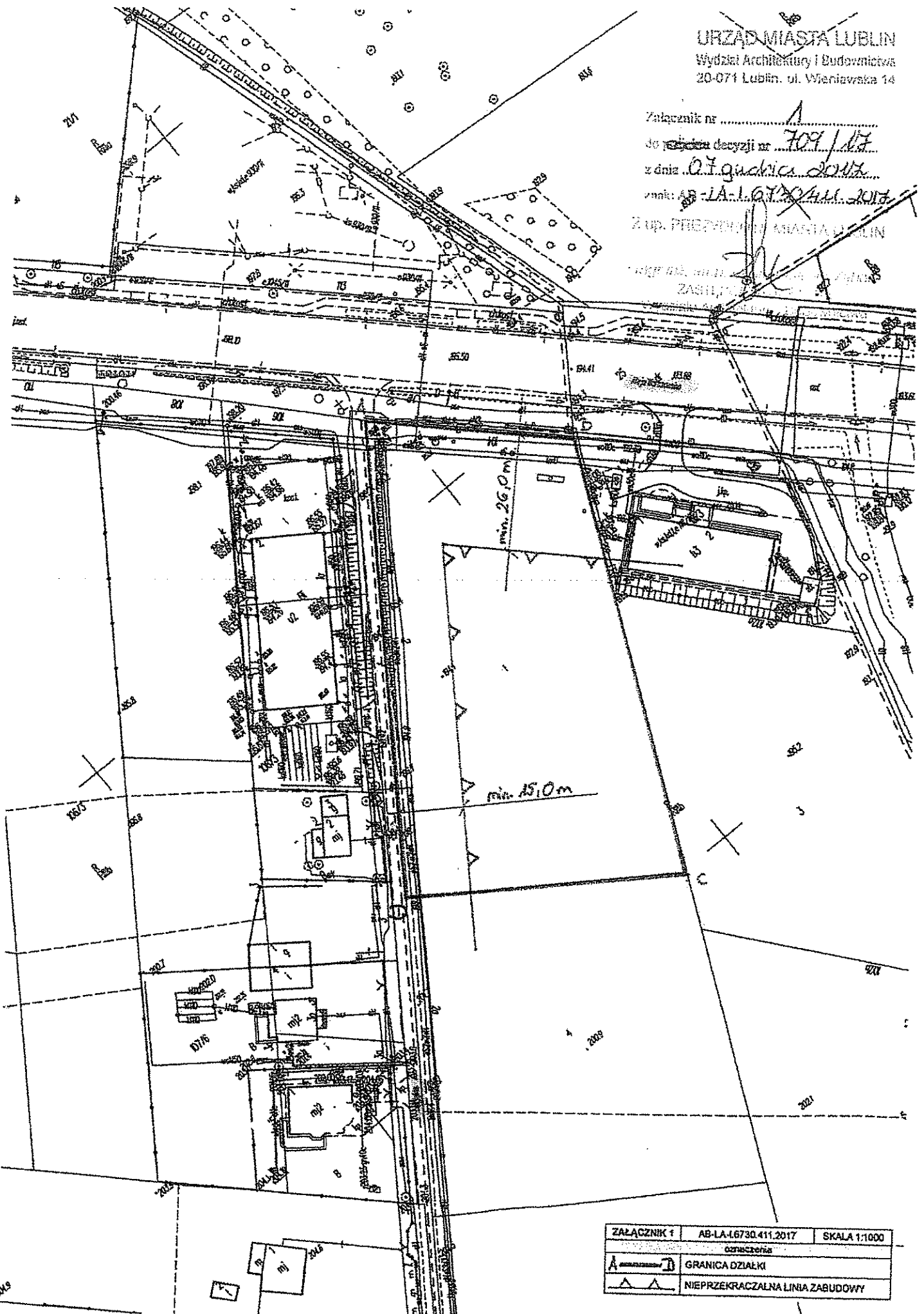
do ~~projektu~~ decyzji nr 709/17

z dnia 07 grudnia 2017

znak: AB-LA-1.6730.411.2017

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

URZĄD MIASTA LUBLIN
ZASTĘPCA



ZALĄCZNIK 1	AB-LA-1.6730.411.2017	SKALA 1:1000
OZNAČENIA		
	GRANICA DZIAŁKI	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	



W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią usługowo-biurową, na dz. nr położonej przy al. Warszawskiej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr obręb: ; arkusz: (.....)
o powierzchni 5580,69 m², położona przy al. Warszawskiej w Lublinie.
Przedmiotowa działka stanowi obecnie niezabudowany grunt rolny.

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 1:500 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontów działki objętej wnioskiem wynosi 47,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 141,0 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 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 B 9 R – tereny upraw polowych i ogrodniczych.
3. Dla badanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr nr 594/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I dla terenów oznaczonych numerami: I/1 i I/2 oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonach ulic: Kmieca, Główna, Deszczowa, Mgiełna, Wądołna i Jaśminowa.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działki z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- działka - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (hotel),
- działki nr niezabudowane,
- działki nr al. Warszawska (droga powiatowa),

od strony wschodniej:

- działka nr zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działki nr niezabudowane,

od strony południowej:

- działki nr - niezabudowane,
- działka nr zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
- działka nr zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,

od strony zachodniej:

- działka nr . ul. Mgielna (droga gminna),
- działki nr - zabudowane budynkiem usługowo-biurowo-magazynowym,
- działka nr - zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi,
- działki nr - z budynkami gospodarczymi,
- działki nr - z budynkami mieszkalnymi oraz towarzyszącymi im budynkami garażowymi,
- działki nr 1 - - niezabudowane.

VI.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego terenu

zgodnie z rozporządzenia 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 ze 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 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajduje się zabudowa o zróżnicowanych funkcjach: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (w tym handlowej) oraz magazynowej, nie ma tu zaś żadnych obiektów produkcyjnych
- inwestor wniósł o realizację budynku usługowo – produkcyjno – magazynowego z częścią biurową, nie określając bliżej charakteru prowadzonej działalności gospodarczej, a przede wszystkim działalności produkcyjnej, która jest formą niespotykaną w analizowanym obszarze, natomiast jej lokalizacja winna być oceniona pod kątem zgodności z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, a w szczególności wymogami ochrony środowiska. Wobec powyższego wykluczono możliwość realizacji budynku o funkcji produkcyjnej, dopuszczając lokalizację obiektu usługowo-magazynowego z częścią biurową, co znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,

2. Linia zabudowy

- nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż al. Warszawskiej wskazuje się jako przedłużenie głębiej usytuowanej zabudowy na działce nr . w odległości min. 26,0 m od granicy pasa drogowego, natomiast nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ul. Mgielnej wskazano jako przedłużenie linii zabudowy na działce nr . tj. w odległości min. 15,0 m od granicy pasa drogowego.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępniane przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEVID)

- wielkość powierzchni zabudowy działek położonych w analizowanym obszarze mieści się w granicach 2,5% do 25,2% i średnio wynosi 9,9% (zaokrąglając do 10,0%);
- dla działek z budynkami usługowymi i magazynowymi wielkość ta mieści się w granicach 11,1% – 25,2% i średnio wynosi 19,1%;
- wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie inwestycji nie powinien przekroczyć **19,1%**, przy utrzymaniu powierzchni biologicznie czynnej na poziomie min. 30%.

4. Szerokość elewacji frontowej (parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyszczególniono w tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków usługowych i magazynowych w obszarze analizowanym mieści się w zakresie od 16,0 m do 34,0 m, a średnio wynosi 27,0 m, co po uwzględnieniu 20% tolerancji wyniesie **32,4 m**, wyznaczając maksymalną szerokość elewacji projektowanego obiektu od al. Warszawskiej.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki (z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków usługowych i magazynowych znajdujących się w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 6,0 m do 11,5 m co daje średnio 8,6 m;
- poziom gzymsu lub attyki elewacji frontowej projektowanego obiektu (wzdłuż ul. Mgielnej) utrzymać należy na wysokości nie przekraczającej **8,6m**.

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.411.2017				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w.m ²)	Powierzchnia działki (w.m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	102	4010	2,5%	-
	135	822	16,4%	-
	177	1217	14,5%	-
	135	1001	13,50%	-
	932	8364	11,1%	34,0
	101	2334	4,3%	-
	137	2531	5,4%	-
	616	2443	25,2%	16,0
	80	567	14,1%	-
	70	1863	3,8%	-
	96	1862	5,2%	-
	139	1020	13,6%	-
	142	5080	2,8%	-
	201	5057	4,0%	-
	78	2565	3,0%	-
	374	1778	21,00%	31,0
	117	750	15,6%	-
	156	6360	2,5%	-
Średnio:			9,9 (Σ) 19,1	27,0
dz. nr 1 - wynik analizy	1066	5581	19,1	+20% 32,4 (od al. Warszawskiej)
dz. nr 1 - zamierzenie inwestora	1400	5581	25,1	80,0

MK
Nr Mdok: 122140/10/2017/W

Wzrostek nr 2
 data decyzji nr 709 / 17
 data 07 grudnia 2017
 data AB-LA-I.6730.411.2017

6. Geometria dachu (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 o funkcji usługowej i magazynowej, które prezentują różne formy przekryć dachowych o nachyleniu do 30° (w tym płaskie), z kalenicami na wysokości od 8,8 m do 16,6 m, a średnio 11,2 m. Budynki usługowo-magazynowe na działkach dostępnych tak jak teren inwestycji z ulic Warszawskiej oraz Mgiełnej nie przekraczają jednak wysokości 9,0 m w poziomie kalenicy.
 - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako płaskie lub wielopłociowe o nachyleniu do 30° z kalenicą na wysokości max. 9,0 m.

VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych: al. Warszawskiej (drogi powiatowej) i ul. Mgiełnej (drogi gminnej). Teren inwestycji posiada też dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W zagospodarowaniu terenu należy mieć na uwadze niezbędne poszerzenie i urządzenie pasa drogowego ul. Mgiełnej o parametrach drogi klasy co najmniej dojazdowej, zgodnie z warunkami określonymi przez jej zarządcę.

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 **budynku usługowo-magazynowego z częścią biurową**, 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. Dagmara Plewik

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

...upr. bud. nr 4280/Gd/89.....

Z up. PRACOWNIKI MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Dagmara Plewik

Wydział Architektury i Budownictwa

