



LUBLIN
1918 — 2018
Inspiruje
nas wolność

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.172.2018

Umiejętność czytania jest podstawowa

14.11.2018

Lublin, 14 listopada 2018 r.

DECYZJA nr 705/18
o ustaleniu warunków zabudowy

INSPEKTOR
Opinto
Magdalena Opinto

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.1257 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 23 kwietnia 2018 r. (uzupełnionego w dniu 7 maja 2018 r.)

Wnioskodawcy: ZIPIS P&P „DEVELOPMENT” Jan Pastwa,
ul. Stanisława Leszczyńskiego 14/1, 20-069 Lublin

W sprawie: rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania kamienicy na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze oraz z częścią garażową, na działce nr . . . położonej przy ul. Niecałej . . . w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zabytkowej kamienicy na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami i częścią garażową**

- na działce nr ewid. . . obręb: . . . – Śródmieście, arkusz:
- położonej w Lublinie przy ul. Niecałej
- pas drogowy – działka nr . . . (ul. Niecała – droga gminna)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami: A B C D E F G – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- Śródmiejska zabudowa mieszkalno – usługowa;
- rozbudowa, nadbudowa oraz przebudowa kamienicy (ostatnio o funkcji usługowej) na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami oraz częścią garażową.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji - w pierzei ulicznej oraz wzdłuż górnej krawędzi istniejącej na terenie inwestycji skarpy. Wyznaczona tak strefa zabudowy odnosi się również do kondygnacji podziemnych jak i nadwieszonych kubatury obiektu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji łącznie – max. 55,0%, przy utrzymaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – max. 30,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi gzymsu lub attyki elewacji frontowej kamienicy:
 - w części nadbudowywanej - max. 204,0 m nad poziomem morza (dalej npm.),
 - w rozbudowanej wzdłuż ulicy części północnej – 201,2 m npm;

- e) geometria dachu: przekrycie wielopłociowe o nachyleniu 15° do 35°, z kalenicą na wysokości nie większej niż:
- 207,0 m npm. - w części nadbudowanej, z zachowaniem symetrycznego nachylenia połaci o układzie kalenicowym,
 - 204,0 m npm. - w rozbudowanej wzdłuż ulicy części północnej,
 - 199,5 m npm. - w projektowanej oficynie zachodniej,
- Dopuszcza się wprowadzenie zadaszania pulpitu w rozbudowanych częściach obiektu. Dopuszcza się zastosowanie przekrycia płaskiego – tarasowego wyłącznie jako formy zadaszania nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
- f) w zagospodarowaniu posesji przewidzieć należy:
- zachowanie istniejącej skarpy o nawierzchni biologicznie czynnej, z możliwością jej zabezpieczenia w formie muru oporowego o wysokości max. 0,9 m nad przyległą powierzchnią gruntu,
 - zachowanie istniejącego drzewostanu, z możliwością ewentualnego jego odtworzenia na warunkach uzgodnionych z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie,
 - możliwość lokalizacji usług uzupełniających bezkolizyjnie funkcję obiektu mieszkalnego, (w tym: biura, apteka, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, kancelarie prawne itp.) o uciążliwości nieprzekraczającej granic zajmowanego lokalu i nieruchomości,
 - lokalizację pomieszczeń i urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania budynku w jego wnętrzu. Z uwagi na wielostronną ekspozycję krajobrazową wyklucza się umieszczanie takich urządzeń na elewacjach obiektu i nad powierzchnią dachu, a także na terenie nieruchomości otwartym widokowo z przestrzeni publicznej ulic,
 - możliwość zachowania (adaptacji) budynku gospodarczego / technicznego, istniejącego przy zachodnim narożniku działki, w jego dotychczasowych gabarytach, jako elementu umocnienia skarpy - w bilansie nawierzchni utwardzonych, o formie małej architektury ogrodowej, bez włączania go do bilansu powierzchni zabudowy działki,
 - zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, z prefabrykatów betonowych i blach,
 - zakaz lokalizacji nośników reklamowych i reklam niezwiązanych z prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową);
- g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijne rozwinięcie kompozycji architektonicznej obiektu, z uwzględnieniem zaleceń służb konserwatorskich.

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 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 układu urbanistycznego starego Miasta i Śródmieścia do rejestru zabytków pod numerem A/153, a istniejąca na terenie inwestycji kamienica została ujęta w gminnej ewidencji zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) 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.2016.290 j.t.).
- 5.2. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską także jako stanowisko archeologiczne nr (77-81/13-3a), ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.3. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

- 5.4. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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. Niecałej (drogi kategorii gminnej) – dz. nr na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a minimum 0,5 stanowiska / 1 lokal mieszkalny, oraz 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 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 i deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
- Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym :
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 9. Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).

- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowej nieruchomości wydana została decyzja nr 26/14 z dnia 06 marca 2014 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na nadbudowie i rozbudowie o windę budynku przychodni lekarskiej ze zmianą sposobu jego użytkowania dla potrzeb administracji publicznej.
- 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.4301.547.2018 z dnia 30 października 2018 r. - bez uwag,
- Miejski Konserwator 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 sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania kamienicy (aktualnie pustostan) na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami i parkingiem podziemnym, na działce nr położonej przy ul. Niecałej 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.

Zapoznawszy się z wynikami analizy, Inwestor w dniu 09.07.2018 r. wniósł uwagi do projektu decyzji, dotyczące zarówno wskaźnika powierzchni zabudowy oraz jej wysokości, jak i wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów. Mając na względzie zarówno potrzeby inwestorskie, jak też szczególne uwarunkowania, w tym cechy fizjograficzne nieruchomości, ostatecznie w projekcie decyzji dopuszczono nieznaczne zwiększenie (do 45%) powierzchni zabudowy na terenie inwestycji w stosunku do średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym (38,3%). Wprowadzono również czytelny zapis ustaleń dotyczących wysokości obiektu i formy jego przekrycia. W odniesieniu do wyposażenia nieruchomości w miejsca parkingowo - garażowe, uznano za właściwe utrzymanie standardu, stosowanego na terenie miasta już w latach 80-tych XX stulecia, kiedy potrzeby motoryzacyjne społeczeństwa nie były tak duże jak dziś, który zgodnie z uchwalonym wówczas miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego LZM, zapewniał: minimum 1 mp na 1 lokal mieszkalny i 1 mp na 30 m² powierzchni użytkowej usług. Zważywszy, że teren inwestycji znajduje się w obszarze zabytkowego śródmieścia, którego tkanka urbanistyczna tworzona była przed pojawieniem się ruchu samochodowego i jego zwarta historyczna zabudowa najczęściej nie ma fizycznej możliwości uzupełnienia takiego wyposażenia w granicach poszczególnych posesji,

odstąpiono od wymogu zapewnienia części miejsc postojowych, które odnoszą się do programu użytkowego historycznego obiektu tj. do 8 lokali mieszkalnych i 1 lokalu usługowego. Rezygnacja z wyposażenia nieruchomości w miejsca parkingowo - garażowe dla pozostałej liczby lokali, projektowanych docelowo w rozpatrywanym obiekcie, prowadziłaby ewidentnie do pogorszenia warunków funkcjonowania przestrzeni publicznej zabytkowego śródmieścia i nie mogła zostać zaakceptowana. Projekt decyzji z uwzględnionymi powyższymi zmianami skierowano do uzgodnień pismem z dnia 5 września 2018 r.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji Inwestor, kolejnym pismem z dnia 10 września 2018 r. wniósł o zwiększenie wskaźnika zabudowy, zmniejszenie ilości wymaganych miejsc parkingowych oraz o rozważenie możliwości realizacji zadania płaskiego nad rozbudowywaną częścią północną kamienicy. Prośbę swą motywuje chęcią realizacji inwestycji zgodnie z założeniami uprzednio uzgodnionymi z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Po ponownym przeanalizowaniu wyników analizy, mając na względzie zamierzenia Wnioskodawcy jak i rentowność przedsięwzięcia, tutejszy Wydział ustala co następuje:

- punkt 3 litera b) niniejszej decyzji przyjmuje brzmienie: „wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji łącznie – max. 55,0%, przy utrzymaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej”;
- punkt 7.1 niniejszej decyzji otrzymuje brzmienie „na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a minimum 0,5 stanowisko / 1 lokal mieszkalny i 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych”.

Powyższe zmiany nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz nie godzą w zastały stan rzeczy.

Stosownie do powyższego w punkcie VI podpunkcie 3 analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu dodaje się po kropce „mając na względzie prośbę Inwestora zawartą w piśmie z dnia 10 września 2018 r., dopuszcza się dla przedmiotowej inwestycji wnioskowany wskaźnik zabudowy 53,0 %, co w zaokrągleniu wynosi max. 55,0 % i nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz nie godzi w zastały stan rzeczy.”

Ponadto zapisy dotyczące geometrii dachu pozostawia się bez zmian. W/w zmiany w projekcie decyzji wymagały ponownych uzgodnień z organami uzgadniającymi.

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.

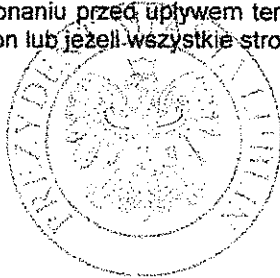
Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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.



Zgodnie z projektem decyzji
Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
Wydział Planowania Wm.
15.11.18

Otrzymują :

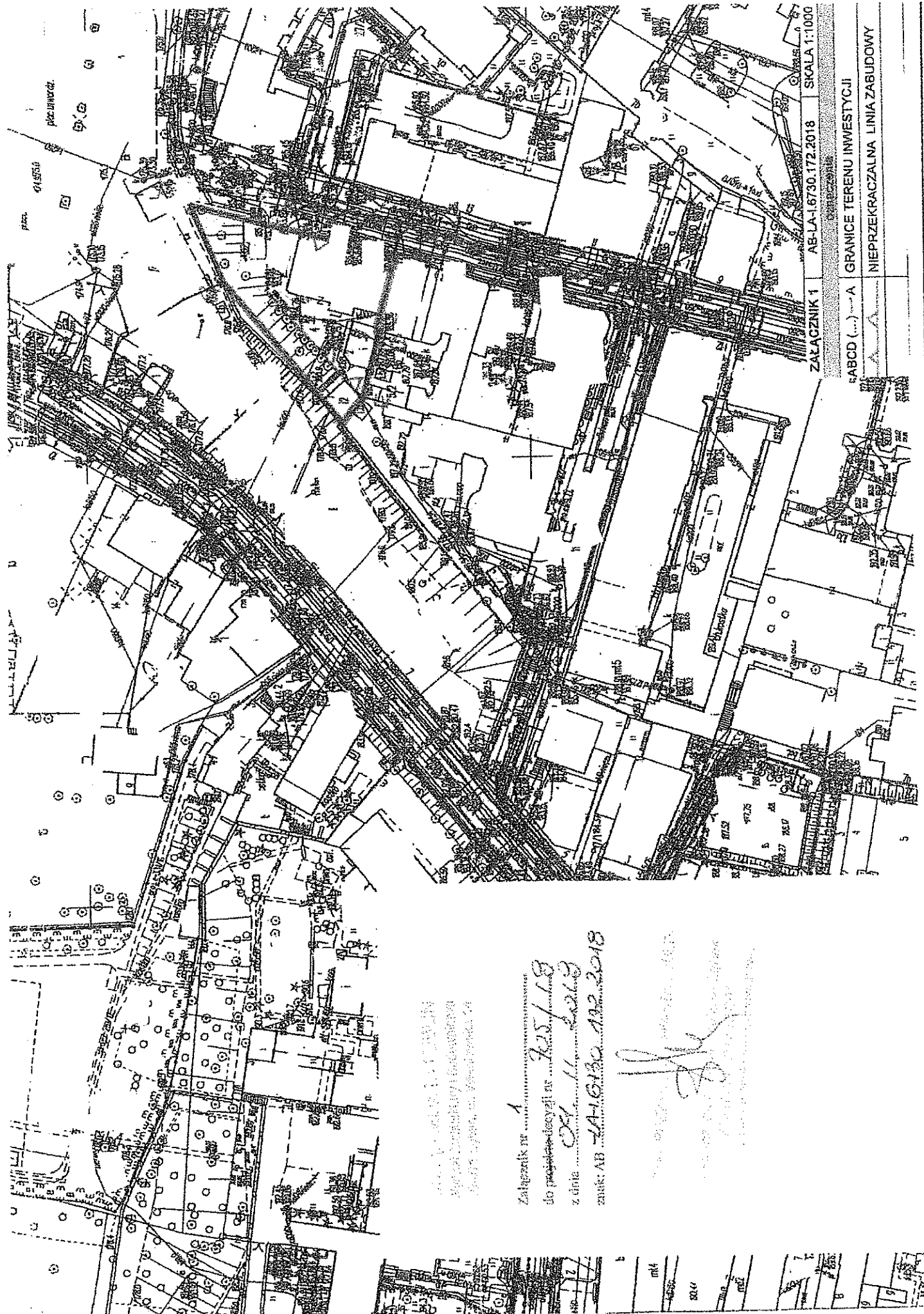
1. ZIPIS P&P „DEVELOPMENT” Jan Pastwa, ul. Stanisława Leszczyńskiego 14/1, 20-069 Lublin
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)

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...
DATA 15.11.18 NR PRZEYTOWANIA...
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO...
RZLNK PRKAS S.A.



ZALĄCZNIK 1 AB-LA-1.6730.172.2018 SKALA 1:1000

GRANICE TERENU INWESTYCJI
 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Projekt: ...
 Skala: ...

Załącznik nr 1
 do projektu inwestycji nr 725718
 z dnia 01.11.2018
 znak: AB-LA-1.6730.172.2018

[Handwritten signature]

m4
 804

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na nadbudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania kamienicy na funkcję mieszkalną wielorodzinną z usługami w parterze oraz z częścią garażową, na dz. nr położonej przy ul. Niecałej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

- I. **Lokalizacja i stan zainwestowania**
Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr , obręb: , arkusz: , położona przy ul. Niecałej w Lublinie. Na terenie tym znajduje się IV kondygnacyjny budynek dawnej kamienicy mieszkalnej ujętej w gminnej ewidencji zabytków, przystosowany uprzednio dla potrzeb publicznej przychodnia zdrowia, aktualnie nieużytkowany i przewidziany przez inwestora do rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania dla potrzeb mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami. Ponadto na działce znajdują się również parterowe budynki gospodarczo – garażowe – przeznaczone 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 48,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości min. 144,0 m od jego granic, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.
- III. **Uwarunkowania planistyczne**
 1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji, w obszarze rozwoju funkcji centrowłórczych (centrum miasta), w ośrodku usług ponadpodstawowych, oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.
 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 18 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
 3. Dnia 18 października 2012 r. Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 589/XXIV/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II, która obejmuje północno-zachodnią części rozpatrywanego terenu ze stromą skarpią.
- 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. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają aktualnie uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
 - Istniejąca na terenie inwestycji kamienica frontowa została objęta wpisem do gminnej ewidencji zabytków, stąd jego ochronę winno się uwzględniać zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.) m. in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.
 - Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr **77-81/13-3a**, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

- W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:
- od strony północnej** znajduje się:
- działka nr. zabudowana dwoma parterowymi budynkami usługowo-handlowymi, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr. rzeka Czechówka,
- od strony wschodniej** znajduje się:
- działka nr 2 ul. Niecała (droga gminna), w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr. – zabudowana VII kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr.: – zabudowana stacją trafo,
 - działka nr.: zabudowana V kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działka nr. – zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
 - działka nr. z II kondygn. budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi,
 - działka nr. – zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi (II i IV kondygnacyjnym) oraz parterowymi budynkami gospodarczo-garażowymi, w dalszym sąsiedztwie znajdują się zabudowania SPSK nr 1 w Lublinie,
- od strony południowej** znajduje się:
- działki nr.: zabudowane V kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr. zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działka nr. zabudowana budynkiem usługowym (Miejski Urząd Pracy w Lublinie),
 - w dalszym sąsiedztwie budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki usługowe;
- od strony zachodniej** znajduje się:
- działka nr. zabudowana parterowym budynkiem usługowym,
 - działka nr. – niezabudowana, w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr. – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
 - działki nr.: , - niezabudowane,
 - działka nr. ul. Dolna 3 Maja (droga powiatowa),
 - w dalszym sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz gospodarczo-garażowa.

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 ustalenia:

1. Funkcja terenu

- obszar analizowany obejmuje zespół śródmiejskiej zabudowy mieszkalno – usługowej, usytuowany na skraju doliny rzeki Czechówki,
- planowana inwestycja obejmuje nadbudowę, rozbudowę i zmianę (przywrócenie) sposobu użytkowania kamienicy na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami, co znajduje analogię funkcjonalną w zainwestowaniu analizowanego obszaru;

2. Linia zabudowy

- obowiązującą linię zabudowy na terenie inwestycji wyznacza fasada istniejącej tu kamienicy - w linii rozgraniczającej ulicy;
- nieprzekraczalną linię nowej zabudowy wyznacza korona istniejącej skarpy, stanowiąca jednocześnie granicę opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 5,3% do 71,7% i średnio wynosi 38,3%;

- Przedmiotowa działka o powierzchni 1090,0 m², poza frontowym budynkiem kamienicy zabudowana jest dwoma budynkami gospodarczymi o powierzchni: 55,0m² oraz 42,0 m², które jak ustalono podczas rozmowy telefonicznej w dniu 10 maja 2018 r. z Inwestorem, przeznaczone są do rozbiórki. Powierzchnia zabudowy w granicach wnioskowanej działki aktualnie zajmuje 37,0%, zaś po rozbiórce zabudowań gospodarczych 28,0%. Inwestor wniósł o rozbudowę istniejącej kamienicy docelowo do 580,0 m² powierzchni rzutu (tj. do 53,0 % powierzchni nieruchomości).
- W obszarze analizowanym występują wprawdzie działki, których powierzchnie zabudowy przekraczają wartość średnią wskaźnika, jednakże sąsiednie działki o specyficznym ukształtowaniu, obejmujące skarpę nadrzeczną bądź znajdujące się na jej krawędzi oceniają zdecydowanie niższy udział powierzchni zabudowy: od 31,4% (dz. nr ... do 47,5% (dz. nr ... a średni wskaźnik ich zabudowy wynosi 39,45%.
- Na terenie wnioskowanej inwestycji dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% (w zaokrągleniu), przy zachowaniu dotychczasowego ukształtowania nawierzchni terenowej i utrzymaniem minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej, mając na względzie szczególnie wysokie walory krajobrazowe tej części zabytkowego śródmieścia ze stromą zadrzewioną skarpią, eksponowaną wzdłuż doliny rzecznej.

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy mieszkaniowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)

- wielkość ta dla budynków mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 10,0 m – 60,0 m i średnio wynosi 24,7 m, a uwzględniając dozwoloną przepisem tolerancję 20 % - 29,6m;
- Inwestor wniósł o rozbudowę kamienicy wskazując we wniosku jej docelową szerokość elewacji frontowej na poziomie ok. 32 m;
- szerokości elewacji frontowej rozbudowywanego obiektu nie powinna przekroczyć wartości średniej, w zaokrągleniu do 30,0 m, przy utrzymaniu całej bryły projektowanego obiektu poza granicami istniejącej skarpy.

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

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w obszarze analizowanym, a dostępnych z ulicy Niecałej, obejmuje zasięg od 14.9 m do 21.0 m w poziomie gzymsu/okapu (Niecała 1: 16,7 m; Niecała 2: 14,9m; Niecała 3: 21,0m; Niecała 4: 19,6m; Niecała 5: 18,7m; Niecała 6: 20,6m) i średnio wynosi 18,5 m. Zasięg ten mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem, odpowiada w przybliżeniu poziomowi kalenicy istniejącego na terenie inwestycji budynku: 204,5 m n.p.m. (metrów nad poziomem morza);
- aktualnie górny poziom gzymsu/okapu elewacji frontowej, istniejącej na terenie inwestycji kamienicy, wynosi 14,7 m (do 15,0 m) nad terenem przy głównym (umiejscowionym centralnie) wejściu do budynku (tj. 201,2 m n.p.m.). Przy czym wyraźny spadek nawierzchni terenowej wzdłuż pasa drogowego powoduje, że różnica poziomów przyległego chodnika pomiędzy północnym i południowym narożem istniejącego budynku osiąga ok. 1,2 m;
- dopuszcza się podwyższenie linii gzymsu / okapu o nie więcej niż 2,8 m t.j. do wysokości 204,0 m n.p.m., w nadbudowywanej części obiektu, mając na uwadze możliwość złagodzenia dysproporcji, w stosunku do wyższej o 2 kondygnacje przyległej kamienicy nr 18. Nie naruszy to istotnego tu waloru kształtowania pierzei ulicznej z uskokowym układem zabudowy, dostosowanym do naturalnego spadku terenu;
- zważywszy szczególne walory krajobrazowe nieruchomości eksponowanej na obrzeżu doliny rzecznej, ewentualna rozbudowa istniejącego obiektu powinna uwzględniać stopniowe obniżanie wysokości członów w kierunku istniejącej skarpy:
 - wysokość górnej krawędzi gzymsu lub attyki dobudowanego wzdłuż pierzei ulicznej, członu północnego nie powinna przekroczyć poziomu gzymsu / okapu istniejącej kamienicy (201,2 m n.p.m.),
 - maksymalny zasięg projektowanej oficyny zachodniej (w części wychodzącej poza przyległą krawędź kamienicy przy ul. Niecałej nie powinien przekroczyć rzędnej 199,5 m n.p.m. - tj. ok. 14,7 m nad najbliższą krawędzią skarpy (184,8 m n.p.m.);

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 budynki przekryte dachami wielopołaciowymi o spadkach do 35° z kalenicami na wysokości od 12,0m do 24,3m nad poziomem chodnika przy głównym wejściu do budynku. Średnia wysokość kalenic obiektów dostępnych z ul. Niecałej ($15/23,1m + 13/17,2m + 11/21,9m + 9/12,0m + 14/21,5m + 16/21,2m + 18/24,3m = 141,2m : 7 = 20,2m$) wynosi 20,2 m;
- istniejący na terenie inwestycji budynek frontowy przekryty został dachem wielopołaciowym o spadkach symetrycznych ok. 22°, w układzie kalenicowym, z kalenicą na wysokości 204,5 m n.p.m. - tj. ok. 17,7 m nad poziomem chodnika ulicznego przy wejściu głównym (186,8 m n.p.m.)
- przekrycie nadbudowywanej części obiektu przewidzieć jako wielopołaciowe o nachyleniu symetrycznym ze spadkiem do 35°, przy zachowaniu układu kalenicowego i kalenicą na wysokości max. 207,0 m n.p.m. (aktualnie 186,8m n.p.m. + 20,2m = 207,0m). Zadaszenie rozbudowywanej części obiektu, z uwagi na jej przybliżenie do stromego zbocza, projektować z zastosowaniem uskoku i obniżenia o co najmniej 1 kondygnację (3,0m), przy ograniczeniu wysokości kalenicy lub atyki ściany szczytowej:
 - członu północnego (na przedłużeniu fasady) – do 204,0 m n.p.m.,
 - członu zachodniego (wysuniętego poza krawędź przyległej ściany sąsiedniej kamienicy przy ul. Niecałej – do wysokości max. 14,7 m nad koroną skarpy tj. - do 199,5 m n.p.m.;

VII. **Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**
Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Niecałej oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania kamienicy (ostatnio o funkcji usługowej) na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego z usługami w parterze oraz częścią garażową, przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U z 2015r. poz. 1422 ze zm.).

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

GLÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/GU/89

mgr inż. arch. Dagmara Plewik

mgr inż. arch. Dagmara Plewik

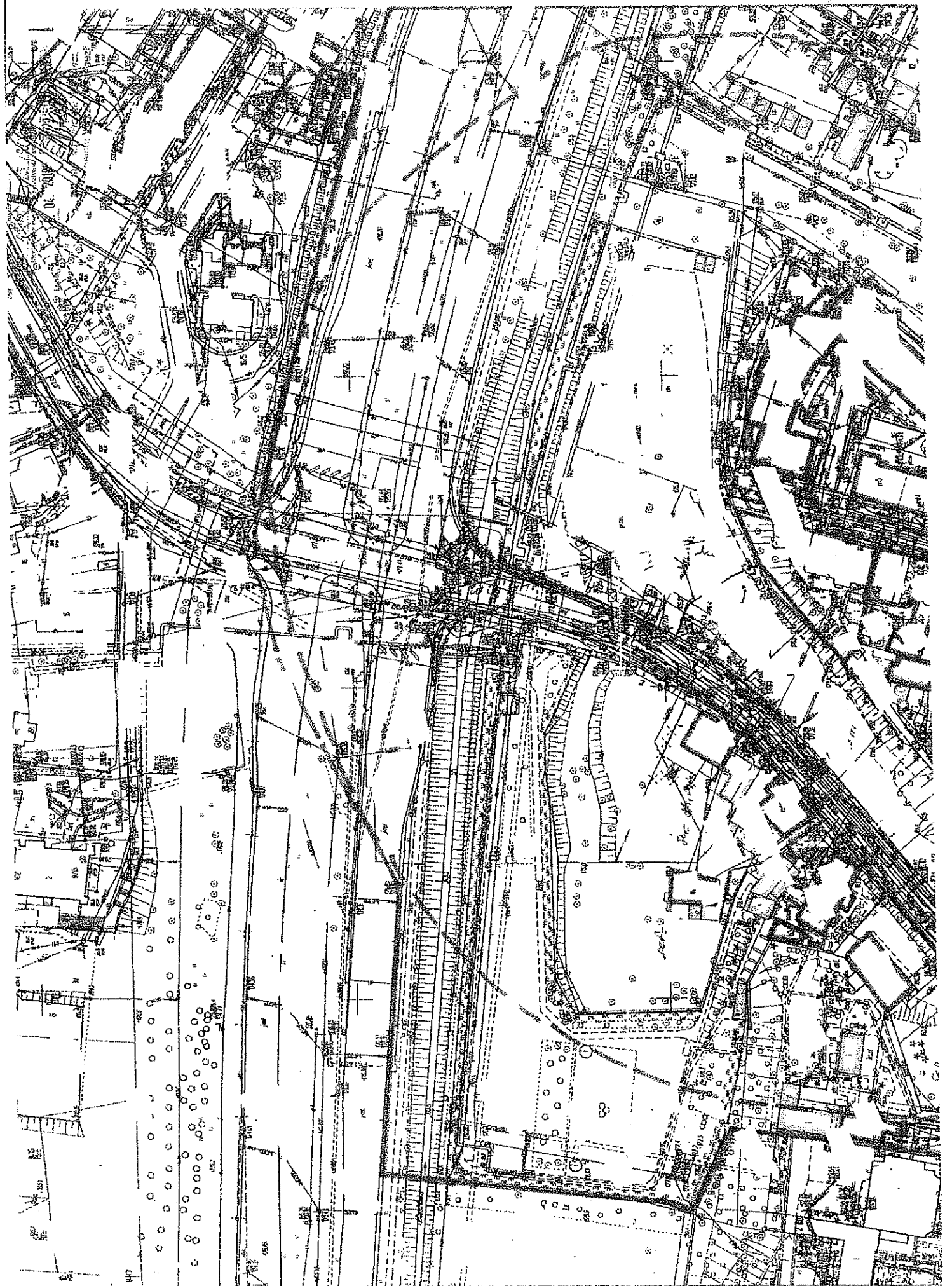
Obliczenia wskaźników zabudowy

| AB-LA-I.6730.172.2018 | | | | | |
|-------------------------------|---|--|------|--|-----------|
| Numer działki | Powierzchnia zabudowy (m ²) | Powierzchnia działki (m ²) | % | Szerokość elewacji (frontowej) budynków mieszkalnych wielorodzinnych (m) | |
| | 325 | 1388 | 23,4 | 14,0 | |
| | 158 | 2564 | 6,2 | - | |
| | 198 | 446 | 44,4 | 17,0 | |
| | 577 | 10941 | 5,3 | 15,0 | |
| | 403 | 3743 | 10,8 | 28,0 | |
| | 170 | 624 | 27,2 | 14,5 | |
| | 283 | 646 | 43,8 | - | |
| | 1987 | 3160 | 62,9 | 37,0 | |
| | 605 | 1274 | 47,5 | - | |
| | 642 | 895 | 71,7 | 28,5 | |
| | 489 | 700 | 69,9 | 22,0 | |
| | 1384 | 4404 | 31,4 | 60,0 | |
| | 548 | 1221 | 44,9 | 45,0 | |
| | 552 | 784 | 70,4 | 25,0 | |
| | 298 | 737 | 40,4 | 12,0 | |
| | 630 | 3339 | 18,8 | 25 | |
| | 1276 | 10026 | 12,7 | 22,0 18,0 | |
| | 1091 | 1992 | 54,7 | 28 | |
| | 1539 | 2735 | 56,0 | 40 | |
| | 276 | 558 | 49,0 | - | |
| | 258 | 1013 | 25,4 | - | |
| | 250 | 662 | 37,7 | 10 | |
| | 364 | 1648 | 22,0 | 10 | |
| | 887 | 2000 | 44,3 | - | |
| Średnio: | | | 38,3 | 24,7 | |
| dz. nr obecny | stan | 467 | 1090 | 37,0 | 22 |
| dz. nr analizy | wynik | 417 | 1090 | 38,3 | +20% 29,6 |
| dz. nr zamier. ante inwestora | | 580 | 1090 | 53,0 | ok. 32 |

MWK

Załącznik nr 2
 do projektu 705/172
 z dnia 9.11.2018
 znak: AB-LA-I.6730.172.2018

MWK





ZALĄCZNIK 3 AB-LA-15730.172.2018 SKALA 1:1000
 Rozbudowa, modernizacja, zmiana sposobu
 użytkowania terenu

| | |
|----------------------------------|-------------|
| rodzaj inwestycji | inwestycja |
| adres inwestycji | ul. Niecała |
| GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO | |
| MINIMALNY OBSZAR ANALIZOWANY | |
| GRANICE TERENU INWESTYCYJ | |
| BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE | |
| BUDYNKI USŁUGOWE | |
| BUDYNKI GOSPODARCZO - GARAZOWE | |
| BUDYNKI UCZYNOCNOŚCI PUBLICZNEJ | |

Zakaznik nr 3
 Inwestycja objęta nr 2017/18
 data: 09.11.2018
 nr AB-LA-15730.172.2018

INSTRUKCJA
 Odczytanie i interpretacja
 danych technicznych

INSTRUKCJA
 Odczytanie i interpretacja
 danych technicznych