

AB.LA.I.7331.2-134/10

Lublin dn. 22.01.2010r.

DECYZJA nr 13/19/10 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 dn. 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 18-02-2008 r. uzupełnionego dnia 07-03-2008 r.

Wnioskodawcy : A L D I K Sp. z o.o., ul. Braci Wieniawskich 5, 20-844 Lublin

W sprawie: realizacji budynku handlowo - usługowo - biurowo - mieszkalnego z garażami podziemnymi, zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami na działkach nr ewid. położonymi przy ul. Jasnej / Wieniawskiej / Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : realizacji budynku handlowo - usługowo - biurowo - mieszkalnego z garażami podziemnymi, zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami na działkach nr ewid. położonymi przy ul. Jasnej / Wieniawskiej w Lublinie

- położonych w Lublinie przy ul. Jasnej / Wieniawska
- na działkach nr ewid.: i obręb: arkusz:
- pas drogowy - działki nr ewid.: i

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji to działki nr ewid. i znaczone linią koloru czerwonego i literami: ABCDEF-A, jak przedstawiono na mapie syt. - wys. w skali 1: 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zespół handlowo - usługowo - biurowo - mieszkalny z parkingami podziemnymi

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- 3.1. linia zabudowy - obowiązująca - oznaczona na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru brązowego;
- 3.2. wielkość powierzchni zabudowy - w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%;
- 3.3. udział powierzchni biologicznie czynnej - w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;
- 3.4. wskaźnik intensywności zabudowy - nie określa się;
- 3.5. wysokość zabudowy - wysokość gzymsu lub attyki elewacji frontowej nowoprojektowanej zabudowy od strony ulic: Wieniawskiej i Jasnej należy utrzymać na poziomie wyznaczonym rzędną gzymsu / okapu kamienicy przy ul. Jasnej (IV kondygnacje - wys. liczona od poziomu terenu do gzymsu nie mniej niż 13,60m nie więcej niż 14,7m). Dopuszcza się podwyższenie bryły obiektu o dodatkową V - tą kondygnację przy wycofaniu tej partii budynku o minimum 1,5 m od płaszczyzny fasady ulicznej (maks. wysokość liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu 18,5m);
- 3.6. szerokość elewacji frontowej - nie mniej niż określa linia zabudowy i nie więcej niż szerokość frontu terenu objętego inwestycją;
- 3.7. geometria dachu - dach o spadku do 25° w układzie kalenicowym wzdłuż ulic, z dopuszczeniem przekryć płaskich oraz wszelkich rodzajów pokryć właściwych dla tego typu dachu;
- 3.8. rozwiązanie przestrzenne i kompozycja obiektu - kształtowanie zabudowy jako pierzejowej, poprzez lokalizację nowoprojektowanego obiektu (w szczególności jego części frontowej) we wspólnej granicy działek i, dalej wzdłuż ulic Jasnej i Wieniawskiej, następnie we wspólnej granicy działek i (zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 7-07-1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 ze zm.), który przewiduje możliwość wyjątkowego odstępstwa od przepisów techniczno - budowlanych, lokalizacja budynku może być przedmiotem rozpatrzenia przed

wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, po uzyskaniu upoważnienia Ministra Infrastruktury) - w pasie bezpośrednio przylegającym do ul. Wieniawskiej; kształtowanie bryły obiektu jako współczesnej interpretacji kamienicy śródmiejskiej z trójpodziałem fasady nawiązującym do historycznej zasady podziału na cokół – parter usługowy, zasadniczą część elewacji i zwieńczenie.

- 3.9. sposób zagospodarowania terenu - uwzględnienie urządzeń towarzyszących i zagospodarowania towarzyszącego (tzn. urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych lub pożarowych, dojazdów i dojeżdż, parkingów oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec podstawowej kategorii przeznaczenia); zagospodarowanie przedmiotowego terenu powinno stanowić jednorodną stylistycznie całość, z harmonijną aranżacją towarzyszących form zieleni urządzonej oraz ewentualnych obiektów małej architektury i powinno odpowiadać współczesnym standardom technicznym, z zapewnieniem wysokiej jakości rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych obiektów nowoprojektowanych.

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 ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 4.3. W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji położony jest w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej na podstawie decyzji Kl. V-7/4/67, A/153 z dnia 27 stycznia 1967r. oraz Kl.IV.5349/42/85, A/915 z dnia 28 sierpnia 1985 r. Zgodnie z treścią wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego ochronie podlega tu zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia.
Stąd zgodnie z art.36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568) 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162, poz. 1568) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez 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. Komunikacja :

- Obsługa komunikacyjna działki od ulic Jasnej oraz Wieniawskiej, zjazd na działkę lokalizować w strefie oznaczonej na zał. nr 1, na warunkach uzyskanych w Wydziale Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin.
- W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce na 20 m² pow. użytkowej usług (zmieniono zgodnie z pismem Wydziału Dróg i Mostów UM Lublin znak: DM.UD.II.5544-543/09) .
- 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.

- 7.2. Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, ciepło), odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych oraz obsługa telekomunikacyjna wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.4. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r., Nr 75, poz. 690 ze zm.).

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, w tym przejazdu do budynku mieszkalno usługowego przy ul. Ewangelickiej
- 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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja 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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.5. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.6. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-505/4558/09 z dnia 04.11.2009r. (ostatecznym od dnia 07.12.2009r.)- bez uwag,
- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, pismem znak: DM.UD.II.5544-543/09 z dnia 08.10.2009r.- z uwagą dopisaną do punktu 7.1. niniejszej decyzji.

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

1. załącznik graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa
- 3A, 3B i 3C wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Edward Pomorski
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie nr WA-162

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji budynku handlowo - usługowo - biurowo - mieszkalnego z garażami podziemnymi, zjazdami z ulic: Jasnej i Wieniawskiej oraz przyłączami na działkach nr ewid. i położonymi przy ul. Jasnej / Wieniawskiej 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 26.08.2003 r. (Dz.U. 2003, Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadzono 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 określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Należy jednak zauważyć, że określone w wyniku przeprowadzonej analizy cechy zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do wysokości projektowanej inwestycji i sposobu lokalizacji bryły budynku na działce różnią się od parametrów określonych przez Wnioskodawcę. Ustalenie wysokości zabudowy zgodnie z propozycją Wnioskodawcy (XIII kondygnacji) prowadziłoby do zaburzenia istniejącej zasady kształtowania wysokości zabudowy w rejonie ulic Jasna - Wieniawska zgodnie z którą zabudowa nie przekracza IV kondygnacji z poddaszem w dachu.

Ustalenie warunków zgodnych z zaproponowanymi przez Wnioskodawcę doprowadziłoby w istocie do stworzenia nowego ładu przestrzennego w rejonie ulic Jasna i Wieniawska naruszyłoby zasady ochrony historycznego układu Śródmieścia podlegające ochronie obszarowej na podstawie wpisu do rejestru zabytków A/153 i A/915, zaburzając harmonię zastanego kontekstu przestrzennego i tym samym byłoby sprzeczne z naczelnymi zasadami uwzględnienia: wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), wymagań architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy), wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy).

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.

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



Zap. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. *[Signature]* *[Signature]*

INSPEKTOR

Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. ALDIK Sp. z o.o., ul. Braci Wieniawskich 5, 20-844 Lublin,
2. właściciele i współwłaściciele wierzysci nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów załączonym do akt sprawy),
3. a/a.

Do wiadomości :

1. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
2. Wydział Dróg i Mostów UM Lublin,
3. Wydział Planowania UM Lublin.

BP

INSPEKTOR

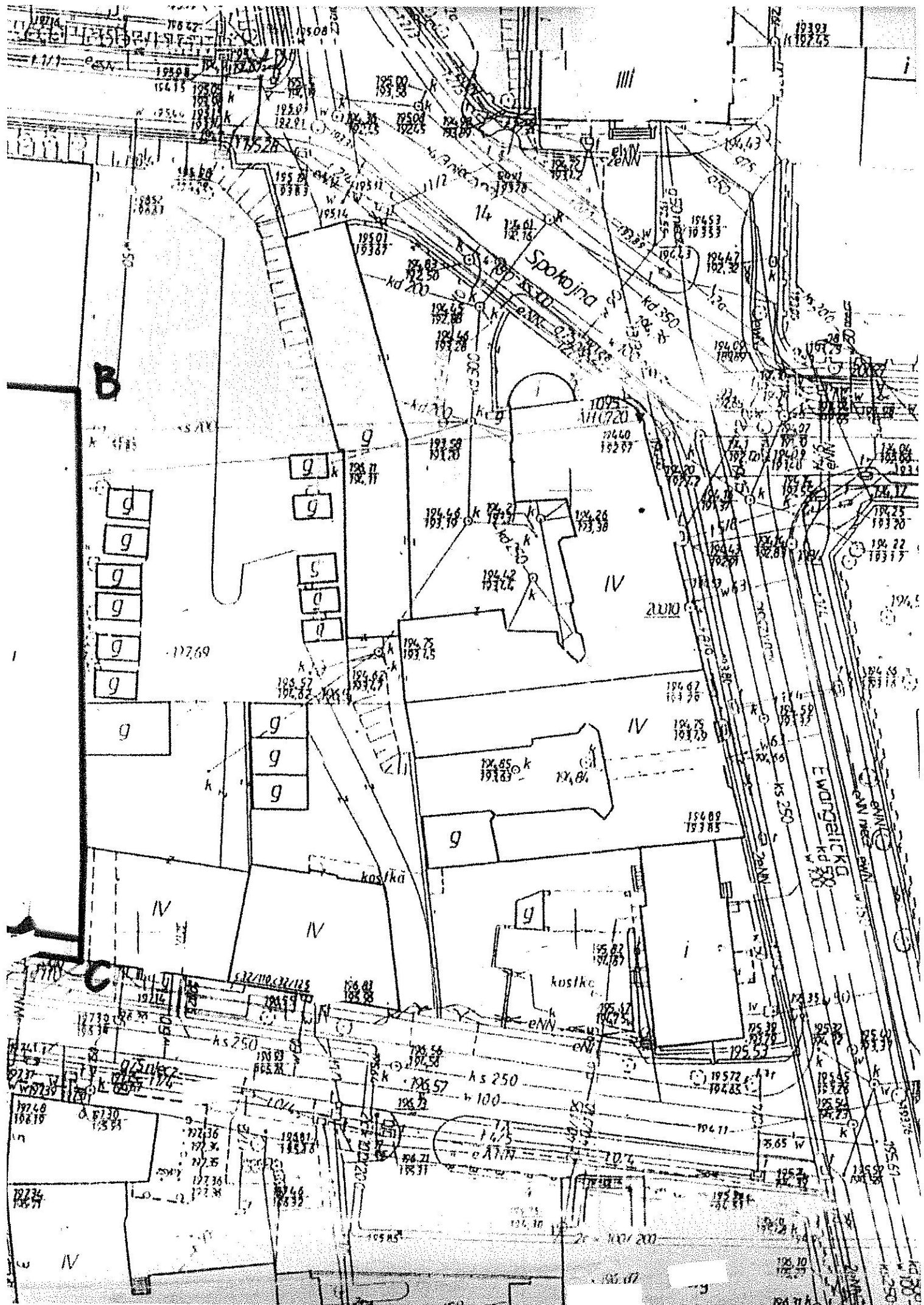
POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107zł

ONIA 18.02.08 NR POKWITOWANIA 5849019

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO

BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000



1331

1314

1347

1. Otireb

2 Obrech

- Zlec 1029/41 - 13

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

Teren wnioskowanej inwestycji to działki o numerach ewidencyjnych ołożonych przy ulicy Wieniawskiej - / Jasna - w Lublinie o łącznej powierzchni 4449 m² oznaczony na mapie - rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCDEF-A.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze istniejącej zabudowy śródmiejskiej, o charakterze usługowym komercyjnym / biura, handel, drobna gastronomia, usługi / i publicznym / biura - administracja, usługi zdrowia, szkolnictwo wyższe, kościół /, występuje tu także funkcja mieszkaniowa oraz mieszkaniowo - usługowa / usługi zlokalizowane głównie w parterach budynków /, ponadto obiekty gospodarcze i garaże. Teren zabudowany jest budynkiem mieszkalno - usługowym o wysokości II kondygnacji łącznie z poddaszem, czterema budynkami usługowymi o wysokości I kondygnacji, garażem i budynkiem technicznym o wysokości I kondygnacji / powierzchnia zabudowy ok. 2410 m², przy powierzchni terenu inwestycji 4449 m², czyli ok. 54% /.

Teren inwestycji posiada dostęp komunikacyjny oraz dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z ul. Jasnej - drogi publicznej kategorii gminnej - nr 106324L oraz z ulicy Wieniawskiej - drogi publicznej kategorii powiatowej - nr 2401L.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w myśl art. 61, ust. 1 jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w punktach 1 - 5.

1. Z treści warunku zawartego w pkt. 1 w brzmieniu " co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu " wynika, że wymagane jest, aby na działce sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej istniała zabudowa usługowo - mieszkalna.

Wyznaczono wokół terenu, którego dotyczy wniosek obszar analizowany / obszar bezpośredniego sąsiedztwa i obszar szerokiego sąsiedztwa / i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61, ust. 1, pkt 1 - 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym / zał. nr 3 /.

1. 1. Bezpośrednie sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią następujące działki :

od północy :

- działka nr ewid. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. I kond. / pow. zab. 2003 m², przy pow. działki 2003 m² czyli 100%; intensywność zabudowy netto 1 /;

od wschodu :

- działka nr ewid. - niezabudowana;
- działka nr ewid. - aktualnie niezabudowana, na mapie figurują garaże I kond.;
- działka nr ewid. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. z poddaszem nieużytkowym oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 292 m², przy pow. działki 568 m² czyli ok. 52 %; intensywność zabudowy netto 1,7 /;

od południa :

- działka nr ewid. - ul. Jasna - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106324 L;

od zachodu :

- działka nr ewid. - ul. Wieniawska - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2401;

1. 2. Szerokie sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią następujące działki :

od północy :

- działka nr ewid. - ul. Partyzancka - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106532 L;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 230 m², przy pow. działki 427 m² czyli ok. 54 %; intensywność zabudowy netto 1,6 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 337 m², przy pow. działki 662 m² czyli ok. 51%; intensywność zabudowy netto 2,0 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 127 m², przy pow. działki 332 m² czyli ok. 38%; intensywność zabudowy netto 1,5 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 103 m², przy pow. działki 356 m² czyli ok. 29%; intensywność zabudowy netto 0,3 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 241 m², przy pow. działki 685 m² czyli ok. 35%; intensywność zabudowy netto 1,0 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 138 m², przy pow. działki 443 m² czyli ok. 31%; intensywność zabudowy netto 0,9 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. Leszczyńskiego - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2362;

17

- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym / usługi publiczne - oświata / o wys. III kond. / pow. zab. ok. 867 m², przy pow. działki 2106 m² czyli ok. 41%; intensywność zabudowy netto 1,2 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - ul. Boczna Lubomelskiej - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106157L;
- działka nr ewid. /obr. ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym / biura / o wys. III kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 303 m², przy pow. działki 975 m² czyli ok. 31%; intensywność zabudowy netto 0,8 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. oraz garażem o wys. I kond. /obr. 41, ark. 1/ - / pow. zab. ok. 207 m², przy pow. działki 841 m² czyli ok. 24%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. II kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 165 m², przy pow. działki 338 m² czyli ok. 49%; intensywność zabudowy netto 0,8 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. II kond. / pow. zab. ok. 175 m², przy pow. działki 506 m² czyli ok. 34%; intensywność zabudowy netto 0,7 /;
- działki nr ewid. /obr. ark. - zabudowane budynkiem usługowym /usługi publiczne/ o wys. V kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 593 m², przy łącznej pow. działek 1619 m² czyli ok. 36%; intensywność zabudowy netto 1,7 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - ul. Lubomelska - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2366;
- działki nr ewid. /obr. ark. - zabudowane budynkiem mieszkalnym o wys. II kond. z poddaszem użytkowym oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 281 m², przy łącznej pow. działek 1242 m² czyli ok. 22%; intensywność zabudowy netto 0,4 /;
- działki nr ewid. /obr. ark. - zabudowane budynkiem mieszkalnym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 189 m², przy łącznej pow. działek 633 m² czyli ok. 30%; intensywność zabudowy netto 1,2 /;
- działki nr ewid. /obr. ark. - zabudowane budynkiem mieszkalnym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 695 m² przy łącznej pow. działek 2954 m² czyli ok. 23%; intensywność zabudowy netto 0,9 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 665 m², przy pow. działki 1100 m² czyli ok. 60%; intensywność zabudowy netto 1,2 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym / usługi publiczne - biura / o wys. II i III kond. / pow. zab. ok. 1271 m², przy pow. działki 4345 m² czyli ok. 29%; intensywność zabudowy netto 0,7 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym / usługi publiczne - biura / o wys. II kond., budynkiem technicznym I kond., garażem oraz budynkiem gospodarczym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 348 m², przy pow. działki 1698 m² czyli ok. 20%; intensywność zabudowy netto 0,3 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym / usługi publiczne - biura / o wys. III kond. / pow. zab. ok. 162 m², przy pow. działki 409 m² czyli ok. 39%; intensywność zabudowy netto 1,0 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkami usługowymi / usługi publiczne/ o wys. IV kond. oraz garażami o wys. I kond. / pow. zab. ok. 1228 m², przy pow. działki 3165 m² czyli ok. 39%; intensywność zabudowy netto 1,4 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. IV kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 653 m², przy pow. działki 986 m² czyli ok. 66%; intensywność zabudowy netto 2,4 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 261 m², przy pow. działki 623 m² czyli ok. 42%; intensywność zabudowy netto 1,6 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 264 m², przy pow. działki 564 m² czyli ok. 47%; intensywność zabudowy netto 2,3 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. budynkiem mieszkalnym o wys. II kond. oraz budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 560 m², przy pow. działki 1083 m² czyli ok. 51%; intensywność zabudowy netto 1,5 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 264 m², przy pow. działki 561 m² czyli ok. 47%; intensywność zabudowy netto 2,3 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym (administracja) o wys. XIII kond. / pow. zab. ok. 995 m², przy pow. działki 2339 m² czyli ok. 42%; intensywność zabudowy netto 3,4 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. II kond. / pow. zab. ok. 214 m², przy pow. działki 879 m² czyli ok. 24%; intensywność zabudowy netto 0,5 /;
- działka nr ewid. /obr. ark. - zabudowana budynkiem usługowym / biura / o wys. II kond. / pow. zab. ok. 323 m², przy pow. działki 797 m² czyli ok. 40%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;

91

- 146
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. I kond. z poddaszem / pow. zab. ok. 210 m², przy pow. działki 2235 m² czyli ok. 9%; intensywność zabudowy netto 0,2 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym (usługi zdrowia) o wys. I kond. z poddaszem / pow. zab. ok. 145 m², przy pow. działki 2214 m² czyli ok. 6,5%; intensywność zabudowy netto 0,08 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. Jerzego de Tramecourta - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106742 L;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym / administracja, biura / o wys. XI kond. / pow. zab. ok. 1049 m², przy pow. działki 2243 m² czyli ok. 47%; intensywność zabudowy netto 5 /;
 - działki nr ewid. /obr. , ark. - zabudowane budynkiem usługowym (administracja, biura) o wys. II – IV i V kond. z poddaszem nieużytkowym / pow. zab. ok. 3168 m², przy łącznej pow. działek 5830 m² czyli ok. 54%; intensywność zabudowy netto 2,1 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 182 m², przy pow. działki 1696 m² czyli ok. 11%; intensywność zabudowy netto 0,1 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym / usługi zdrowia / o wys. III kond. oraz garażem i budynkiem gospodarczym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 757 m², przy pow. działki 3422 m², czyli ok. 22%; intensywność zabudowy netto 0,5 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. IV i V kond. / pow. zab. ok. 279 m², przy pow. działki 658 m² czyli ok. 42%, intensywność zabudowy netto 1,8 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 226 m², przy pow. działki 618 m² czyli 36%; intensywność zabudowy netto 1,1 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. II kond. z poddaszem / pow. zab. ok. 243 m², przy pow. działki 2017 m² czyli ok. 12%; intensywność zabudowy netto 0,2 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. II kond. z poddaszem oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 269 m², przy pow. działki 996 m² czyli ok. 27%; intensywność zabudowy netto 0,5 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowo - mieszkalnym o wys. II - III kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 642 m², przy pow. działki 1750 m² czyli 36%; intensywność zabudowy netto 0,9 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. Ogrodowa - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106507 L;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 490 m², przy pow. działki 490 m² czyli ok. 100%; intensywność zabudowy netto 3 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana garażami o wys. I kond. / pow. zab. 956 m², przy pow. działki 3791 m² czyli ok. 25%; intensywność zabudowy netto 0,2 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym / szkolnictwo wyższe / o wys. III kond. z poddaszem oraz budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 879 m², przy pow. działki 2286 m² czyli ok. 38%; intensywność zabudowy netto 1,1 /;
- od wschodu :
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. z poddaszem nieużytkowym oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 715 m², przy pow. działki 1071 m² czyli ok. 67 %; intensywność zabudowy netto 2,2 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. z poddaszem nieużytkowym oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 332 m², przy pow. działki 703 m² czyli ok. 47 %; intensywność zabudowy netto 1,4 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. Spokojna - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106684 L;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. Ewangelicka - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106258 L;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. 1 Armii Wojska Polskiego - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106125 L;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - na części cmentarz oraz teren niezabudowany;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem o charakterze usług publicznych (kościół) o wys. głównej bryły ok. 11,5m -do gzymsu (co odpowiada ok.3kondygnacjom) i ok. 17m do kalenicy dachu, z wieżą o wys. w szczycie ok. 28m./ pow. zab. ok. 392 m², przy pow. działki 561 m² czyli ok. 70%; intensywność zabudowy netto 0,7 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem o charakterze usług publicznych o wys. I kond. z poddaszem / pow. zab. ok. 242 m², przy pow. działki 1085 m² czyli ok. 22%; intensywność zabudowy netto 0,2 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym / usługi zdrowia / o wys. II kond. z poddaszem, oraz budynkiem gospodarczym i garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 995 m², przy pow. działki 2814 m² czyli ok. 35%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;
 - działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym / sąd / o wys. II i V kond. oraz garażami o wys. I kond. / pow. zab. ok. 2759 m², przy pow. działki 5488 m² czyli ok. 50%; intensywność

- zabudowy netto 1,2 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana - droga;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno- usługowym o wys. IV kond. z poddaszem oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 519 m², przy pow. działki 677 m², czyli ok. 76%; intensywność zabudowy netto 2,8 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami: usługowym oraz gospodarczym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 230 m², przy pow. działki 789 m² czyli ok. 29%; intensywność zabudowy netto 0,3 /;
- od południa :
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym / biura - sąd / o wys. II i III kond. / pow. zab. ok. 509 m², przy pow. działki 696 m² czyli ok. 73%, intensywność zabudowy netto 1,9 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 3 m², przy pow. działki 8 m² czyli ok. 37%; intensywność zabudowy netto 0,4 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 3 m², przy pow. działki 9 m² czyli ok. 33%; intensywność zabudowy netto 0,3 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami: mieszkalno - usługowym o wys. V kond. oraz gospodarczym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 688 m², przy pow. działki 690 m² czyli ok. 99%, intensywność zabudowy netto 4,8 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym / biura / o wys. V kond. / pow. zab. ok. 153 m², przy pow. działki 153 m² czyli ok. 100%; intensywność zabudowy netto 5 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 339 m², przy pow. działki 361 m², czyli ok. 94%; intensywność zabudowy netto 3,7 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. oraz gospodarczym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 680 m², przy pow. działki 855 m² czyli ok. 79%; intensywność zabudowy netto 3,1 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Krótka - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106390 L;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Krakowskie Przedmieście - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2357;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym /bank/ o wys. II kond., budynkiem usługowym /biura/ o wys. I kond., budynkiem technicznym o wys. I kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 1713 m² przy pow. działki 3237 m², czyli ok. 53%; intensywność zabudowy netto 0,9 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym /bank/ o wys. II kond., garażem o wys. I kond., budynkiem gospodarczym o wys. I kond. / pow. zab. 815 m² przy pow. działki 1497 m² czyli ok. 54%; intensywność zabudowy netto 1,0 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami mieszkalno - usługowym o wys. III i II kond. / pow. zab. ok. 399 m², przy pow. działki 593 m² czyli ok. 67%; intensywność zabudowy netto 1,9 /;
 - działki nr ewid. /obr. /ark. - zabudowane budynkami usługowym / biura/ o wys. III kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 735 m², przy łącznej pow. działek 1359 m² czyli ok. 54%; intensywność zabudowy netto 1,4 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami mieszkalno - usługowym o wys. III kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 321 m², przy pow. działki 511 m² czyli ok. 63%; intensywność zabudowy netto 1,7 /;
 - działki nr ewid. /obr. /ark. - zabudowane budynkami usługowym / bank/ o wys. II i III kond. / pow. zab. ok. 335 m², przy łącznej pow. działek 380 m² czyli ok. 88%; intensywność zabudowy netto 2,4 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 21 m², przy pow. działki 908 m² czyli ok. 2,3%; intensywność zabudowy netto 0,02 /;
 - działki nr ewid. /obr. /ark. - zabudowane budynkami usługowym /handel/ o wys. III kond. / pow. zab. ok. 575 m², przy łącznej pow. działek 662 m² czyli ok. 87%; intensywność zabudowy netto 2,6 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Karłowicza - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106342 L;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami usługowym / bank/ o wys. III kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 961 m², przy pow. działki 2086 m² czyli ok. 46%; intensywność zabudowy netto 1,2 /;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Chopina - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106201 L;
 - działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 715 m², przy pow. działki 853 m² czyli ok. 84 %; intensywność zabudowy netto 3,3 /;

- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. oraz budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 351 m², przy pow. działki 814 m² czyli ok. 43%; intensywność zabudowy netto 1,5 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 298 m², przy pow. działki 376 m² czyli ok. 79%; intensywność zabudowy netto 3 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana - przejście;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Hipoteczna - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106306 L;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Hipoteczna - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106306 L;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowane budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 564 m², przy łącznej pow. działek 772 m² czyli ok. 73%; intensywność zabudowy netto 2,9 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 623 m², przy pow. działki 886 m² czyli ok. 70%; intensywność zabudowy netto 2,8 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 31 m², przy pow. działki 49 m² czyli ok. 63%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami usługowymi /"służba zdrowia"/ o wys. IV i II kond. / pow. zab. ok. 1509 m², przy pow. działki 2137 m² czyli ok. 70%; intensywność zabudowy netto 2,6 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkami usługowymi /sąd/ o wys. III kond. oraz budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 1939 m², przy pow. działki 4224 m² czyli ok. 46%; intensywność zabudowy netto 1,3 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym / handel/ o wys. II kond. / pow. zab. ok. 235 m², przy pow. działki 348 m² czyli ok. 67%; intensywność zabudowy netto 1,3 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym / handel/ o wys. I kond. / pow. zab. ok. 974 m², przy pow. działki 1215 m² czyli ok. 80%; intensywność zabudowy netto 0,8 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym / sąd/ o wys. III kond. / pow. zab. ok. 958 m², przy pow. działki 1837 m² czyli ok. 52%; intensywność zabudowy netto 1,5 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Lipowa - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2363;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - Al. Racławickie - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2388/;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - ul. Żwirki i Wigury - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106840 L;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 713 m², przy pow. działki 880 m² czyli ok. 81%; intensywność zabudowy netto 4 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 473 m², przy pow. działki 655 m² czyli ok. 72%; intensywność zabudowy netto 2,9 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowane budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 646 m², przy łącznej pow. działek 820 m² czyli ok. 78%; intensywność zabudowy netto 2,3 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. IV i I kond. / pow. zab. ok. 752 m², przy pow. działki 836 m² czyli ok. 90%; intensywność zabudowy netto 3,1 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 23 m², przy pow. działki 35 m² czyli ok. 65%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - teren zamknięty - zabudowany budynkiem usługowym o wys. I, II, III, kond., budynkiem usługowym o wys. IV kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 2427 m², przy pow. działki 10476 m² czyli ok. 23%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. IV kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 325 m², przy pow. działki 746 m² czyli ok. 43%; intensywność zabudowy netto 1,4 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym / biura/ o wys. II kond. / pow. zab. ok. 273 m² oraz garażami o wys. I kond. / pow. zab. ok. 226 m², przy pow. działki 1354 m² czyli ok. 37%; intensywność zabudowy netto 0,6 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 614 m², przy pow. działki 738 m² czyli ok. 83%; intensywność zabudowy netto 4 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. VI kond. / pow. zab. ok. 509 m², przy pow. działki 1317 m² czyli ok. 38%; intensywność zabudowy netto 2,5 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 394 m², przy pow. działki 742 m² czyli ok. 53%; intensywność zabudowy netto 1,6 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 694 m², przy pow. działki 898 m² czyli ok. 77%; intensywność zabudowy netto 3,8 /;
- działka nr ewid. /obr. /ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 800 m², przy pow. działki 1075 m² czyli ok. 74%; intensywność zabudowy netto 2,9 /;

- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond., oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 665 m², przy pow. działki 964 m² czyli ok. 69%; intensywność zabudowy netto 2,6 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV i V kond. / pow. zab. 539 m², przy pow. działki 539 m² czyli 100%; intensywność zabudowy netto 4,6 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - niezabudowana;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkami: mieszkalno - usługowym o wys. V kond. oraz usługowymi o wys. I kond. / pow. zab. ok. 712 m², przy pow. działki 869 m² czyli 82%; intensywność zabudowy netto 3,9 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. IV kond. oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 529 m², przy pow. działki 757 m² czyli ok. 70%; intensywność zabudowy netto 2,7 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. IV kond. / pow. zab. ok. 504 m², przy pow. działki 632 m² czyli ok. 80%; intensywność zabudowy netto 3,2 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. F. Bieczyńskiego - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106147 L;
- od zachodu :
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 1762 m², przy pow. działki 2796 m² czyli ok. 63%; intensywność zabudowy netto 3,1 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. VI kond. / pow. zab. ok. 698 m², przy pow. działki 1053 m² czyli ok. 66%; intensywność zabudowy netto 4 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - ul. Czysła - droga publiczna kategorii gminnej - nr 106221 L;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalnym o wys. III kond. / pow. zab. ok. 450 m², przy pow. działki 494 m² czyli ok. 91%; intensywność zabudowy netto 2,7 /;
- działka nr ewid. /obr. 41, ark. - zabudowana garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 50 m², przy pow. działki 125 m² czyli ok. 40%; intensywność zabudowy netto 0,4 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym o wys. V kond. / pow. zab. ok. 417 m², przy pow. działki 680 m² czyli ok. 61%; intensywność zabudowy netto 3 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym / biura / o wys. IV kond. oraz garażami o wys. I kond. / pow. zab. ok. 741 m², przy pow. działki 1277 m² czyli 58%; intensywność zabudowy netto 1,6 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 171 m², przy pow. działki 183 m² czyli ok. 93%; intensywność zabudowy netto 0,9 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - Ogród Saski – urządzony teren zielony, zabudowany budynkiem usługowym /usługi kultury/ o wys. ok. II kond. oraz toaletą publiczną - budynkiem podziemnym/ pow. zab. ok. 511 m², przy pow. działki 127 879 m² czyli ok. 0,4%; intensywność zabudowy netto 0,007 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym o wys. V kond., budynkiem usługowym oraz garażem o wys. I kond. / pow. zab. ok. 688 m², przy pow. działki 877 m² czyli ok. 78%; intensywność zabudowy netto 3,6 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem usługowym /oświata / o wys. III i II kond., oraz obiektami gospodarczymi o wys. I kond. / pow. zab. ok. 1604 m², przy pow. działki 9126 m² czyli ok. 17%; intensywność zabudowy netto 0,4 /;
- działka nr ewid. /obr. , ark. - zabudowana budynkiem technicznym o wys. I kond. / pow. zab. ok. 201 m², przy pow. działki 202 m² czyli ok. 99%; intensywność zabudowy netto 1,0 /;

Zgodnie z §4 Rozporządzenia (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku przedmiotowej inwestycji sąsiedni budynek usługowy położony przy ul. Włenawskiej – drodze publicznej kategorii powiatowej - nr 2401 – usytuowany jest w odległości 7-8 m, natomiast budynki mieszkalno- usługowe od strony ul. Jasnej - drogi publicznej kategorii gminnej - nr 106324 L - zlokalizowane są w odległości od 4,5 do 8,5 m od krawędzi jezdni.

W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się zgodnie z tymi przepisami. Według Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), minimalna odległość usytuowania obiektów budowlanych przy drodze gminnej w terenie zabudowanym wynosi 6m liczone od krawędzi jezdni, natomiast w przypadku drogi powiatowej to 8 m. Dopuszcza się bliższą lokalizację obiektów budowlanych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydanej przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym linię zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy wyznaczono jak na załączniku nr 3 w odległości 8 m od krawędzi jezdni ul. Włenawskiej i 6 m od krawędzi jezdni ul. Jasnej.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 0,4% do 100% a średnia wynosi 53%.

Biorąc pod uwagę zasięg analizowanego obszaru należy stwierdzić, że teren inwestycji zlokalizowany jest w rejonie o funkcji mieszkaniowo - usługowej /usługi w parterach, wyżej funkcja mieszkaniowa wielorodzinna/, usługowej /administracja, biura, handel/ oraz na obrzeżach mieszkaniowej wielorodzinnej.

W w/w obszarze przeważa zabudowa od III - V kondygnacji. W bezpośrednim sąsiedztwie występują obiekty I kondygnacyjne.

W strefie szerokiego sąsiedztwa przedmiotowego terenu znajduje się zabytkowy obiekt sakralny o charakterze lokalnej dominanty o wys. głównej bryły ok. 11,5m - do gzymsu (co odpowiada ok. 3 kondygnacjom) i ok. 17m do kalenicy dachu, z wieżą o wys. w szczycie ok. 28m. Na obrzeżu minimalnego zasięgu obszaru analizowanego występują dwa budynki o wysokości XIII i XI kondygnacji, stanowiące elementy dysharmonijne w sylwecie miasta. Według §7 rozporządzenia (Dz.U.Nr 164, poz. 1588) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla nowej zabudowy wyznacza się poprzez przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, a w tym przypadku krawędź ta przebiega tworząc uskok, gdyż budynki na działkach sąsiednich bezpośrednio przylegających do inwestycji mają I i IV kondygnacje z poddaszem nieużytkowym, co przy obliczeniu średniej oznacza II-III kondygnacje. W związku z charakterem śródmiejskim występującej w obszarze analizowanym zabudowy i dominującą wysokością III-V kondygnacji dopuszcza się nawiązanie do gzymsu budynku IV- kondygnacyjnego zlokalizowanego przy ul. Jasnej - (wys. do gzymsu ok. 13,60m), z możliwością realizacji V- kondygnacji wycofanej względem lica ściany frontowej.

Analizowany obszar charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy netto, a średni wskaźnik wynosi ok. 1,7.

Dominuje zabudowa pierzejowa. Szerokość elewacji budynków od ok. 10 do ok. 80 m /średnio ok. 30.0 m/. Dachy w układzie kalenicowym wzdłuż ulic, przeważnie o spadkach nie przekraczających 25°, bądź dachy płaskie, sporadycznie występują także dachy o nachyleniu do 45°.

Analizując obszar bezpośredniego i tzw. "szerokiego sąsiedztwa, jako pewnej całości urbanistycznej, niekoniecznie opierającej się na fizycznym styku dwóch działek" oraz obszar bezpośredniego sąsiedztwa należy uznać, że warunek dobrego sąsiedztwa został spełniony. Jednocześnie rodzaj i forma zabudowy w sąsiedztwie może stanowić podstawę do kontynuacji funkcji, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla wnioskowanej inwestycji.

Wniosek ogólny: spełniony jest warunek zawarty w pkt 1 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co upoważnia do kontynuowania postępowania administracyjnego.

2. Treść warunku zawartego w pkt 2 w brzmieniu: "dostęp do drogi publicznej"

2.1. Dostępność do drogi publicznej zapewnia ul. Jasna - droga publicznej kategorii gminnej - nr 106324 L oraz ul. Wieniawska - droga publiczna kategorii powiatowej - nr 2401;

Wniosek ogólny: spełniony jest warunek zawarty w pkt 2 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co upoważnia do kontynuowania postępowania administracyjnego.

3. Treść warunku zawartego w pkt 3 w brzmieniu: "istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego"

3.1. Istniejące sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej przebiegające wzdłuż granic działki zabezpieczają możliwości odprowadzenia wód opadowych i ścieków sanitarnych z zabudowy wnioskowanej działki

3.2. Zaopatrzenie w gaz możliwe z sieci gazowej na warunkach określonych przez Karpacką Spółkę Gazownictwa - Oddział Zakład Gazowniczy w Lublinie.

3.3. Zaopatrzenie w wodę może zostać zrealizowane z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez MPWiK w Lublinie.

3.4. Zaopatrzenie w ciepło na warunkach określonych przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Lublinie.

Wniosek ogólny: spełniony jest warunek zawarty w pkt 3 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co upoważnia do kontynuowania postępowania administracyjnego.

4. Treść warunku zawartego w pkt 4 w brzmieniu: "teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest spełniony".

Wniosek ogólny: spełniony jest warunek zawarty w pkt 4 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co upoważnia do kontynuowania postępowania administracyjnego.

5. Treść warunku zawartego w pkt 5 w brzmieniu: "decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi"

5.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, zatwierdzone Uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13-04-2000 r. określiło przeznaczenie obszaru, gdzie położony jest analizowany teren jako tereny intensywnej urbanizacji oraz obszar rozwoju funkcji centrotwórczych /centrum miasta/, jest to także teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej (SOK1) oraz strefą obserwacji archeologicznych (ARO).

Ponadto znajduje się w obszarze strefy ochrony bliskiego planu tła panoram - ET1 oraz w strefie ochrony B - o charakterze Parku Kulturowego (R1). Budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany na działce o nr ewid. " przy ul. Wieniawskiej jest wpisany na listę Katalogu Zasobów Kulturowych Miasta Lublina.

5.2. Na podstawie art. 87, ust. 3 ustawy O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do dnia 31-12-2003 r. dla obszaru na którym znajduje się teren wnioskowanej inwestycji obowiązywał Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego. W Planie Ogólnym LZM teren działki przewidziany był pod usługi ponadpodstawowe - symbol ustaleń planu - I A 30 AUC.

123

Do chwili obecnej funkcja tego terenu nie została zmieniona, nie powstał też nowy plan, który zmieniałby jego przeznaczenie.

- 5.3. Teren inwestycji położony jest w obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej na podstawie decyzji Kl. V-7/4/67, A/153 z dnia 27 stycznia 1967r. oraz Kl.IV.5349/42/85, A/915 z dnia 28 sierpnia 1985 r. Zgodnie z treścią wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego ochronie podlega tu zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia.

Wniosek ogólny: spełniony jest warunek zawarty w pkt 5 art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co upoważnia do kontynuowania postępowania administracyjnego.

Podsumowując, należy stwierdzić, że teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji budynku usługowo-mieszkalnego z parkingami podziemnymi na działkach nr ewid.

i położonych przy ulicy Wieniawskiej / Jasna w Lublinie, przy zachowaniu wytycznych urbanistycznych oraz warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. / Dz. U. nr 75 z 2002 r. z późniejszymi zmianami /.

Należy jednak zauważyć, że określone w wyniku przeprowadzonej analizy cechy zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do wysokości projektowanej inwestycji i sposobu lokalizacji bryły budynku na działce różnią się od parametrów określonych przez Wnioskodawcę. Ustalenie wysokości zabudowy zgodnie z propozycją Wnioskodawcy (XIII kondygnacji) prowadziłoby do zaburzenia istniejącej zasady kształtowania wysokości zabudowy w rejonie ulic Jasna - Wieniawska zgodnie z którą zabudowa nie przekracza IV kondygnacji z poddaszem w dachu. Ustalenie warunków zgodnych z zaproponowanymi przez Wnioskodawcę doprowadziłoby w istocie do stworzenia nowego ładu przestrzennego w rejonie ulic Jasna i Wieniawska naruszyłoby zasady ochrony historycznego układu Śródmieścia podlegające ochronie obszarowej na podstawie wpisu do rejestru zabytków A/153 i A/915, zaburzając harmonię zastanego kontekstu przestrzennego i tym samym byłoby sprzeczne z naczelnymi zasadami uwzględnienia: wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym), wymagań architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy), wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy).

mgr inż. Edward Pomorski
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie
Nr WA-162