



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

AB-BW-II.6740.1.123.2016

Najwyższa decyzja jest ostateczna

od dnia 02. marca 2017

INIZIATOR  
*[Signature]*

Lublin, dnia 10 lutego 2017 r.

## DECYZJA nr 140 / 2017

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę<sup>1)</sup> z dnia 2016-12-05

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę<sup>1)</sup>**

dla:

**TBV Inwestycje Sp. z o. o. Sp. Komandytowa**  
**02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 39a/508,**

obejmujące:

budowę domu studenckiego (kond. 2 - 8) z częścią usługową (kond. 1) i mieszkalną wielorodzinną (kond. 9 - 11) oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemny (kond. -1 i -2) z infrastrukturą techniczną, w tym: instalacjami wewnętrznymi (zimnej i ciepłej wody, wody na cele p.poż. wraz ze zbiornikiem p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji c.o., wentylacji i klimatyzacji oraz instalacjami elektrycznymi, teletechnicznymi i telekomunikacyjnymi) oraz z instalacjami zewnętrznymi (kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych, kanalizacji sanitarnej i instalacjami oświetlenia terenu), a także zagospodarowaniem terenu w tym drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murami oporowymi, chonikami i śmietnikami oraz słupem reklamowym na działkach nr

(obr. ark. przy ul. Niccolò Paganiniego

*kategoria obiektu* - IX - budynki kultury, nauki i oświaty,  
XIII - pozostałe budynki mieszkalne,  
XVII - budynki handlu, gastronomii i usług.

projekt budowlany opracowany przez:

mgr inż. Arch. Gurbiel Jacek

upr. bud. nr 1601/Lb/73 w specjalności: architektonicznej

członek Izby sam. zawod.: LB-0007

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:<sup>2)</sup>

- a) teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych,
- b) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną,
- c) zapewnić zagospodarowanie istniejącej zieleni zgodnie z art. 83 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.),
- d) odpady budowlane zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach,



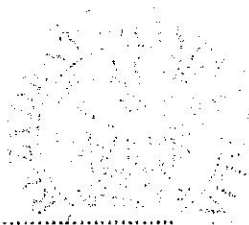
Postanowieniem znak: AB-PB-II.6740.1.123.2016 z dnia 09 stycznia 2017 r. zobowiązano Inwestora do usunięcia w przedłożonej dokumentacji budowlanej braków i nieprawidłowości. Inwestor w określonym w postanowieniu terminie złożył uzupełnienie dokumentów.

Dokonując sprawdzenia projektu budowlanego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że został on opracowany zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – część. III (Uchwała nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r). Projekt zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi. Planowana inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2010r. Nr 213, poz. 1397). Dla przedmiotowej inwestycji decyzją z dnia 21 października 2016 r., znak: OŚ.ÓD.I.6220.82.2016 orzeczono o ustaleniu środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie hotelu studenckiego z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym. Dokonując sprawdzenia projektu budowlanego w zakresie środowiskowych uwarunkowań orzeczonych w decyzji j.w., nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia powtórnej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zastosowane rozwiązania projektowe spełniają warunki i wymagania określone w decyzji orzekającej o środowiskowych uwarunkowaniach. Reasumując należało uznać, że zamierzenie budowlane zostało zaprojektowane zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 ze zm.). Mając na uwadze warunki realizacji robót, zobowiązano inwestora do ich spełnienia.

Projekt budowlany został wykonany i sprawdzony przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 20 ust 4 projektanci i sprawdzający dołączyli do projektu oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Zatwierdzany projekt budowlany jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Uwzględniając powyższe należało orzec jak na wstępie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Z URZĘDU PRZEWODNICZĄCYMI POWIATU LUBLIN

mgr inż. Andrzej Kucharski

inżynier architekt

ul. Budowlana 10, 20-016 Lublin

(pieczęć linienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

**Otrzymują:**

1. TBV INWESTYCJE Sp. z o. o. Sp. K.  
adres do korespondencji:  
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Czerwony Szew"  
20-016 Lublin, ul. Chojny 57

3. a/a

ul. Chojny 57, Lublin  
NIP 521-37-26-185, REGON 563544530  
tel. 81 533-55-44, fax 81 433-57-33  
Biuro: ul. Nałęczowska

IMD, Numer dokumentu w Mdok: 16673/02/2017

539002  
05.12.16  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
mgr inż. Inwonik Miroszek-Druzd  
ust. bud. nr 1278/Lb/30

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
3. Wydział Podatków w/m,
4. PINB miasta Lublin  
20-026 Lublin, ul. Fryderyka Chopina 5,
5. Wydział Planowania w/m,
6. Wydział Ochrony Środowiska w/m

~~Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 2 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.):<sup>1)</sup>~~

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>4)</sup>

Pouczenie<sup>2)</sup>:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

<sup>1)</sup> Należy wpisać "budowę" lub "rozbiórkę".

<sup>2)</sup> Niepotrzebne skrócić.

<sup>3)</sup> Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.

<sup>4)</sup> Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.





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

AB-ID-I.6740.1.225.2018

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 15.06.2018 r.

PODINSPEKTOR

Emilia Wójcik

Lublin, dnia 01 czerwca 2018 r.

## DECYZJA NR 540/18

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 22 maja 2018 r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę**

dla:

**PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie  
20-340 Lublin, ul. Garbarska 21A**

obejmujące:

stację transformatorową K-1912, energetyczne sieci kablowe SN i nn ze złączami kablowymi i kanalizacją dla kabli światłowodowych na działkach nr ew. (obr. ark. ), (obr. ark. ), (obr. ark. ) przy ul. Niccolo Paganiniego i al. Kompozytorów Polskich w Lublinie.

*kategoria obiektu - XXVI*

projekt budowlany opracowany przez: mgr inż. Leszka Nowaka  
upr. bud. nr LUB/0050/PWBE/16 w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, członek izby sam. zawod.: nr LUB/IE/0180/16

z zachowaniem następujących warunków:

1. ujętych w protokole z narady koordynacyjnej z dnia 08.12.2017 r., znak: GD-DP.6630.1107.2017
  2. zawartych w decyzji wydanej z up. Prezydenta Miasta Lublin z dnia 08.09.2017 r., znak: IU-DE.4310.719.2017 zezwalającej na lokalizację linii kablowych nn i SN z kanalizacją światłowodową w pasach drogowych: al. Kompozytorów Polskich – droga powiatowa nr 2354L, ul. Niccolo Paganiniego - droga wewnętrzna
  3. kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy
  4. inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy
- wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane

### Uzasadnienie

PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie w dniu 22 maja 2018 r. wystąpiła o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę stacji transformatorowej K-1912, energetycznych sieci kablowych SN i nn ze złączami kablowymi i kanalizacją dla kabli światłowodowych na działkach nr ew. (obr. ark. ), (obr. ark. ), (obr. ark. ) przy ul. Niccolo Paganiniego i al. Kompozytorów Polskich w Lublinie.

O wszczęciu postępowania administracyjnego powiadomiono strony tego postępowania. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego nie wpłynęły żadne uwagi i zastrzeżenia do rozpatrywanej sprawy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdzono: zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodność projektu zagospodarowania terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Ponadto kompletność projektu budowlanego i posiadanie przez inwestora wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń, a także wykonanie i sprawdzenie projektu przez osoby posiadające właściwe uprawnienia budowlane, należące do izby samorządu zawodowego. Przedłożony projekt budowlany wykonany i sprawdzony został przez osoby posiadające właściwe uprawnienia budowlane, należące do izby samorządu zawodowego. Posiada wszystkie wymagane uzgodnienia, wobec czego spełnia warunki art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Lubelskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu do terminu 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania



(pieczęć okrągła)

Województwo Lubelskie  
Urząd Wojewody  
ul. Piłsudskiego 10/11  
20-031 Lublin  
Wydział Gospodarczego  
Kamery i Biuro

(pieczęć i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową dnia 08 maja 2018 r. w wysokości 105 zł. (słownie: sto pięć złotych) – przelew

#### Otrzymują strony postępowania:

1. PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie  
20-340 Lublin, ul. Garbarska 21 A  
(wraz z 2 egz. zatwierdzonego projektu budowlanego)
2. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
3. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie  
20-401 Lublin, ul. Krochmalna 13j
4. TBV Inwestycje Sp. z o.o. Sp.k.  
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CZECHÓW”  
20-816 Lublin, ul. Choiny 57

6) aa. 2018.06.01

#### Do wiadomości:

1. Wydział Podatków UM Lublin
2. PINB miasta Lublin  
20-026 Lublin, ul. F. Chopina 5

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>1)</sup>

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).<sup>2)</sup>

#### Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - 1) oświadczenie kierownika budowy (robot) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zawiadzenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zawiadzenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
  - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na którego budowę wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii V, IX, XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włączanie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych; budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych; nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywowne, wagonownie, stacje przejazdowe i myjnie (taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
4. Inwestor zamieszcza ogłoszenie zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
  - 1) Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórki”.
  - 2) Należy wpisać „budowlany” lub „rozbiórki”.
  - 3) Należy wskazać podstawę prawną nałożenia warunków; np. art. 36 ust. 1 pkt 1-4, art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane albo art. 93 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.)
  - 4) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono porównawczą ocenę oddziaływania na środowisko
  - 5) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Otrzymałem 01.06.2018

Elekportal 1053/2018



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**  
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 61 466 2200, fax 61 466 2201

Niniejsza decyzja jest ostateczna  
od dnia 05 listopada 2018 r.  
**INSPEKTOR**  
*Sieromska*  
mgr inż. arch. Anna Sieromska

AB-BW-II.6740.1.70.2018

Lublin, dnia 29 października 2018 r.

## DECYZJA Nr 1288/18

Na podstawie:

- art. 36a ust. 1, art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.),
- art. 163 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku: **TBV Inwestycje Sp. z o. o. Sp. Komandytowej**  
z siedzibą: 02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 39a/508

w sprawie zmiany pozwolenia na budowę

### Zmieniam decyzję

**Nr 140/2017 z dnia 10 lutego 2017 r., znak: AB-BW-II.6740.1.123.2016**

zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą TBV Inwestycje Sp. z o. o. Sp. Komandytowej z siedzibą: 02-672 Warszawa, ul. Domaniewska 39a/508, pozwolenia na budowę domu studenckiego (kond. 2 - 8) z częścią usługową (kond. 1) i mieszkalną wielorodzinną (kond. 9 - 11) oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym (kond. -1 i -2) z infrastrukturą techniczną, w tym: instalacjami wewnętrznymi (zimnej i ciepłej wody, wody na cele p.poż. wraz ze zbiornikiem p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji c.o., wentylacji i klimatyzacji oraz instalacjami elektrycznymi, teletechnicznymi i telekomunikacyjnymi) oraz z instalacjami zewnętrznymi (kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych, kanalizacji sanitarnej i instalacjami oświetlenia terenu), a także zagospodarowaniem terenu w tym drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, murami oporowymi, chodnikami i śmietnikami oraz słupem reklamowym na działkach nr

(obr.

ark. 1 przy ul. Niccolò

Paganiniego

**w z a k r e s i e** przedstawionym w projekcie zamiennym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, obejmującym:

1. Istotne odstępienia w projekcie zagospodarowania terenu:

- zmiana liczby miejsc parkingowych w projekcie zagospodarowania terenu
- uzupełnienie projektu zagospodarowania terenu o nawiew do garażu podziemnego
- zmniejszenie wysokości i lokalizacji murów oporowych
- reorganizacja instalacji kanalizacji deszczowej
- zmiana lokalizacji przyłącza i instalacji zewnętrznej kanalizacji sanitarnej
- zmiana długości pochylni do garażu podziemnego wraz ze sposobem odwodnienia i rzędną wysokościową
- zmiana układu oświetlenia terenu
- zmiana części chodników na terenie biologicznie czynne

2. Istotne odstępienia w projekcie architektoniczno-budowlanym:

- zmiana geometrii zbiornika przeciwpożarowego
- zmiana pomieszczenia gospodarczego na pomieszczenie elektryczne
- zmiana układu pomieszczeń w lokalu usługowym U.2

- zmiana struktury lokali w domu studenckim
- połączenie mieszkań
- zmiana powierzchni stref pożarowych
- zmiany w konstrukcji, instalacjach wewnętrznych sanitarnych oraz instalacjach elektrycznych w wyniku ww. zmian

**W pozostałej części decyzja o pozwoleniu na budowę Nr 140/2017 z dnia 10 lutego 2017 r., znak: AB-BW-II.6740.1.123.2016 pozostaje bez zmian.**

### Uzasadnienie:

Investor wystąpił o zmianę decyzji Nr 140/2017 z dnia 10 lutego 2017 r., znak: AB-BW-II.6740.1.123.2016 w zakresie istotnych zmian projektowych przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

Obszar oddziaływania projektowanych zmian nie wykracza poza teren objęty inwestycją.

Dokonując sprawdzenia projektu budowlanego zamiennego w trybie art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane stwierdzono, że został on opracowany zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – część. III (Uchwała nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r) oraz zgodnie z decyzją z dnia 21 października 2016 r., znak: OŚ.ÓD.1.6220.82.2016 orzekającą o środowiskowych uwarunkowań realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie hotelu studenckiego z częścią usługową i mieszkalną wielorodzinną oraz zamkniętym wielostanowiskowym garażem podziemnym. Projekt zamienny zagospodarowania terenu jest zgodny z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi.

Projekt budowlany został wykonany i sprawdzony przez projektantów posiadających wymagane uprawnienia budowlane i legitymujących się aktualnym na dzień opracowania projektu zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z art. 20 ust 4 projektanci i sprawdzający dołączyli do projektu oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Zatwierdzany projekt budowlany zamienny jest kompletny, posiada wymagane opinie i uzgodnienia.

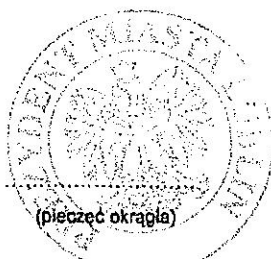
Integralną część niniejszej decyzji stanowi zamienny projekt budowlany, który z dokumentami wymienionymi w art. 60 ustawy Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany przechowywać przez okres istnienia obiektu.

Od decyzji niniejszej przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Lubelskiego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Informuję jednocześnie, że w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strony mogą zrzec się tego prawa poprzez złożenie stosownego oświadczenia przed organem, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się odwołania wyklucza późniejsze zaskarżenie decyzji do sądu administracyjnego.

#### ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Pobrano opłatę skarbową w wys. 82,00 zł dnia 08.10.2018 r., nr pokwitowania 9238561.



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. Ewa Boguta  
 (pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)  
 DYREKTOR WZDZIAŁU  
 Architektury i Budownictwa

**Otrzymują:**

1. TBV INWESTYCJE Sp. z o. o. Sp. K.  
adres do korespondencji:  
20-701 Lublin, ul. Nałęczowska 30
2. a/a

**Do wiadomości:**

1. Wydział Geodezji w/m,
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
3. Wydział Podatków w/m,
4. PINB miasta Lublin  
20-026 Lublin, ul. Fryderyka Chopina 5,
5. Wydział Planowania w/m,
6. Wydział Ochrony Środowiska w/m

*oddeklaracja*  
*dnie 29.10.2018*





1.3. Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską na mocy wpisu obiektu do rejestru zabytków / wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków / zapisu w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (niepotrzebne skreślić) - stąd wszelkie prace przy zabytku są możliwe po uwzględnieniu warunków konserwatorskich zawartych w postanowieniu LWKZ z dn. 2003.06.24. znak: IN/4100/II-GE2/2445/03, stanowiącym integralną część niniejszej decyzji jako załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

## 2. WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH :

- 2.1. Projekt budowlany powinien spełniać warunki techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. nr 75 z 2002r., p.690/.
- 2.2. Zgodnie z art.4 ustawy z 07 lipca 1994r. Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U. nr 106 z 2000r., p.1126 z późn. zm./ obiekt budowlany i związane z nim obiekty należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do otaczającej zabudowy i krajobrazu.
- 2.3. Przy opracowywaniu projektu należy uwzględnić zalecenia Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 29 września 1998r., w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych /Dz.U. nr 126 z 1998r., p.839 /.
- 2.4. Projekt budowlany dróg i zjazdów na posesje winien być opracowany na podstawie :
  - ustawy z dn.21 marca 1985r. O drogach publicznych /tekst jednolity Dz.U. nr 71 z 2000r., p.838/
  - spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn.02 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie /Dz.U. nr 43 z 1999r., p.430/.
- 2.5. Zgodnie z art.4.1, 5, 21.1 i 27 ustawy z dn.15 lutego 1962r. O ochronie dóbr kultury /tekst jednolity Dz.U.nr 98 z 1999r., p.1150 z późn. zm. / wszelkie prace przy obiektach zabytkowych są możliwe po uzyskaniu zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## 3. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

### 3.1. Infrastruktura :

- Zasilanie i zaopatrzenie w media wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- W przypadku braku warunków przyłączenia do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej, działka może być wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową, pod warunkiem zapewnienia możliwości korzystania z urządzenia do oczyszczenia ścieków w sposób określony w odrębnych przepisach lub szczelnego zbiornika do gromadzenia nieczystości ciekłych.
- Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublina.

### 3.2. Komunikacja :

- Obsługa komunikacyjna działki od ul. **Zielonej**
- Projekty budowlane dróg i zjazdów wymagają uzgadniania z zarządcami dróg.

## 4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

Zgodnie z art.5.2 w związku z art.5, ust.1 p.6 ustawy Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U.nr 106 z 2000r , p.1126 z późn. zm. / ochrona interesów osób trzecich, w odniesieniu do zamierzonej inwestycji obejmuje :

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej
- ochronę przed pozbawieniem :

- a/ możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- b/ dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c/ ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie
- d/ ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby

5. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI : dwa lata od daty jej wydania i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

#### 6. INFORMACJE DODATKOWE :

- \* Decyzja niniejsza /zgodnie z art.35 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym/ wygasa:
  - z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany są sprzeczne z ustaleniami tego planu
  - jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- \* Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja *nie została wydana / została wydana na rzecz .....* (niepotrzebne skreślić).
- \* W przypadku inwestycji liniowych wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości, na których inwestycje te mają być realizowane, przekazuje się informacje o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- \* Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- \* Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- \* Rozstrzygnięcia jednoznaczne i ostateczne projektowanych inwestycji nastąpią decyzją pozwalającą na budowę, wydaną w trybie ustawy Prawo budowlane, po przeprowadzeniu oddzielnego postępowania administracyjnego.
- \* O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji, w terminie nie przekraczającym jej ważności.
- \* Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor zobowiązany jest dołączyć :
  1. Projekt budowlany spełniający warunki art.34 ustawy Prawo budowlane /Dz.U.nr 106 z 2000r., p.1126 / oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U.nr 75 z 2002r.,p.690/.
  2. Dowód stwierdzający prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
  3. Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu /uwłarygodniona kopia /.
  4. Decyzję Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami tutejszego Urzędu w sprawie wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego /dotyczy terenów nie wyłączonych z użytkowania rolniczego /.

Załącznik graficzny nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji jest do wglądu w aktach sprawy w Wydziale Architektury i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin.

### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 107, § 4 Ustawy – Kodeks Postępowania Administracyjnego, powołanej na wstępie niniejszej decyzji odstępuje się od uzasadnienia, gdyż uwzględnia w całości żądanie strony.

*decyzja ostateczna*  
28.07.2003



URZĄD MIASTA LUBLINA  
Wydział Architektury  
i Administracji Budowlanej  
20-071 Lublin, ul. Wesoła  
- 7 -

## DECYZJA nr 176 / 05 o ustaleniu warunków zabudowy

### Na podstawie :

- art. 52, art. 53 ust. 3, 4, i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust.1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 )
- art. 104 , art. 106 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego ( tekst jednolity Dz.U. 2000 r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm ).

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 11 - 02 - 2005 r.

### Wnioskodawcy :

W sprawie :ustalenia warunków zabudowy dla realizacji: zagospodarowania podwórza, budowy miejsc postojowych, miejsc zabaw dla dzieci, urządzeniu zieleni oraz dojazdów

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : realizacji inwestycji budowlanej polegającej na zagospodarowaniu podwórza, budowie miejsc postojowych, miejsc zabaw dla dzieci, urządzeniu zieleni oraz dojazdów

- położonej w Lublinie przy ul. Zielonej i ul. Karmelińskiej
- na działce: nr ewidencyjny , obręb: -
- pas drogowy – działka nr i

### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami :ABCDEFGHIJKLM - A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys w skali 1:500 , stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa : mieszkaniowa z usługami
- zagospodarowanie podwórza, budowa miejsc postojowych, miejsc zabaw dla dzieci, urządzenie zieleni oraz dojazdów

### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- zagospodarowanie podwórza winno mieć na celu zabezpieczenie komunikacji pieszej, kołowej, miejsc postojowych, urządzenie zieleni, miejsc rekreacji oraz zaplecza gospodarczego

### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 4.1. Projekt budowlany musi spełniać wymagania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 74 - 75 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska ( Dz.U. 2001 r., Nr 62, poz. 627, z późn. zm. ) oraz z obowiązujących ustaleń planów ochrony i innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody ( ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Dz.U. 2004 r., Nr 92, poz. 880 ), a w szczególności:
- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
  - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

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

- 5.1. Teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem lub A/153 stąd zgodnie z art.36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568 ) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- 5.2. Na podstawie art.39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568 ) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prace mogące uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.4. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. 2003r., Nr 162, poz. 1568 ) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

#### **6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych :**

- 6.1. Projekt budowlany powinien spełniać warunki techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm. ).
- 6.2. Przy opracowywaniu projektu należy uwzględnić zalecenia Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 29 września 1998 r., w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych ( Dz.U. 1998 r., Nr 126, poz. 839 ).
- 6.3. Projekt budowlany dróg i zjazdów na posesje winien być opracowany na podstawie:
  - ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( tekst jednolity Dz.U. 2004 r., Nr 204, poz. 2086 ) - spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. 1999 r., Nr 43, poz. 430 ).

#### **7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 7.1. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej ( energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, co, telekomunikację ) wnioskowanej inwestycji ( o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego ) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.2. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublina.
- 7.3. Komunikacja :
  - Obsługa komunikacyjna działki od ul. Karmelickiej ( droga gminna )
  - Projekty budowlane dróg i zjazdów wymagają uzgodnienia z Wydziałem Gospodarki Komunalnej U.M. Lublin

### 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z 07.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2003r., Nr 207, poz.2016 z późn.zm.) - obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować sposób określony w przepisach, w tym techniczno--budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, 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.

9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja 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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu odrębnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

9.7. O pozwolenie na budowę należy wystąpić do Wydziału Architektury i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin po uprawomocnieniu się niniejszej decyzji.

9.8. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor zobowiązany jest dołączyć :

1.Cztery egzemplarze projektu budowlanego spełniającego warunki art. 34 ustawy Prawo budowlane ( tekst jednolity Dz.U. 2003 r., Nr 207 poz. 2016 ) oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. 2002 r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm. ).

2.Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

3.Decyzję o warunkach zabudowy ( uwiarygodniona kopia ).

4.Decyzję Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami tutejszego Urzędu w sprawie wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego ( dotyczy terenów nie wyłączonych z użytkowania rolniczego ).

5.Decyzję L.W.K.Z. w Lublinie (dla obiektów znajdujących się w obszarze urbanistycznym będącym pod ochroną konserwatora lub objętych indywidualnym wpisem do rejestru zabytków)

### 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Wydziałem Gospodarki Komunalnej UM Lublin, postanowieniem  
Znak: Gk.2.1.2.5544/P347/1052/05 z dnia 27.06.2005 z uwagami
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem  
Znak: IN/4100/LU-638/2707/05 z dnia 15.06.2005

Załącznik graficzny nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji jest do wglądu w aktach sprawy w Wydziale Architektury i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin.



## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 11.02.2004 r., inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji zagospodarowania podwórza, budowy parkingu, miejsc zabaw dla dzieci, urządzeniu zieleni oraz dojazdów.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. (Dz.U. 2003, 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 określiła możliwości 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. Ponadto na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy uzyskała wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Zana 38 c za pośrednictwem Wydziału Architektury i Administracji Budowlanej UM w Lublinie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Wnoszący odwołanie ( zażalenie ) obowiązany jest do uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 5,00 zł od odwołania ( zażalenia ) oraz 0,50 zł od każdego załącznika i 15,00 zł od pełnomocnictwa ( ustawa o opłacie skarbowej z dn. 09 września 2000r., Dz. U. 2000 r., Nr 86, poz. 960 z późn. zm. ).

Projekt decyzji sporządził: mgr inż arch. Ryszard Racki  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0156

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Arkadiusz Młoczek  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
Architektury i Administracji Budowlanej

### Otrzymują :

zam.

a/a

### Do wiadomości :

c.d. zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów, właściciele lub współwłaściciele nieruchomości biorący udział w postępowaniu administracyjnym

- Wydział Gospodarki Komunalnej U.M. Lublin
- Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie

### Pouczenie

1. Projekt budowlany powinien być wykonany przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane (do wniosku o pozwolenie na budowę projektant winien dołączyć zaświadczenie o przynależności do odpowiedniej izby zawodowej).
2. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenu.
3. Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych.
4. Projekt budowlany, stanowiący podstawę do wydania pozwolenia na budowę, powinien zawierać:
  - a) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, (przyłącza) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ

zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,

- b) projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt. 4 - również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- c) stosownie do potrzeb, oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych,
- d) w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- e) wymagane opinie, uzgodnienia, zezwolenia i sprawdzenia,
- f) projekt budowlany winien spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 03 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego ( Dz.U. 2003 r., Nr 120, poz. 1133 ).

*decyzja kolegium 06.07.2005*

elw

Lublin, dn. 18 października 2005 r.

Znak: AAB.II.EL.7353 / 712 / 05

## DECYZJA Nr 33/05

Działając na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity w Dz.U. Nr 98, poz. 1071 z 2000 r.);
- art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity w Dz.U. Nr 207 poz. 2016 z dnia 5 grudnia 2003 r.).

po ponownym rozpatrzeniu wniosku

w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę budynku usługowo - mieszkalnego na działce przy ul. Zielonej w Lublinie.

### o d m a w i a m

zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego na działce nr przy ul. Zielonej w Lublinie.

### Uzasadnienie:

Wnioskiem z dnia 13.07.2005r pan wystąpił o udzielenie pozwolenia na budowę budynku usługowo-mieszkalnego na działce nr przy ul. Zielonej w Lublinie. Wobec stwierdzonych braków i nieprawidłowości w złożonej dokumentacji budowlanej postanowieniem z dnia 25.08.2005r znak :AAB.II.EL.7353 / 712 / 05 nałożono na inwestora obowiązek ich usunięcia w terminie do dnia 12 września 2005r. Ponieważ nieprawidłowości polegały na zaprojektowaniu posadowienia budynku niezgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, inwestor wnioskiem z dnia 31 września 2005r zwrócił się do tut. Wydziału o wystąpienie do Ministra Infrastruktury o zgodę na odstępstwo od warunków wymaganych w tym zakresie. Pismem z dnia 20 września 2005r .znak : BA3s-7002-286/05 zgoda taka nie została udzielona. W związku z tym, oraz faktem nieuzupełnienia w określonym terminie innych braków nałożonych postanowieniem - zgodnie z art.35 ust.5 postanowiono jak na wstępie decyzji

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Lubelskiego, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

### Otrzymują:

1.

### Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin  
ul. Chopina 5, 20-950 Lublin.
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości,  
których dotyczy planowana inwestycja  
zgodnie z ewidencją gruntów.

Z up. POWIATOWY INSPEKTOR NADZORU  
BUDOWLANEGO  
MIASTA LUBLIN  
[Podpis]  
[Pieczęć]

Lublin, 2010 - 12 - 08

ABU.LA.I.7331.2 - 649/10

## DECYZJA nr 615/655 o ustaleniu warunków zabudowy

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 2010.12.08

### Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4, i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dn. 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2000r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 18 -12 - 2008r, skorygowanego dnia 26.05.2010r.

PODPISEK

### Wnioskodawcy:

*[Signature]*  
mgr inż. ...

W sprawie: realizacji budynku usługowo-mieszkalnego wraz z miejscami parkingowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami na działkach nr ewid. przy ul. Zielonej w Lublinie.

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: realizacji budynku usługowo-mieszkalnego wraz z miejscami parkingowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami

- położonej w Lublinie przy ul. Zielonej
- na działce: nr ewidencyjny obręb: arkusz:  
pas drogowy – działka nr (ulica Zielona i Karmelicka)

### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami : A B C D E F G H I J K L M N O P - A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 500 , stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkalniowa
- realizacja budynku usługowo-mieszkalnego wraz z miejscami parkingowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami

### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- linia zabudowy – od ul. Zielonej obowiązująca linia zabudowy oznaczona na załączniku graficznym nr 1 decyzji kolorem granatowym, która pokrywa się z linią biegu ciągu pieszego, tworząc uskok w pierzei ulicy zachowując widok na fragment muru kościelnego i dzwonnice kościoła św. Józefa,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max 40%, udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%,
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie do rozpiętości granic przyulicznych działki nr
- wysokość nowoprojektowanego budynku – do III-kondygnacji nadziemnych, max do wysokości kalenicy budynku przy ul. Zielonej (dz. nr ...),
- wysokość gzymsu koronującego – max do wysokości gzymsu koronującego budynku przy ul. Zielonej (dz. nr ...),
- w przypadku wariantu III-kondygnacji i dachu płaskiego należy cofnąć ostatnią pełną kondygnację o min. 1,5 m w stosunku do kondygnacji niższych,
- elewację frontową budynku głównego należy zwieńczyć gzymsem koronującym na wysokości gzymsu koronującego w budyńku sąsiednim przy ul. Zielonej (dz. nr ...),
- geometria dachu:  
korpus frontowy- dwuspadowy w układzie kalenicy równoległym do ulicy, o nachyleniu max 30°, dopuszcza się dach płaski, część boczna- jednospadowy z nachyleniem w kierunku terenu inwestycji, dopuszcza się dach płaski,
- ściany budynku od strony kościoła św. Józefa należy rozczłonować (blendy, lizeny, itp.),
- wnioskowany obiekt winien wpisać się w zastany kontekst architektoniczno - przestrzenny historycznego układu pierzeiowej zabudowy ulicy Zielonej.

k) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym zainwestowania, z zapewnieniem wysokiej jakości rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych.

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. 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;
- 4.2. W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A /153, stąd zgodnie z art.36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. z 2003 r., Nr 162 poz. 1568) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162, poz. 1568) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

#### 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Komunikacja :
  - Obsługa komunikacyjna działki od ul. Zielonej i Karmelickiej ( drogi gminne ) na warunkach uzyskanych w Wydziale Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin.
  - Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości min 25 miejsc w granicach lokalizacji inwestycji, a pozostałe miejsca należy zapewnić w pobliżu inwestycji, min. 1 miejsce postojowe / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny.
  - Oznakowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych w ilości min. 2, należy zaprojektować w miejscach umożliwiających łatwy dostęp od układu drogowego i od projektowanego programu użytkowego inwestycji.
  - Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kłoski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.2. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.3. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia



02 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999 r., Nr 43, poz. 430).

#### 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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja została wydana w roku 2003, znak AAB.I.MP.6.7331/435/2003 obejmująca działkę nr
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

#### 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, pismem znak: DM.UD.II.5544-315/10 z dnia 25.06.2010 r. - bez uwag,
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-55/3036/10 z dnia 09.07.2010 r. - bez uwag.

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

1. załącznik graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa
3. wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054.

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji budynku usługowo-mieszkalnego wraz z miejscami parkingowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami na działkach nr ewid. przy ul. Zielonej w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W dniu 21.01.2009 r. projekt decyzji został wystany do uzgodnień. W dniu 23.02.2009 r. do Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego wpłynęło zażalenie Pana na postanowienie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12.02.2009r. (znak: IN/4120/LU-77/482/09). W dniu 02.04.2010 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta



Lublin wpłynęło pismo od Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (znak: IN/41/Lu-55/1227/10) informujące o konieczności wprowadzenia korekty do treści w/w projektu decyzji w zakresie:

- jednoznacznego określenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej planowanego budynku,
- ustalenia jednoznacznego sposobu przekrycia budynku – w zakresie formy dachu.

Dnia 26.05.2010 r. inwestor skorygował wniosek.

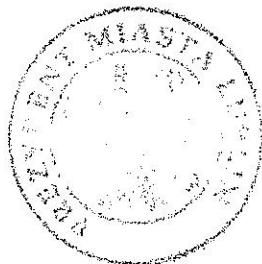
Został sporządzony nowy projekt decyzji uwzględniający wyżej wymienione uwagi.

W dniu 09.06.2010 r. w/w projekt decyzji został wysłany do uzgodnień. Wydział Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin uzgodnił projekt bez uwag pismem z dnia 25.06.2010 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków również uzgodnił projekt bez uwag postanowieniem z dnia 19.07.2010 r. (znak: IN/4120/LU-55/3036/10) W dniu 10.08.2010 r. do Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego wpłynęło zażalenie Pana [imię] na postanowienie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dnia 03.12.2010 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wpłynęło postanowienie z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego stwierdzające niedopuszczalność w/w zażalenia.

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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 określiła możliwości 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. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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



Z BIURO ARCHITECTURY I BUDOWNICTWA  
URZĘDU MIASTA LUBLIN  
[Signature]  
Wydział Architektury i Budownictwa

**Otrzymują :**

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

**Do wiadomości :**

1. Wydział Dróg i Mostów UM Lublin,
2. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie,
3. Wydział Planowania UM Lublin,
4. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków UM w Lublinie.

AS

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 100,-  
DNIA 11.10.2010 NR POWITOWANIA 2010/10  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124422442932900000240000

PODINSPEKTOR

[Signature]  
mgr Artur Szpak



- działka nr - zabytkowy budynek kościoła św. Jozafata wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A /238 oraz budynkami mieszkalno-gospodarczymi II- i III-kondygnacyjnymi (dach dwuspadowy). W części zachodniej tj. przylegającej do inwestycji jest urządzony ogród z zielenią wysoką i niską (pow. zabudowy wynosi 1200m<sup>2</sup>, przy pow. działki 3030m<sup>2</sup>, czyli 40%),
  - W dalszym sąsiedztwie od strony wschodniej znajdują się działki nr  
o zwartej zabudowie obrzeżnej o wysokości budynków od II do III kondygnacji (dachy wielospadowe, wielopłócaciowe):
    - działka nr - pow. zabudowy: 400m<sup>2</sup>, przy pow. działki 560m<sup>2</sup>, czyli 72%,
    - działka nr - pow. zabudowy: 340m<sup>2</sup>, przy pow. działki 500m<sup>2</sup>, czyli 68%,
    - działka nr - pow. zabudowy: 585m<sup>2</sup>, przy pow. działki 810m<sup>2</sup>, czyli 73%,
    - działka nr - pow. zabudowy: 1062m<sup>2</sup>, przy pow. działki 1625m<sup>2</sup>, czyli 65%,
    - działka nr : - pow. zabudowy: 560m<sup>2</sup>, przy pow. działki 1200m<sup>2</sup>, czyli 47%,
  - od strony południowej znajduje się:
    - działka nr - ul. Zielona (droga gminna),
    - po przeciwnej stronie ulicy występuje zwarta zabudowa pierzejowa mieszkalno-usługowa o wysokości budynków od II do III kondygnacji (dachy dwuspadowe i wielopłócaciowe),
  - od strony zachodniej znajduje się:
    - działka nr - zabudowana frontowym korpusem mieszkalno-usługowym o wysokości: od strony ul. Zielonej II kondygnacje + poddasze, natomiast od strony podwórza budynek posiada III kondygnacje. Obiekt ten przylega ścianą szczytową do terenu inwestycji, w której na wysokości III kondygnacji znajduje się otwór okienny a w parterze otwór drzwiowy. Budynek przykryty dachem dwuspadowym o różnym kącie nachylenia połaci.
    - W dalszym sąsiedztwie od strony zachodniej znajduje się działka nr zabudowana zabytkowym obiektem (dawny pałac Potockich z oficynami i założeniem dziedzińca) wpisany do rejestru zabytków pod nr A/236. Obecnie budynek dydaktyczny KULu, budynek II-kondygnacyjny z dachem dwuspadowym (pow. zabudowy wynosi 1192m<sup>2</sup>, przy pow. działki 2400m<sup>2</sup>, czyli 50%),
3. Wskaźnik zabudowy w analizowanym obszarze (kwartał zabudowy ograniczony ulicami: Zieloną – Świętoduska – Karmelicką – Staszica), mieści się w granicach 11% – 84% i średnio wynosi 53%. Wskaźnik zabudowy w granicach inwestycji stanowi aktualnie 11% powierzchni nieruchomości.
4. W obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki o wysokości II-V kondygnacji z przewagą dachów dwuspadowych i wielopłócaciowych, o nachyleniu połaci dachowych w granicach 15-40°. W obszarze analizy występują także budynki z dachami płaskimi – oznaczone na załączniku graficznym.
5. Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ulic: Zielonej I Karmelickiej (drogi gminne), oraz istniejących sieci, i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji zabudowy usługowo-mieszkalnej wraz z miejscami parkingowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 2002r. z późn. zm.).

KOPIA MAPY W SKALI 1:500  
136, 311, 1342

URZĄD MIASTA LUBLIN  
MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
ul. Rynek 1, 20-030 Lublin  
ZINSTRUMENTOWE  
Lublin 01 2007

URZĄD MIASTA LUBLIN  
MIEJSKI OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
Pozwolenie na wydanie mapy z oryginalnym  
wzrostem do 2000 mm  
Lublin 01 2007  
136, 311, 1342

PODPISEK  
M. K.

Lublin 01 2007



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wroniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 408 2200, fax 81 408 2201

Lublin, dnia 21.07.2014 r.

**AB-LA-I.6730.101.2014**

## **DECYZJA Nr 380/14**

### **Na podstawie:**

- art. 105 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267),

**po rozpatrzeniu wniosku: PRZY ZIELONEJ Sp. z o.o.**

21-003 Ciecierzyn, Jakubowice Konińskie 136B

**w sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo - mieszkalno – hotelowego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami, na działkach nr położonych przy ul. Zielonej 5, 5A w Lublinie.

### **u m a r z a m**

## **postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie**

### **UZASADNIENIE**

Dnia 26.02.2014 r. inwestor wystąpił w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo - mieszkalno – hotelowego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami, na działkach nr położonych przy ul. Zielonej w Lublinie.

Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wszczął postępowanie administracyjne w sprawie (pismo znak: AB-LA-I.6730.101.2014 z dnia 06.03.2014 r.) i zawiadomił zainteresowane strony postępowania.

W dniu 18.07.2014 r. do BOM'u Wydziału Architektury i Budownictwa wpłynęło pismo inwestora o wycofanie wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

Mając na uwadze, że postępowanie w w/w sprawie stało się bezprzedmiotowe, orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji.

Prezydent Miasta Lublin  
Grzegorz Stępień

mgr inż. Andrzej Cichociński

### **Otrzymują:**

1. PRZY ZIELONEJ Sp. z o.o.  
21-003 Ciecierzyn, Jakubowice Konińskie 136B
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości, których dotyczy planowana inwestycja zgodnie z ewidencją gruntów.
3. a/a

MW

MDOK: 246818/07/2014



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

Lublin, dnia 12 października 2015 r.

**AB-LA-I.6730.364.2014**

**DECYZJA nr 517/15  
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. z 2015 r. poz. 199 ze zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 25.07.2014 r.

**Wnioskodawcy:**

**W sprawie:** budowy budynku usługowo - mieszkalno – hotelowego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami, na działkach nr położonych przy ul. Zielonej w Lublinie.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: realizacji budynku usługowo - mieszkalno - hotelowego z garażem podziemnym,

- na działkach nr ewidencyjny: obręb: arkusz:
- położonych w Lublinie przy ul. Zielonej
- pas drogowy - działka nr – ul. Zielona (droga gminna),  
- działki nr - droga wewnętrzna przy ul. Karmelickiej.

**1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami : A B C D E .... L - A, na mapie syt. - wys. w skali 1: 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- śródmiejska zabudowa usługowo – mieszkalna;
- budowa obiektu usługowo - mieszkalno - hotelowego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami.

**3. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego.**

- a) linie zabudowy: obowiązującą - od ul. Zielonej i nieprzekraczalną - od pasa drogi wewnętrznej, oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji. Dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich, z wykluczeniem usytuowania obiektu bezpośrednio przy granicy niezabudowanej działki nr lub w odległości 1,5 m od niej - z uwzględnieniem warunków określonych w pkt. 3e;
- b) wielkość powierzchni zabudowy na terenie inwestycji łącznie - max. 67,1%, przy udziale min. 15,0% powierzchni biologicznie czynnej;
- c) szerokość elewacji frontowej (wzdłuż ul. Zielonej) - do 32,0 m, tj. z możliwością wykorzystania pełnej rozpiętości terenu inwestycji i przy zapewnieniu zwartej układu zabudowy na granicy z działką nr
- d) wysokość górnej krawędzi gzymsu/okapu lub attyki elewacji frontowej (wzdłuż ul. Zielonej) – do 9,0 m nad powierzchnią chodnika ulicznego (max. 204,0 m npm).



- e) w strefie przygranicznej o szerokości min. 3,0 m na terenie inwestycji, wysokość dopuszczalnej tu zabudowy (mierzona od najniższego poziomu terenu na granicy przyległej działki budowlanej), obejmująca całkowity gabaryt tej części obiektu wraz z urządzeniami technicznymi usytuowanymi ponad połacią dachową, nie powinna przekraczać 7,0 m, przy zachowaniu przepisów techniczno – budowlanych;
- f) geometria dachu – zadaszenie wielopołaciowe o nachyleniu do 30°, w tym przekrycie płaskie. Obowiązuje kontynuacja formy kalenicowego - dwuspadowego zadaszenia frontowego członu zabudowy (wzdłuż ul. Zielonej), o nachyleniu 15 do 30° z kalenicą na poziomie max. 12,0 m, przy zapewnieniu zwartej układu budynków na granicy z działką nr
- g) dopuszcza się podwyższenie bryły budynku, usytuowanej na zapleczu segmentu frontowego (od ul. Zielonej) i poza ww. 3 metrową strefą przygraniczną nieruchomości – do wysokości 15,0 m w poziomie kalenicy lub atyki ściany szczytowej (max. 209,5 m npm). Zasięgu tego nie mogą przekraczać o więcej niż 0,8 m, zewnętrzne gabaryty urządzeń oraz pomieszczeń technicznych ulokowanych nad połacią dachową projektowanego obiektu;
- h) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć należy:
- harmonijną aranżację towarzyszących form zieleni i małej architektury, w kompozycyjnym oraz funkcjonalnym powiązaniu z analogicznymi urządzeniami na przyległej działce nr przy utrzymaniu jednorodnego poziomu nawierzchni terenowej w strefie przygranicznej,
  - zastosowanie trwale-estetycznych rozwiązań konstrukcyjno - materiałowych w odniesieniu do „ślepych” ścian obiektu przy granicach działek sąsiednich;
- i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie zachowanego zabytkowego zespołu zabudowy kamienicy przy ul. Zielonej 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 Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia do rejestru zabytków pod numerem A /153, a także z uwagi na wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdującej się na terenie inwestycji (w stanie ruiny) wschodniej oficyny, należącej do zespołu zabytkowej kamienicy przy ul. Zielonej 5.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.) 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.
- 5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku, właściwy konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.
- 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, na podstawie art. 20 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. nr 31, poz. 206 ze zm.) art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568, ze zm.) oraz Uchwały Nr 347/XVII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 19 stycznia 2012 r., ustalono że Gmina Lublin (powołując Biuro 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.

**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 z ul. Zielonej (droga gminna) oraz z ul. Karmelickiej (droga gmina), poprzez działki nr \_\_\_\_\_ (droga wewnętrzna) na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, a minimum: 1,0 mp / 1 mieszkanie, 1 mp / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1mp / 5 miejsc noclegowych w hotelu. Dopuszcza się lokalizację programu parkingowego w zasięgu 15 minutowego dojazdu do obiektu
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym 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, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, 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.
- 7.6. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zm.).

**8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

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

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- 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 warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla przedmiotowego terenu taka decyzja *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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin 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.4301.96.2015 z dnia 13.07.2015 r.

- bez uwag

- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z powyższym 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 - część tekstowa i graficzna

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowo - mieszkalno - hotelowego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu oraz zjazdami, na działkach nr \_\_\_\_\_ położonych przy ul. Zielonej w Lublinie.

Pismem z dnia 01.08.2014 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji.

W toku prowadzonego postępowania, strony wniosły uwagi, protesty i sprzeciwy dotyczące planowanej inwestycji, dot. m.in. wzrostu uciążliwości dla mieszkańców okolicznych budynków, zacielenia mieszkań, a także konieczności uzupełnienia wniosku o badania geologiczne, inwentaryzację aktualnego stanu zieleni, szczegółowy projekt architektoniczny, studium sekwencji widokowych ulicy Zielonej oraz planowane rozwiązania parkingów.

Odnosząc się do uwag stron postępowania należy zauważyć, iż wniesione uwagi, protesty i sprzeciwy dotyczą zagadnień natury techniczno - budowlanej i będą rozpatrywane na rozpatrywane na etapie postępowania administracyjnego w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Postępowanie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy reguluje wstępny etap procesu inwestycyjnego i rozstrzyga, czy inwestycja objęta wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwa do realizacji, a jeśli tak, to na jakich warunkach. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie stanowi podstawy do podjęcia robót budowlanych i nie określa konkretnego miejsca lokalizacji przyszłej inwestycji, kwestia ta należy do postępowania kończonego decyzją o pozwoleniu na budowę, gdzie organ administracyjno - budowlany sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno - budowlanymi.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Art. 61 ust. 1 cyt. ustawy wymienia warunki jakie powinny być łącznie spełnione, aby było możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a mianowicie:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Inwestor, po zapoznaniu się z projektem decyzji, wniósł o korektę przyjętych w nim ustaleń, dotyczących intensywności projektowanej zabudowy, przy jednoczesnym obniżeniu wymagań związanych z niezbędnym wyposażeniem obiektu w urządzenia parkingowe. Po ponownym rozpoznaniu uwarunkowań związanych z wnioskowaną inwestycją, utrzymano dotychczasowe ustalenia w odniesieniu do powierzchni i wysokości zabudowy, wprowadzając korektę linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej, zmniejszając wymaganą wielkość powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczając niewielką korektę przyjętych wskaźników miejsc postojowych dla samochodów. Poczynione zmiany projektu decyzji wymagały jego ponownego uzgodnienia.



Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o warunkach zabudowy wydaje prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

W myśl zaś art. 53 ust. 4 pkt 9 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.

Jak wynika z art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) zarządcą wszystkich dróg, w miastach będących miastami na prawach powiatu, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta.

W niniejszej sprawie właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy i postanowienia uzgodnieniowego w zakresie określonym w art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy był ten sam organ administracji publicznej – Prezydent Miasta.

Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin pismem z dnia 07.07.2015 r. wystąpił do zarządcy drogi – Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Pismem z dnia 13.07.2015 r., znak: IU-DE.4301.96.2015 zarządca drogi pozytywnie uzgodnił przedstawiony mu projektu decyzji.

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, na podstawie art. 20 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. nr 31, poz. 206 z późn. zm.) art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr 347/XVII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie zadań z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami, ustalono że Wojewoda Lubelski – na wniosek Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – powierza, a Gmina Lublin przyjmuje do wykonania prowadzenie spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.

Mając na uwadze, iż teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A/153, a także z uwagi na wpis do Gminnej Ewidencji zabytków, znajdującej się na terenie inwestycji (w stanie ruiny) wschodniej oficyny, Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin, pismem z dnia 07.07.2015 r. wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. 2015 r., poz. 199 ze zmianami) w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Mając na uwadze, iż projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy został doręczony do uzgodnienia w dniu 10.07.2015 r. i Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie do dnia 24.07.2015 r. nie wypowiedział się w przedmiocie uzgodnienia projektu decyzji, zgodnie z cyt. wyżej przepisem – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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

#### Otrzymują :

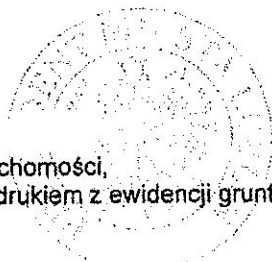
1. P.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów).
3. aa.

#### Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania UM Lublin
3. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków UM Lublin
4. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie

mw

Mdok: 336060/04/2015



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. *[Signature]* Malicka-Zybek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 109,-

DNIA 10.07.2015 NR POKWITOWANIA

WIMES RACHUNKU BANKOWEGO

BANK PERAK S.A.

NR 95124020929329920005200000

*[Signature]*

## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji obejmujący działki nr \_\_\_\_\_ położone przy ul. Zielonej i przyległą dz. nr \_\_\_\_\_ oznaczono na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABC...L-A. Istniejące na wskazanym terenie zabudowania mieszkalne i gospodarcze przewidziano do rozbiórki, z uwagi na ich stan techniczny.

### II. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) przedmiotowe działki znajdują się na terenach intensywnej urbanizacji, w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), w ośrodku usług ponadpodstawowych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.

2. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) z dniem 31 grudnia 2003 r. straciły swoją moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina. W oparciu o wcześniej obowiązującą Uchwałę Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.) przedmiotowy teren położony był w obszarze oznaczonym symbolem IA 15 AUC przeznaczonym pod usługi ogólnomiejskie z uzupełniającymi funkcjami mieszkalnictwa.

3. Cały teren miasta Lublin 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 oraz uchwałą Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

### III. Ochrona konserwatorska

1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia do rejestru zabytków pod numerem A/153. Znajdująca się na terenie inwestycji wschodnia oficyna sąsiedniej kamienicy przy ul. Zielonej ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin, jako część zespołu zabudowy kamienicy.

2. Przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

### IV. 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 ze zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, którego granice oznaczono kolorem zielonym. Numery bilansowanych działek oznaczono kolistą obwódką.

### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

#### od strony północnej:

- działka nr \_\_\_\_\_ ) zabudowana stacją trafo;
- działka nr \_\_\_\_\_ . zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana dwoma budynkami usługowymi: I i II kond.;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną z oficynami;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana V kond. budynkiem usługowym;
- działka nr \_\_\_\_\_ – droga wewnętrzna;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana III – V kond. budynkiem służby zdrowia – Stomatologiczne Centrum Kliniczne Akademii Medycznej;
- działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana II – III kond. kamienicą mieszkalną;

- działka nr            – ul. Karmelicka (droga gminna);
- działka nr            zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            zabudowana IV kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            z zespołem obiektów Samodzielnego Publicznego Szpitala Klinicznego Nr 1;
- działka nr            zabudowana kościołem p.w. Św. Józefa, parterowym pawilonem handlowym oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działka nr            zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr            zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym;

**od strony wschodniej:**

- działka nr            zabudowana II - III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z oficynami oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr            zabudowana kościołem rzymsko – katolickim i budynkami garażowymi;
- działka nr            zabudowana II kond. kamienicą mieszkalną z oficynami;
- działka nr            zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym oraz I – II kond. budynkami usługowymi;
- działka nr            zabudowana II kond. kamienicą mieszkalną;
- działki nr            – ul. Świętoduska (droga powiatowa);
- działki nr            wolne od zabudowy;
- działka nr            zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr            zabudowana stacją trafo;
- działka nr            – ul. Bajkowskiego (droga powiatowa);
- działka nr            zabudowana budynkiem Ratusza, II kond. budynkiem biurowym oraz parterowym budynkiem garażowym;

**od strony południowej:**

- działka nr            – ul. Zielona (droga gminna);
- działka nr            – ul. Stanisława Staszica (droga gminna);
- działki nr            zabudowane II - III kond. kamienicami mieszkalnymi z oficynami, ponadto działka nr            zabudowana jest parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr            wolna od zabudowy;
- działka nr            i wydzielona pod III kond. kamienicą usługową;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą usługową;
- działki nr            zabudowane III kond. kamienicami mieszkalnymi z oficynami, ponadto działka nr            zabudowana jest III kond. kamienicą usługową;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą usługową;
- działka nr            zabudowana II kond. kamienicą usługową;
- działki nr            – ul. Krakowskie Przedmieście (droga powiatowa);
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z I kond. oficyna usługową;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą usługową;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            zabudowana II - III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną oraz I kond. budynkiem usługowym;
- działki nr            zabudowane III kond. kamienicami mieszkalnymi i parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr            zabudowana II - III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            zabudowana II - III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr            zabudowana II - III kond. kamienicą usługową;
- działka nr            – ulica W. Wróblewskiego

**od strony zachodniej:**

- działka nr            zabudowana II – III kond. budynkami usługowymi KUL-u (usługi publiczne);
- działka nr            – ul. Stanisława Staszica (droga gminna);
- działka nr            – droga wewnętrzna;
- działka nr            zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr            zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym;
- działka nr            zabudowana budynkami parterowymi: mieszkalnym, gospodarczym i garażowym;
- działka nr            zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną z oficynami oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr            wydzielona pod IV kond. kamienicą mieszkalną z oficynami;
- działka nr            wolna od zabudowy;



- działka nr           wydzielona pod III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr           zabudowana parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr           zabudowana III kond. budynkiem usługowym, parterowym budynkiem handlowym oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr           zabudowana dwoma IV kond. kamienicami usługowymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działka nr           zabudowana III kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr           – ul. Radziwiłłowska (droga gminna);
- działka nr           zabudowana II kond. budynkiem usług publicznych (budynek oświatowy);
- działka nr           – droga wewnętrzna;
- działka nr           zabudowana IV kond. budynkiem usług publicznych użytkowanym przez Urząd Miasta Lublin i Uniwersytet Medyczny oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr           zabudowana III kond. budynkiem Hotelu Europa;
- działka nr           zabudowana II kond. kamienicą mieszkalną;
- działka nr           – droga wewnętrzna;

## **VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru**

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

### **1. Funkcja terenu:**

- teren inwestycji położony jest w otoczeniu śródmiejskiej zabudowy mieszkalno – usługowej. Budynki usługowe położone w obszarze analizowanym to zarówno budynki z usługami komercyjnymi (handel, usługi zdrowia) jak i obiekty sakralne oraz budynki usług publicznych (budynki dydaktyczne wyższych uczelni, budynki służby zdrowia).
- proponowana inwestycja znajduje analogię w zainwestowaniu analizowanego obszaru, stanowiąc kontynuację funkcji usługowo-mieszkalnej, co umożliwi wzbogacenie asortymentu usług śródmiejskich i dopełnienie kompozycji zabudowy w obrębie nieruchomości położonej przy ul. Zielonej

### **2. linia zabudowy:**

- budynki mieszkalno - usługowe usytuowane przy ul. Zielonej tworzą zwarte pierzeje usytuowane bezpośrednio przy granicy pasa drogowego.
- obowiązującą linię zabudowy na terenie inwestycji wskazuje się na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy na działce nr           równoległe do krawędzi jezdni ul. Zielonej. Nieprzekraczalną linię zabudowy wskazuje się w odległości min. 6,0 m od pasa istniejącej drogi wewnętrznej (dojazd do ul. Karmelickiej).
- odległości nowej zabudowy od granic sąsiednich działek i obiektów budowlanych ustalić należy zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi. Dopuszcza się usytuowanie projektowanego obiektu w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działek nr:           przy ograniczeniu całkowitej wysokości obiektu (łącznie z urządzeniami oraz pomieszczeniami technicznymi sytuowanymi ponad połacią dachową) w pasie o szerokości min. 3,0 m wzdłuż tych granic - do 7,0 m nad przyległym terenem działki sąsiedniej. Wyklucza się lokalizację nowego obiektu w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki nr           z wymogiem utrzymania dotychczasowego, jednorodnego dla obydwu nieruchomości, poziomu nawierzchni terenowej w tej strefie.

### **3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:**

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 18,9% do 100%, a średnio wynosi 67,1%.
- przyjmuje się powyższy wskaźnik dla wnioskowanej inwestycji.

### **4. szerokość elewacji frontowej:**

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych położonych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 3 m do 64,5 m,
- mając na uwadze charakterystyczny dla obszaru analizowanego zwarty układ zabudowy,



## Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.364.2014				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m <sup>2</sup> )	Powierzchnia działki (w m <sup>2</sup> )	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
- m	481	891	54,0	30
- m	431	717	60,1	20
	144	374	38,5	5,5
u	1224	1915	63,9	19; 32,5
- u	484	930	52,0	15,5
- m	529	689	76,8	19
- m	469	671	69,9	20
- m	525	735	71,4	25
- m	443	546	81,1	19
- m	505	611	82,7	32
- m	303	781	38,8	29
- m	572	626	91,4	21
- u	283	780	36,3	30
- u	302	558	54,1	35; 5,5
i - m	730	730	100,0	26
- m	530	1179	44,9	39
- m	818	1709	47,9	39
- m	570	831	68,6	17
- m	385	523	73,6	3; 8; 5,5
- m	474	581	81,6	16
- u	1846	2914	63,3	64,5
- m	852	1011	84,3	42
- m	894	1165	77,5	64
- m	414	999	41,4	16
- m	631	3346	18,9	25; 23
- u	462	558	82,8	14
u	293	349	83,9	8,5

- m	508	594	85,5	17,5;19
m	301	350	86,0	12
- m	125	163	76,7	5; 7
- m	177	177	100,0	6
u	188	195	96,4	9
- u	351	356	98,6	12,5
- m	858	1072	80,0	18
- u	443	711	62,3	15
- m	445	570	78,1	12,5
- m	567	811	69,9	16,5
- m	432	551	78,4	14
- m	390	547	71,3	7,5
- m	214	275	77,8	7,5
- m	221	264	83,7	7
- u	457	532	85,9	17
- m	863	1105	78,1	18; 42
<b>Średnio</b>			<b>67,10%</b>	
dz. nr - stan projektowany				

*MW*  
MW