



450 lat
UNII
LUBELSKIEJ

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.1.306.2019

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 25.02.2020 r.

KIEROWNIK REFERATU
ds. lokalizacji architektonicznych

Amu
mgr inż. Anna Michalik

Lublin, 4 lutego 2020 r.

DECYZJA nr 61 / 20 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. 2018.1945 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: 25.07.2019 r.

Wnioskodawcy:

W sprawie:

budowy budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr ewid. (obręb: arkusz: położonych przy ul. Wieniawskiej i / ul. Jasnej w Lublinie.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. (obręb: , arkusz:)
- położonych w Lublinie przy ul. **Wieniawskiej** i / ul. **Jasnej**
- pas drogowy – działka nr (ul. Wieniawska – droga powiatowa), działka nr (ul. Jasna – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji (działkę) oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- śródmiejska zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami i usługowa;
- budowa budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym (o powierzchni użytkowej mniejszej niż 5000 m²), zagospodarowaniem terenu, zjazdem i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek – max. 90%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku wzdłuż ul. Wieniawskiej – do pełnej rozpiętości terenu inwestycji, szerokość elewacji wzdłuż ul. Jasnej - do pełnej rozpiętości terenu inwestycji;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od rzędnej

poziomu chodnika na wysokości punktu F położonego w granicy działki):

- maksymalna 23,6 m, nie wyżej niż rzędna 222,0 m n.p.m.. Na całej długości działki wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie może przekroczyć rzędnej 222,0 m n.p.m. niezależnie od poziomu chodnika;
- minimalna 12,8 m, nie niżej niż rzędna 211,2 m n.p.m.. Na całej długości działki wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie może być niżej niż rzędna 211,2 m n.p.m. niezależnie od poziomu chodnika;
- e) geometria dachu – dach płaski o nachyleniu do 15°, z kalenicą na poziomie, w punkcie jak wyżej - maksymalnie 23,6 m (tj. maksymalnie do rzędnej 222,0 m n.p.m. niezależnie od poziomu chodnika), z główną kalenicą usytuowaną równolegle wzdłuż ul. Wieniawskiej;
- f) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,5 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności handlowo - usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- h) istniejące budynki usługowe przewidzieć należy do rozbiórki;
- i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie i Miejskim Konserwatorem Zabytków 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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A-153, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2018.1202 j.t. ze zm.).
- 5.2. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.3. 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.
- 5.4. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.5. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.6. 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. 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 jednej z ulic: ul. Wieniawskiej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr i lub ul. Jasnej (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. nr i, przez istniejący zjazd na działce nr ewid. (stanowiącej własność podmiotu do którego należy teren inwestycji) po wykonaniu analizy komunikacyjnej, 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, tj. min. 0,5 mp / 1 lokal mieszkalny i min. 1 mp / 50 m² powierzchni użytkowej usług. Należy przyjąć powierzchnię użytkową garaży i parkingów samochodowych mniejszą niż 5000 m².
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.389.2019 z dnia 30.12.2019 r. - **bez uwag**: obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od jednej z ulic: ul. Wieniawskiej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. nr lub ul. Jasnej (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. nr), przez istniejący zjazd na działkę nr ewid. i (stanowiącej własność podmiotu do którego należy teren inwestycji) po wykonaniu analizy komunikacyjnej, na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem, znak: MKZ-IN-1.4120.955.2019 z dnia 18.12.2019 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 sporządził:
mgr inż. arch.

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid. (obręb: arkusz: , położonych przy ul. Wieniawskiej / ul. Jasnej 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 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. Zgodnie z § 2 pkt. 2 cyt. rozporządzenia, przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W niniejszym postępowaniu, ze względu na położenie terenu inwestycji w narożu kwartału śródmiejskiej zabudowy, obie elewacje – od ul. Wieniawskiej i ul. Jasnej należy traktować równorzędnie. Elewacja od ul. Wieniawskiej jest dłuższa i będzie tworzyć znaczną część pierzei od tej ulicy, natomiast elewacja od ul. Jasnej jest krótsza ale równie ważna dla kształtowania przestrzeni ze względu na rangę ulicy i istniejące wzdłuż niej zagospodarowanie. Ponieważ Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzgodnił obsługę komunikacyjną terenu inwestycji od jednej z ulic: ul. Wieniawskiej lub ul. Jasnej – po wykonaniu analizy komunikacyjnej, przyjęto, że elewacją frontową jest ta od ul. Wieniawskiej, która jest dłuższa i będzie tworzyć znaczną część pierzei od tej ulicy. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek (wzdłuż ul. Wieniawskiej) objętych wnioskiem wynosi 60,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 180,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

Zgodnie z § 4 cyt. wyżej rozporządzenia, obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy. Uwzględniając powyższe oraz fakt, że budynki usługowe na działkach objętych wnioskiem zlokalizowane są w liniach rozgraniczających przyległych ulic, a także uwzględniając pierzejowy sposób kształtowania zabudowy oraz nieregularny kształt działki nr 1000/1000 obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Wieniawskiej i ul. Jasnej wyznaczona została w liniach rozgraniczających przyległych ulic.

Zgodnie z § 5 cyt. wyżej rozporządzenia, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy. Wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 10,7% do 100% i średnio wynosi 56%. Mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy w znacznym stopniu przekracza średnią wartość (dz. nr 1000/1000 – 84,5%, dz. nr 1000/1000 – 83,8%, dz. nr 1000/1000 – 100%, dz. nr 1000/1000 – 83,4%, dz. nr 1000/1000 – 80,3%, dz. nr 1000/1000 – 100% oraz dz. nr 1000/1000 – 90,4%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy do poziomu 90%, przy utrzymaniu min. 50% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z § 6 cyt. wyżej rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy. Szerokość elewacji frontowej budynków usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 10,0 m do 86,0 m i średnio wynosi 30,7 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 36,8 m. Szerokości fasad budynków w obszarze analizowanym, z zasady zależne są od rozpiętości frontowych granic nieruchomości i w zespołach zwartej zabudowy śródmiejskiej najczęściej wypełniają one w całości pas przyuliczny działek. W niniejszym postępowaniu, ze względu na położenie terenu inwestycji w narożu kwartału śródmiejskiej zabudowy, obie elewacje – od ul. Wieniawskiej i ul. Jasnej należy traktować równorzędnie. Uwzględniając powyższe oraz wymiary działki i jej położenie w kwartale zabudowy, przyjmując kontynuację zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Wieniawskiej i Jasnej, odstąpiono od ustalania średniej szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze, dopuszczając szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do pełnej rozpiętości granic działki wzdłuż ul. Wieniawskiej i wzdłuż ul. Jasnej.

Zgodnie z § 7 cyt. wyżej rozporządzenia, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Wysokość tą mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Jeżeli wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas

przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy. W obszarze analizowanym istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – XIII kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 3,3 m do 48,0 m, co daje średnio ok. 15,6 m w poziomie gzymsu / okapu. Mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, na działkach nr ewid. położonych przy ul. Wieniawskiej / ul. Spokojnej zrealizowany został budynek biurowo-usługowy o gzymsie/attyce na wysokościach: maksymalnej 26,3 m - rzędna 222,0 m n.p.m. i minimalnej 14,7 m - rzędna 211,20 m n.p.m. - analogiczne rzędne przyjęto dla wnioskowanej inwestycji. Odniesieniem dla wysokości ustalonej w „metrach”, jest poziom chodnika w punkcie F na granicy nieruchomości przyjęty jako rzędna 198,44 m n.p.m. Przy rzędnej 222,0 m n.p.m., określającej maksymalną wysokość gzymsu/attyki - daje to wysokość 23,56 m, w zaokrągleniu 23,6 m, a dla rzędnej 211,20 m n.p.m. określającej minimalną wysokość gzymsu/attyki - daje wysokość 12,76 m, w zaokrągleniu 12,8 m. Ponieważ dla planowanego budynku ustala się dach płaski z maksymalnym nachyleniem połąci do 15° - przyjmuje się tę samą wartość maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i maksymalnej wysokości kalenicy. Przy tak określonej maksymalnej wysokości kalenicy ostateczna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynikać będzie z przyjętego spadku dachu.

Zgodnie z § 8 cyt. wyżej rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połąci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym. W obszarze przeprowadzonej analizy występują obiekty o zróżnicowanych formach przekryć dachowych, jedno- lub wielopołaciowych, mansardowych oraz płaskich o nachyleniu 5° do 45°. Uwzględniając, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, na działkach nr ewid. położonych przy ul. Wieniawskiej

/ ul. Spokojnej zrealizowany jest budynek z dachem płaskim, dla projektowanego budynku ustalono analogiczną formę przekrycia tj. dach płaski o nachyleniu do 15°, z główną kalenicą usytuowaną równolegle wzdłuż ul. Wieniawskiej, przy maksymalnej wysokości budynku (kalenicy), w miejscu opisanym wyżej, wynoszącej 23,6 m - maksymalnie do rzędnej 222,0 m n.p.m.

W kwestii zaś dotyczącej zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, uwzględniając fakt, że dla terenu położonego w bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji (po stronie północnej) obowiązuje Uchwała Nr 223/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - Część II, który to plan określił wskaźniki dot. liczby miejsc parkingowych na poziomie: 1 mp / 2 lokale mieszkalne i 1 mp / 50 m² powierzchni użytkowej usług - analogiczne wskaźniki przyjęto dla projektowanej inwestycji.

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.

Otrzymują :

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Z DP. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Andrzej Wójcik-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Wydział Planowania w m

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr (obręb:, arkusz:) położonych przy ul. Wieniawskiej, / ul. Jasnej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr (obręb:, arkusz: o powierzchni 2270 m², położone przy ul. Wieniawskiej ul. Jasnej w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany I - II kond. budynkami handlowo-usługowymi – przewidzianymi do rozbiórki.

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.

W omawianym przypadku, ze względu na położenie terenu inwestycji w narożu kwartału śródmiejskiej zabudowy, obie elewacje – od ul. Wieniawskiej i ul. Jasnej należy traktować równorzędnie. Elewacja od ul. Wieniawskiej jest dłuższa i będzie tworzyć znaczną część pierzei od tej ulicy, natomiast elewacja od ul. Jasnej jest krótsza ale równie ważna dla kształtowania przestrzeni ze względu na rangę ulicy i istniejące wzdłuż niej zagospodarowanie.

Ponieważ Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzgodnił obsługę komunikacyjną terenu inwestycji od ul. Wieniawskiej – przyjmuje się, że elewacją frontową jest ta od tej ulicy.

Mając na uwadze, iż szerokość frontu działek (wzdłuż ul. Wieniawskiej) objętych wnioskiem wynosi 60,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 180,0 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 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) teren inwestycji znajduje się w terenie zabudowy śródmiejskiej, terenie obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz terenie stanowisk archeologicznych.
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 funkcję o symbolu I A 30 AUC – obszar śródmiejskiego wielofunkcyjnego ośrodka usługowego.
3. Cały teren miasta Lublina objęty jest uchwałą Nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A-153, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2018.2067 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2018.1202 j.t.)
- Teren terenu inwestycji jest objęta ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych

na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem usługowym;
- działka nr – ul. Karskiego – droga gminna,
- działki nr – zabudowane VII kond. budynkiem biurowym,
- działka nr – ul. Jerzego de Tramencourta – droga gminna,
- działki nr – zabudowane III – XI kond. budynkami usługowymi (usługi publiczne – budynek Urzędu Wojewódzkiego),
- działka nr – ul. Wieniawska (droga powiatowa),
- działki nr – niezabudowane,
- działka nr – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (biurowym) oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr – zabudowana parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym,
- działka nr – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,

od strony zachodniej :

- działka nr – ul. Wieniawska (droga powiatowa),
- działka nr – ul. St. Józefa (droga powiatowa),
- działki nr – zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowana XIII kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działki nr – zabudowane IV kond. budynkiem usługowym (biurowym) oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działki nr – zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym,
- działka nr – niezabudowana,
- działka nr – ul. Czysta (droga gminna),
- działka nr – zabudowana VI kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – ul. F. Bieczyńskiego (droga gminna),
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana parterowym budynkiem usługowym,
- działka nr – Ogród Saski (nieruchomość zabytkowa – A/847),

od strony południowej:

- działka nr – ul. Jasna (droga powiatowa),
- działki nr – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działki nr – zabudowane IV - V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr – ul. Krótka (droga gminna),
- działki nr – zabudowane V kond. budynkiem usługowym (biurowym),
- działki nr – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – niezabudowane,
- działka nr – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne bank),
- działka nr – ul. Krakowskie Przedmieście (droga powiatowa),
- działki nr – zabudowane III-V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami,

- działka nr 1 – zabudowana IV kond. budynkiem usługowym,
- działka nr 2 – ul. Lipowa – droga powiatowa,
- działki nr 3 – zabudowane III kond. budynkami usługowymi (usługi publiczne),
- działki nr 4 – niezabudowane;
- działki nr 5 – zabudowane II – IV kond. budynkami usługowymi,
- działki nr 6 – ciąg pieszy,
- działki nr 7 – zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnymi z usługami,
- działka nr 8 – zabudowana VI kond. budynkiem usługowym,
- działki nr 9 – zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami,
- działki nr 10 – ul. Hipoteczna (droga gminna),
- działka nr 11 – zabudowana V kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz II kond. budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr 12 – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr 13 – ul. Chopina – droga gminna,
- działki nr 14 – zabudowana III kond. budynkiem usługowym,
- działka nr 15 – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,

od strony wschodniej:

- działka nr 1 – zabudowana I kond. budynkiem usługowym,
- działki nr 2 – niezabudowane,
- działki nr 3 – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym,
- działka nr 4 – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr 5 – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr 6 – zabudowana I kond. budynkiem usługowym,
- działka nr 7 – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr 8 – ul. Spokojna (droga gminna),
- działka nr 9 – ul. Ewangelicka (droga gminna),
- działka nr 10 – ul. Żołnierzy Niepodległej (droga gminna),
- działka nr 11 – zabudowana budynkiem sakralnym – Kościół p.w. św. Trójcy,
- działka nr 12 – teren cmentarza Parafii Ewangelicko- Augsburgskiej,
- działka nr 13 – droga wewnętrzna,
- działka nr 14 – zabudowana parterowym budynkiem administracyjno - mieszkalnym (Plebania Parafii Ewangelicko – Augsburgskiej),
- działka nr 15 – zabudowana V kond. budynkami usługowymi (usługi publiczne),

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu

- obszar analizowany obejmuje zespół śródmiejskiej zabudowy o zróżnicowanych, często przemieszanych funkcjach: mieszkalnej wielo- i jednorodzinnej oraz usługowej o charakterze komercyjnym (gastronomia, handel, rzemiosło, kultura, obsługa finansowa, prawna itp.) i usługowej o charakterze publicznym (rządowa oraz samorządowa – administracja, usługi zdrowia, oświata, nauka, szkolnictwo wyższe i inne), a także obiekty kultu religijnego,
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i znajduje analogię funkcjonalną w zainwestowaniu okolicznych nieruchomości.

2. Linia zabudowy

- zróżnicowane linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na rysunku analizy;
- mając na uwadze, że budynki usługowe na działkach objętych wnioskiem zlokalizowane są w liniach rozgraniczających przyległych ulic, a także uwzględniając pierzejowy sposób kształtowania zabudowy oraz nieregularny kształt działki nr obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Wieniawskiej i ul. Jasnej wyznaczona została w liniach rozgraniczających przyległych ulic.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w dołączonej/poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWD)
 - wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 10,7% do 100% i średnio wynosi 56%;
 - mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy w znacznym stopniu przekracza średnią wartość (dz. nr – 84,5%, dz. nr – 83,8%, dz. nr – 100%, dz. nr – 83,4%, dz. nr – 80,3%, dz. nr – 100% oraz dz. nr – 90,4%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy do poziomu 90%, przy utrzymaniu min. 5% powierzchni biologicznie czynnej,
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
 - wielkość ta dla budynków usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 10,0 m do 86,0 m i średnio wynosi 30,7 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 36,8 m,
 - szerokości fasad budynków w obszarze analizowanym, z zasady zależne są od rozpiętości frontowych granic nieruchomości i w zespołach zwartej zabudowy śródmiejskiej najczęściej wypełniają one w całości pas przyuliczny działek,
 - zgodnie z § 2 pkt. 2 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, przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
 - w omawianym przypadku, ze względu na położenie terenu inwestycji w narożu kwartału śródmiejskiej zabudowy, obie elewacje – od ul. Wieniawskiej i ul. Jasnej należy traktować równorzędnie. Elewacja od ul. Wieniawskiej jest dłuższa i będzie tworzyć znaczną część pierzei od tej ulicy, natomiast elewacja od ul. Jasnej jest krótsza ale równie ważna dla kształtowania przestrzeni ze względu na rangę ulicy i istniejące wzdłuż niej zagospodarowanie. Ponieważ Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzgodnił obsługę komunikacyjną terenu inwestycji od ul. Wieniawskiej – przyjmuje się, że elewacja frontową jest ta od ulicy Wieniawskiej,
 - uwzględniając powyższe oraz wymiary działki i jej położenie w kwartale zabudowy, przyjmując kontynuację zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Wieniawskiej i Jasnej, odstępuje się od ustalania średniej szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze, dopuszczając szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do pełnej rozpiętości granic działki wzdłuż ul. Wieniawskiej i wzdłuż ul. Jasnej,
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)
 - istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – XIII kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 3,3 m do 48,0 m, co daje średnio ok. 15,6 m w poziomie gzymsu / okapu,
 - mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, na działkach nr ewid. położonych przy ul. Wieniawskiej / ul. Spokojnej zrealizowany został budynek biurowo-usługowy o gzymsie/attyce na wysokościach: maksymalnej 26,3 m - rzędna 222,0 m n.p.m. i minimalnej 14,7 m - rzędna 211,20 m n.p.m. - analogiczne rzędne przyjęto dla wnioskowanej inwestycji,
 - odniesieniem dla wysokości ustalonej w „metrach”, jest poziom chodnika w punkcie F na granicy nieruchomości przyjęty jako rzędna 198,44 m n.p.m. Przy rzędnej 222,0 m n.p.m., określającej maksymalną wysokość gzymsu/attyki - daje to wysokość 23,56 m, w zaokrągleniu 23,6 m, a dla rzędnej 211,20 m n.p.m. określającej minimalną wysokość gzymsu/attyki – daje wysokość 12,76 m, w zaokrągleniu 12,8 m.
 - Ponieważ dla planowanego budynku ustala się dach płaski z maksymalnym nachyleniem połaci do 15° – przyjmuje się tę samą wartość maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i maksymalnej wysokości kalenicy. Przy tak określonej maksymalnej wysokości kalenicy ostateczna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynikać będzie z przyjętego spadku dachu.
6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
 - w obszarze przeprowadzonej analizy występują obiekty o zróżnicowanych formach przekryć dachowych, jedno- lub wielopołaciowych, mansardowych oraz płaskich o nachyleniu 5° do 45°,

- uwzględniając, że w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, na działkach nr ewid. położonych przy ul. Wieniawskiej / ul. Spokojnej zrealizowany jest budynek z dachem płaskim, dla projektowanego budynku ustalono analogiczną formę przekrycia tj. dach płaski o nachyleniu do 15°, z główną kalenicą usytuowaną równolegle wzdłuż ul. Wieniawskiej, przy maksymalnej wysokości budynku (kalenicy), w miejscu opisanym wyżej, wynoszącej 23,6 m - maksymalnie do rzędnej 222,0 m n.p.m.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Wieniawskiej (drogi powiatowej), ul. Jasnej (drogi gminnej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przyjmuje się wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w całym kwartale zabudowy wynoszący: min. 0,5 mp / 1 lokal mieszkalny i min. 1 mp / 50 m² powierzchni użytkowej usług.

Powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych musi być mniejsza niż 5000 m² (przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U.2016.71 j.t.).

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 inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji: usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdami i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr

arkusz:) położonych przy ul. Wieniawskiej ul. Jasnej w Lublinie.

Analizę sporządził: mgr inż. archt

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 61/20
z dnia 04.02.2019
znak: AB-LA-I.6730.1.306.2019

2 up. PREZYDENT MIASTA LUBLIN

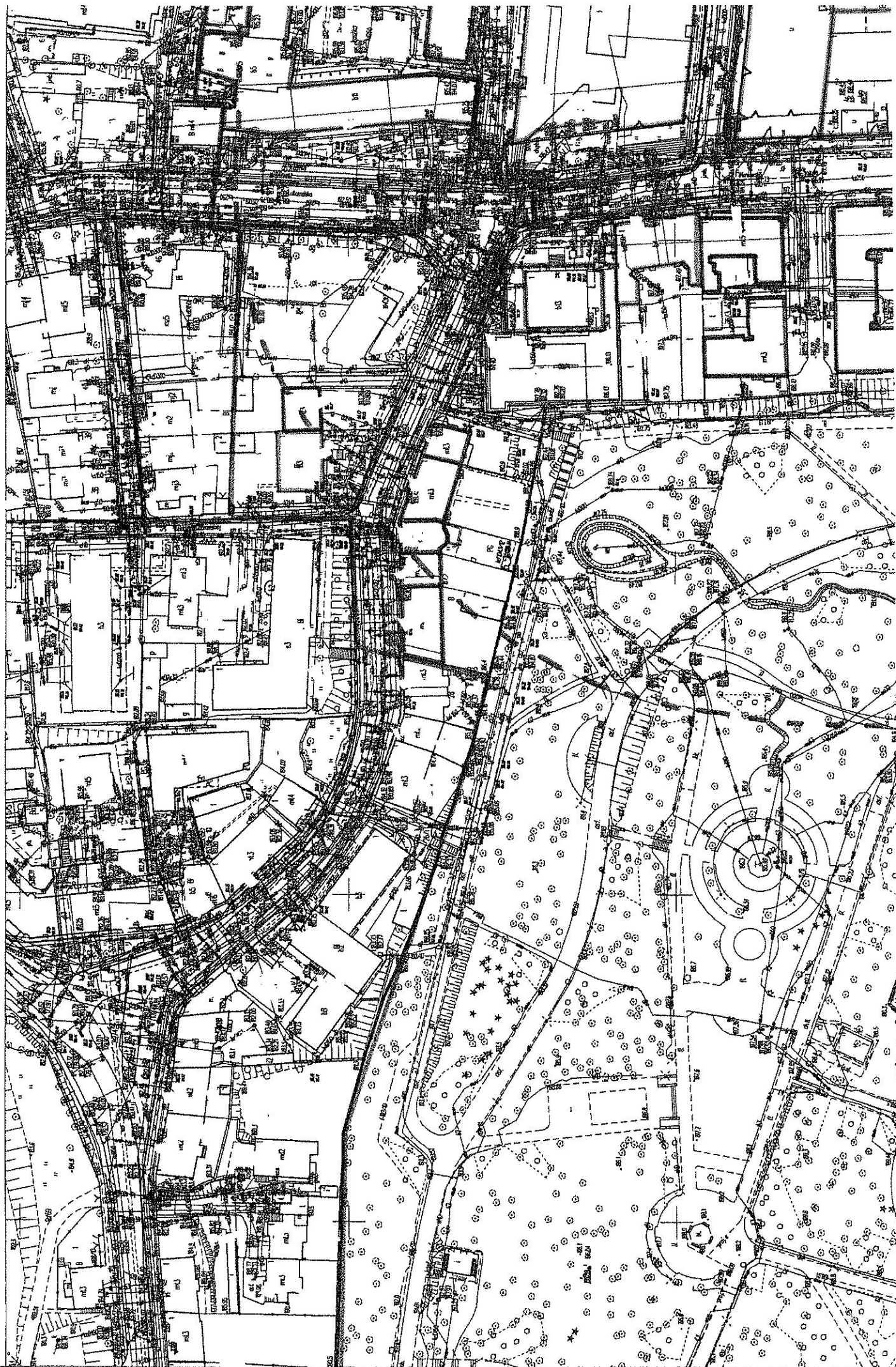
mgr inż. archt Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.1.306.2019						
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	Wielkość powierzchni zabudowy (w %)	Szerokość elewacji frontowej budynków (w metrach)	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (w metrach)	Wysokość w kalenicy (w metrach)
1	5541	6126	90,4	84	26	29
				53		
	4232	8064	52,5	86	42,5	43
				79	14,4	21,1
	208	841	24,7	13	11,3	13,3
	304	975	31,2	18	11,5	12,6
	339	662	51,2	21	15	15,6
	127	332	38,3	10	15,3	16,9
	104	355	29,3	11	18	18
	244	685	35,6	20,5	13,3	15,1
	136	443	30,7	10,5	12,3	14,3
	1208	2283	52,9	29,5	48	52
	889	1458	61	26	17	20,4

	506	620	81,6	24	13,4	13,4
	416	681	61,1	20	15,8	17,1
	698	1053	66,3	40	22,4	24,6
	1787	2796	63,9	27,5	18,9	22,2
	510	757	67,4	22	16,5	19,5
	502	632	79,4	23	15,8	16,7
	741	877	84,5	40	19,8	22,6
	675	869	77,7	40	20,1	22,3
	1615	9126	17,7	70	17,9	17,9
	331	1698	19,5	23	5	10,9
	182	1696	10,7	11,5	3,3	6,2
	228	619	36,8	15	12,4	12,4
	280	658	42,6	21,5	15	17,2
	742	3421	21,7	37	13,2	14,3
	877	2286	38,4	23	13,5	20,1
	244	2017	12,1	16	6	13,1
	260	996	26,1	16	5,8	13,3
	700	1749	40	34,5	11,3	14,4
	967	1665	58,1	36	15,9	19,5
	519	677	76,7	20	16,6	18,8
	214	789	27,1	23	4,5	7,8
	332	703	47,2	20	17,1	18,4
	292	568	51,4	17	16,9	17,8
	519	847	61,3	32	14,5	17,1
	800	1082	73,9	30	17,2	20,4
	753	898	83,8	29	19	23,5
	635	964	65,9	28	14,8	16,2
	211	211	100	22	17,8	17,8
	341	538	63,4	18	15,9	18,2
	713	855	83,4	29	15,7	19,4
	689	1041	66,2	31	20	24,5
	509	696	73,1	34	12,8	17,9
	393	3227	12,2	14	11,6	18,7
	2463	5488	44,9	50	19,4	20
				42	10,9	14
	471	655	71,9	21	16,8	17,9
	707	880	80,3	29	19,1	21,7
	641	820	78,2	24	13,1	16,5

	729	836	87,2	46	19,3	19,3
	961	1837	52,3	49	13,7	14,1
	235	348	67,5	11,5	7,8	11,3
	449	1827	24,6	33	15,8	15,8
	1869	4224	44,2	37	12	19,7
	392	742	52,8	24,5	11,3	16
	299	401	74,6	23,5	14,6	16,5
	358	789	45,4	22	14,5	16,6
	509	1317	38,6	43	24	24
	610	738	82,6	37	19,5	21,8
	712	853	83,5	29	17,7	19,7
	1503	2136	70,4	41	16,7	19,8
	575	772	74,5	31	16,7	18,9
	646	959	67,4	36	14	18,2
	400	593	67,5	17	15,5	18,4
	2003	2003	100	79	5,7	9,8
	979	2179	44,9	16	5,2	6,8
Średnio:			56	30,7	15,6	18,2
dz. nr	1398	2270	61,6	10 12,5 23 15		
stan obecny						



MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

