



40
LUBELSKI
LIPIEC '80

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 456 2200, fax 81 456 2201

AB-LA-I.6730.1.307.2019

Lublin, 2 kwietnia 2020 r.

DECYZJA nr 210 / 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. 2020.293 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 j.t.)

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 działce nr ewid. (obręb: , arkusz: położonej przy 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 działce nr ewid. (obręb: , arkusz: ,
- położonej w Lublinie przy ul. Jasnej
- pas drogowy – 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 – 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 linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 90%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. Jasnej) – do pełnej rozpiętości terenu inwestycji;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od poziomu chodnika w pobliżu punktu D na granicy nieruchomości, o rzędnej 197,48 m n.p.m., w zaokrągleniu 197,5 m n.p.m.) – od strony zachodniej nieruchomości max. do rzędnej

222,0 m n.p.m. – wysokość 24,5 m, od strony wschodniej nieruchomości do rzędnej 213,7 m n.p.m. – wysokość 16,2 m. (do wysokości gzymsu istniejących kamienic). Projektowaną zabudowę należy kształtować „schodkowo” od wyższych parametrów tj. rzędnej 222,0 m n.p.m. do 213,7 m n.p.m. Pomiędzy częściami budynku o różnych wysokościach należy przyjąć w miarę możliwości wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej;

- e) geometria dachu – dach płaski o nachyleniu do 15°, przy max. wysokości budynku od strony zachodniej nieruchomości do rzędnej 222,0 m n.p.m. – wysokość 24,5 m, od strony wschodniej do rzędnej 215,0 m n.p.m. – wysokość 17,5 m. Zabudowę wzdłuż ulicy należy kształtować „schodkowo”, pomiędzy częściami budynku o wysokościach maksymalnych i minimalnych należy przyjąć, w miarę możliwości, wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej. Maksymalną wysokość budynku należy zróżnicować (odniesieniami dla wysokości podawanych w metrach są rzędne punktów opisane w punkcie 3 litera d);
- f) przy kształtowaniu bryły i elewacji budynku uwzględnić położenie inwestycji na zamknięciu ulicy Krótkiej;
- g) na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,5 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
- h) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności handlowo - usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- i) istniejący budynek usługowy przewidzieć należy do rozbiórki;
- j) 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 ul. Jasnej (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy (dz. nr), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, 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, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla 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.4301.388.2019 z dnia 18.02.2020 r. - bez uwag,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

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

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. Andrzej Mańka-Zybek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

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

Do wiadomości :

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

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10 zł
DNIA 25.09.2020 NR POKWITOWANIA
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000
STARSZY INSPEKTOR



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 działce nr (obręb: , arkusz: o powierzchni 2179 m², położona przy ul. Jasnej, w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr (obręb: , arkusz: o powierzchni 2179 m², położona przy ul. Jasnej, w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany I kond. budynkiem usługowym – przewidzianym 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. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 33,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 99,0 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 wielkopowierzchniowy 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 funkcje 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.

I. 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.)
- Część 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.

I. 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,

od strony zachodniej :

- działka nr – zabudowane I – II kond. budynkami usługowymi,
- działka nr – ul. Wieniawska (droga powiatowa),
- działka nr – ul. St. Leszczyńskiego (droga powiatowa),
- działka nr – zabudowana XIII kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowane IV kond. budynkiem usługowym (biurowym) oraz parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka 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,

od strony południowej:

- działka nr – ul. Jasna (droga powiatowa),
- działka nr – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka 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),
- działka nr – zabudowane V kond. budynkiem usługowym (biurowym),
- działka 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),
- działka nr – ul. Krakowskie Przedmieście (droga powiatowa),

od strony wschodniej:

- działka nr – niezabudowana,
- działka nr – niezabudowana,
- działka nr – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr – zabudowana I kond. budynkiem usługowym,
- działka nr – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr – ul. Spokojna (droga gminna),
- 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 – ul. Ewangelicka (droga gminna),
- działka nr – ul. Żołnierzy Niepodległej (droga gminna),
- działka nr – zabudowana budynkiem sakralnym – Kościół p.w. św. Trójcy,
- działka nr – teren cmentarza Parafii Ewangelicko- Augsburgskiej,

I. 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 część zespołu 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;
- uwzględniając pierzejowy sposób kształtowania zabudowy, obowiązująca linia zabudowy od ul. Jasnej wznaczona została w nawiązaniu do budynków usytuowanych na działce nr 1, i jako kontynuacja linii ustalonej dla działki sąsiedniej nr 4.

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 TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 12,2% do 100% i średnio wynosi 64,8%;
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym znajdują się działki których wskaźnik zabudowy w znacznym stopniu przekracza średnia wartość (dz. nr 1 – 84,5%, dz. nr 2 – 82,8%, dz. nr 3 – 100%, dz. nr 4 – 100%), 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)

- wielkość ta dla budynków usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 10,0 m do 84,0 m i średnio wynosi 29,7 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 35,6 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,
- uwzględniając powyższe oraz wymiary działki i jej położenie w kwartale zabudowy, przyjmując kontynuację zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy Jasnej, odstępuje się od ustalania średniej szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze, dopuszczając szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do pełnej rozpiętości granic działki.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)

(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – XIII kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 3,1 m do 48,0 m, co daje średnio ok. 15,5 m w poziomie gzymsu / okapu;
- w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji na działkach nr 1 i 2 znajdują się budynki kamienic. Zgodnie z wytycznymi zawartymi w zaleceniach konserwatorskich – pismo MKZ z dnia 3 listopada 2017 r. znak: MKZ-IN-I.4120.843.2017 – od strony ulicy Jasnej wysokość gzymsu elewacji frontowej powinna nawiązywać do wysokości gzymsu tych kamienic, od strony zachodniej teren graniczy z działkami (tworzącymi teren inwestycji na skrzyżowaniu ulic Wieniawskiej i Jasnej) gdzie ustalono warunki zabudowy ustalając maksymalną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do rzędnej 222,0 m n.p.m.
- odniesieniem dla wysokości ustalonej w „metrach”, jest poziom chodnika w pobliżu punktu D na granicy nieruchomości przyjęty jako rzędna 197,48 m n.p.m.

PC
w zaokrągleniu 197,5 m n.p.m. Przy rzędnej 213,7 m n.p.m., określającej maksymalną wysokość gzymsu/attyki w odniesieniu do istniejących kamienic - daje to wysokość 16,2 m. Są to wartości przybliżone gdyż należy dokładnie nawiązać do wysokości istniejących kamienic,

- projektowaną zabudowę należy kształtować „schodkowo” od wyższych parametrów tj. rzędnej 222,0 m n.p.m. do 213,7 m n.p.m.,
- pomiędzy częściami budynku o różnych wysokościach należy przyjąć w miarę możliwości wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej.

6. Geometria dachu (kąt 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 bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, na działkach nr ewid. i położonych przy ul. Jasnej znajdują się kamienice z dachami o nachyleniu połaci dachowych do 10,5°, o wysokości kalenicy około 215 m n.p.m. tj. (odnosząc do punktu D jak wyżej) o wysokości około 17,52 m, w zaokrągleniu około 17,5 m,
- od strony zachodniej teren graniczy z działkami (tworzącymi teren inwestycji na skrzyżowaniu ulic Wieniawskiej i Jasnej) gdzie ustalono warunki zabudowy ustalając maksymalną wysokość budynku do rzędnej 222,0 m n.p.m.
- projektowaną zabudowę należy kształtować „schodkowo” od wyższych parametrów tj. rzędnej 222,0 m n.p.m. do 215,0 m n.p.m.
- pomiędzy częściami budynku o różnych wysokościach należy przyjąć w miarę możliwości wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej.

I. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Jasnej (drogi gminnej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 uchwalenia 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.

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.).

II. 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 działce nr ewid. (obrob. arkusz. położonej przy ul. Jasnej w Lublinie.

Analizę sporządził: mgr inż. arch.

Załącznik nr 2

do projektu decyzji nr 210/20

z dnia 21.04.2020

znak: AB-WA-1.6130.1.201.2019

Zim PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. [podpis] Ząbek

ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.1.307.2019						
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)
	5541	6126	90,4	84	26	29
				53		
	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
	742	3421	21,7	37	13,2	14,3
	877	2286	38,4	23	13,5	20,1
	1000	1585	63,1	15	4,4	6
				10	3,7	4,5
	133	360	36,9	12	3,9	10,2
	265	320	82,8	22	3,1	8,4
	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

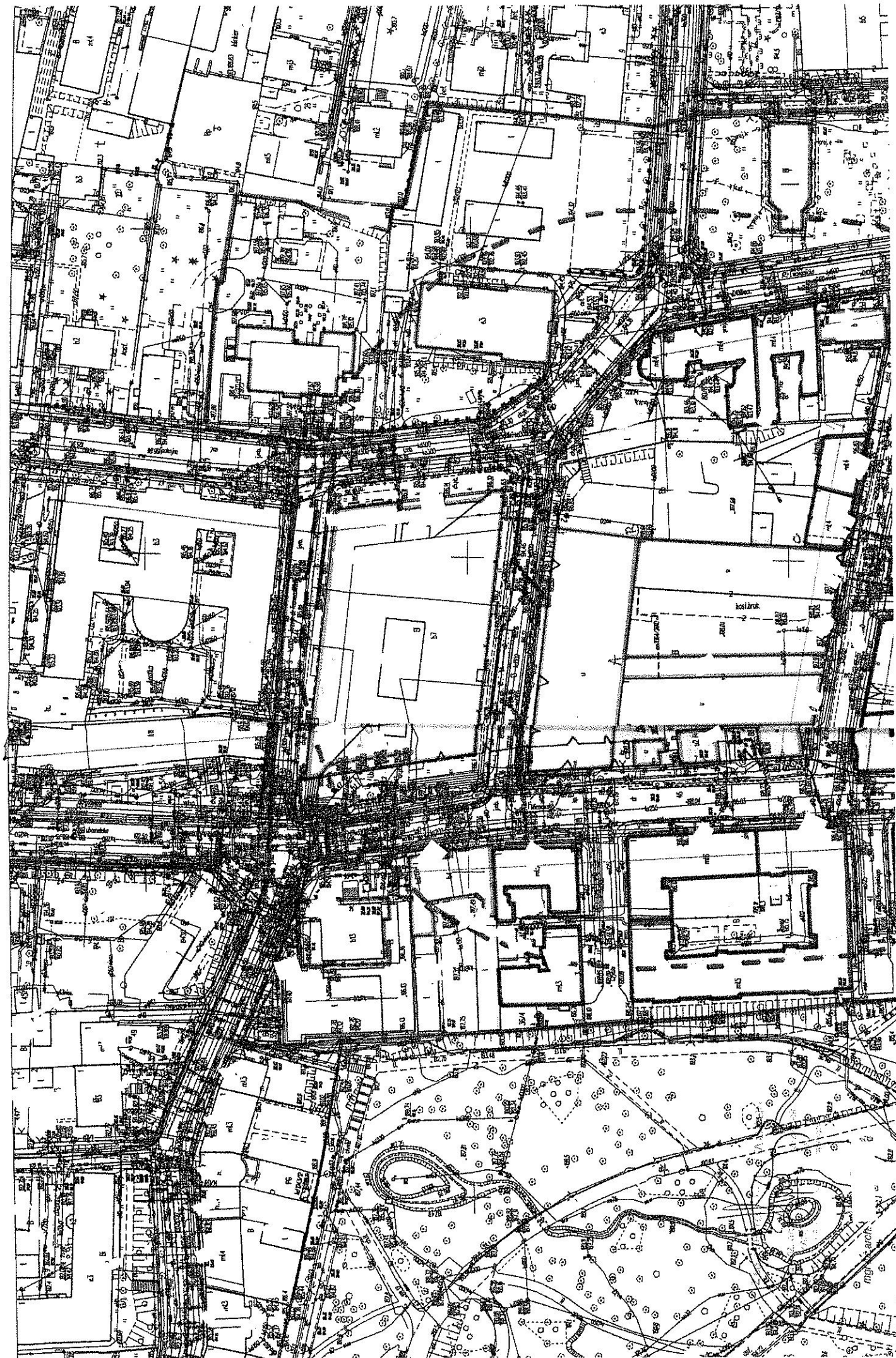
148

	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
	2003	2003	100	79	5,7	9,8
Średnio:			64,8	29,7	15,5	18,5
dz. ni obecny - stan	979	2179	44,9	16		

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

mgr. CD-01.6642.2717.209 PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Włodarska 14, 20-071 Lublin
tel. 01465 2100, fax 01466 2101





Zakres planu
AS/LA/1730, 1.307.2019

Skala:
1:1000

Rodzaj inwestycji:
budowa budynku wielokondygnacyjnego

Adres inwestycji:
Lublin, ul. ...

Nr działki:
... A, skłuz ...

MINIMALNY ZASTĘP OBSZARU ANALIZOWANEGO

GRANICA TERENU INWESTYCJI

LINIA PRZEBIEGU

STYNIACE LINIE ZABUDOWY

BUDYNKI WIEKSZALNE WIELORODZINNE

BUDYNKI USŁUGOWE (KOMERCYJNE)

BUDYNKI USŁUGOWE (PUBLICZNE)

BUDYNKI GOSPODARSTWA (GARAZOWE)