

AABI.MP.7331748472005
URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury
i Administracji Budowlanej
70-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
tel. 44-35-191

DECYZJA nr 434/05
o ustaleniu warunków zabudowy

Lublin, 2006 - 02 - 28
miejscza decyzja jest
od dnia 16.05.2006

POBINSKI

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. zmianami)

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 04.10.2005 r.

od dnia 16.05.2006

Wnioskodawcy :

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy: dot : realizacji wejścia zewnętrznego ze schodami w miejsce istniejącego okna, do adaptowanego na usługę (sklep, biuro) lokalu mieszkalnego nr w parterze budynku przy ul. Hempła w Lublinie.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: realizacji wejścia zewnętrznego ze schodami w miejsce istniejącego okna, do adaptowanego na usługę (sklep, biuro) lokalu mieszkalnego nr w parterze budynku

- położonej w Lublinie przy ul. Hempła
- na działce: nr ewidencyjny obrob:
- pas drogowy – działka nr

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren działki oznaczono literami : ABCD- A, linią koloru czerwonego teren inwestycji oznaczono kolorem żółtym 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: mieszkaniowo- usługowa,
- realizacja wejścia zewnętrznego ze schodami w miejsce istniejącego okna, do adaptowanego na usługę (sklep, biuro) lokalu mieszkalnego

3. Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- projektowane wejście winno nawiązywać do rozwiązań architektoniczno – materiałowych istniejącego budynku,
- prace budowlane powinny przyczynić się do wzbogacenia wystroju architektonicznego budynku
- przewidywana funkcja nie powinna stwarzać uciążliwości dla otaczającej zabudowy i mieszkańców.

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 numerem 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. 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 prac 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 rozwiązanych 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. Hempla – drogi powiatowej,
 - W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji,
 - Projekty budowlane dróg i zjazdów wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
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 :
 - 2) 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.),
 - 3) Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - 4) Decyzję o warunkach zabudowy (uwiarygodniona kopia),
 - 5) Decyzję Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami tutejszego Urzędu w sprawie wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego (dotyczy terenów nie wyłączonych z użytkowania rolniczego).
 - 6) 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.

- Wydziałem Gospodarki Komunalnej UM Lublin, postanowieniem znak: Gk.2.1.2.5544/634/2287/05 z dnia 02.12.2005 r. – bez uwag (utrzymane w mocy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie postanowieniem znak: SKO.0073/197/LI/2005 z dn. 03.02.2006 r.),
- Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków, postanowieniem znak: IN/4100/Lu-883/5103/05 z dnia 07.11.2005 r. – bez uwag (utrzymane w mocy przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego postanowieniem z dn. 01.02.2006 r. znak: DOZ-KD-500-103/05(6669).

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

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 05. 07. 2005r. inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji wejścia zewnętrznego ze schodami w miejsce istniejącego okna, do adaptowanego na usługę (sklep, biuro) lokalu mieszkalnego nr . w parterze budynku przy ul. Hempła

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 wnioski, 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 Mroczek
DYREKTOR WYDZIAŁU
Architektury i Administracji Budowlanej

Otrzymują :

- 1)
- 2) a/a

Do wiadomości :

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

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).

Lublin, dnia 27.04.2011 r.

AB.LA.I.7331.2 - 484/11

Niniejsza decyzja jest orobitana

DECYZJA 28/111

od dnia 25.05.2011 r.

Na podstawie:

- art. 63, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

na wniosek:
za zgodą strony,

PODINSPEKTOR

[Signature]
mgr Anna Syzdek

przenoszę

decyzję nr 434/05 z dnia 28.02.2006 r. znak: AAB.I.MP.7331/484/2005 w sprawie ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: realizacji wejścia zewnętrznego ze schodami w miejsce istniejącego okna, do adaptowanego na usługę (sklep, biuro) lokalu mieszkalnego nr w parterze budynku, na działce nr obręb arkusz ołożonej przy ul. Hempła w Lublinie,

wydana dla:

na rzecz:

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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



ZADZIAŁANIE ADMINISTRACYJNE

[Signature]
mgr Anna Syzdek

Otrzymują:

1.
2.
3. a/a

AS

POBRANO OPŁATE SKARBOWĄ W WYS. 56,-
DNIA 12.04.2011 NR POKRYCIOWANIA 4922998
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000

PODINSPEKTOR

[Signature]
mgr Anna Syzdek

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu historycznego 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 osuwaniami 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 nieruchomości z ul. J. Hempla (droga powiatowa) na warunkach określonych przez zarządcę drogi – Wydział Dróg i Mostów UM w Lublinie;
 - Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, uwzględniając łączny bilans miejsc w obrębie nieruchomości przy zastosowaniu wskaźnika minimum. 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej usług;
 - Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.2. 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 1999 r., 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 na rzecz .
- 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 :

- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, pismem znak: DM.UD.II.5544-55/10 z dnia 02.03.2010 r. – bez uwag;
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-98/2826/10 z dnia 07.07.2010 r. - bez uwag.

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Dagmara Plewik,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0180

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr na lokal usługowy, w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działkach nr położonych przy ul. J. Hempla wraz z wykonaniem wejścia ze schodami zewnętrznymi w pasie drogowym ulicy J. Hempla (dz.).

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

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowanej, 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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Mirosława Pięgoń*
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymała :

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

Do wiadomości :

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



POBRANO OPŁATĘ SRABOWĄ W WYS. 10z
DNIA 30.10.09 NR POKWITOWANIA 432960Z
NUMER KASOWNIKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929520020000000000000000

MW

INFORMACJA
mgr Marek Walicki

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji (związanej ze zmianą sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 18 dla potrzeb usług) stanowi nieruchomość obejmująca działki nr ewid. _____ zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym (z usługami), położonym przy ul. J. Hempla w Lublinie, oznaczona na mapie - rysunku analizy kolorem czerwonym i literami ABCDEFGHIJKLŁM-A.
2. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
 - od strony północnej – dz. nr _____
– zabudowane budynkami mieszkalno – usługowymi o wysokości od III do IV kond., dz. nr _____
– zabudowane budynkami usługowymi o wysokości od II do VI kond., dz. nr _____
– ulica Peowiaków, dz. nr _____ – ulica H. Kołataja;
 - od strony wschodniej – dz. nr _____ zabudowane budynkami mieszkalno – usługowymi o wysokości od II do V kond. oraz budynkami gospodarczymi, dz. nr _____ – ulica G. Narutowicza;
 - od strony południowej – dz. nr _____ – zabudowane IV kond. budynkami usługowymi, dz. nr _____ – ulica Okopowa, dz. nr _____
– zabudowane budynkami mieszkalno – usługowymi o wysokości od II do XI kond.;
 - od strony zachodniej – dz. nr _____ – ulica J. Hempla, dz. nr _____
– zabudowane budynkami usługowymi o wysokości od II do IV kond.
3. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ulica J. Hempla oraz dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Teren inwestycji znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, na podstawie wpisu historycznego układu urbanistycznego śródmieścia m. Lublina do rejestru zabytków pod nr A/153.
5. Projektowana inwestycja nie wywołuje zwiększenia powierzchni zabudowy, ani zmiany gabarytów znajdującego się na terenie nieruchomości obiektu, co umożliwia odstąpienie od konieczności obliczenia i ustalenia średniego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz cech fizycznych sąsiedniej zabudowy w obszarze analizowanym.
6. Wnioskowane zamierzenie obejmuje przebudowę i zmianę sposobu użytkowania jednego z lokali mieszkalnych (_____, usytuowanego w parterze budynku, na lokal usługowy o nieokreślonym przez inwestora charakterze, z przewidywaną realizacją indywidualnego wejścia na miejscu okna w fasadzie przyulicznej obiektu oraz schodów zewnętrznych w pasie drogowym ul. J. Hempla.

Proponowana inwestycja wywołuje zmianę struktury funkcjonalno – przestrzennej istniejącego obiektu, a przy tym zmianę warunków jego dostępności i obsługi komunikacyjnej, co wymaga m.in. zaktualizowania potrzeb parkingowych na terenie inwestycji (łącznie), przy uwzględnieniu minimalnego wskaźnika miejsc postojowych: 1 m-ce na 1 mieszkanie i 1 m-ce na 25 m² powierzchni użytkowej usług.

Z uwagi na rodzaj inwestycji (samodzielny lokal usługowy) obowiązuje zapewnienie dostępu projektowanego obiektu dla osób niepełnosprawnych.

Zważywszy wtórny charakter i cząstkowy zakres wnioskowanej inwestycji, wywołać może ona niekorzystne z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego przekształcenie kompozycji architektonicznej, a w szczególności deformację elewacji frontowej budynku, która tworzy aktualnie harmonijnie ukształtowaną i eksponowaną widokowo pierzeję śródmiejskiej ulicy. Wprowadzenie ewentualnych zmian w tym zakresie powinno być uzasadnione utrzymaniem spójnej kompozycji architektonicznej budynku, przy zachowaniu zasad akcentowania, symetrii i rytmu elementów fasadowych oraz jednorodności rozwiązań konstrukcyjno - materiałowych zastosowanych pierwotnie, z zastrzeżeniem konsekwencji wynikających z przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

7. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu nr (z mieszkalnego na usługowy), w parterze budynku wielorodzinnego, położonego przy ul. J. Hempla z możliwością wykonania wejścia ze schodami zewnętrznymi w pasie drogowym ulicy, przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 2002 r.).

MW

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Bogusław Fiewik
dot. bud. nr 2280/Gd/89
LOIA nr 12 0180

Lublin, 2010 - 11 - 23

DECYZJA nr 564/640
o ustaleniu warunków zabudowy

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 23.12.2010r.

Na podstawie :

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

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 23 - 07 - 2010r.

Wnioskodawcy :

PODINSPEKTOR

A. Górnica
mgr inż. arch. Anna Pietsch-Górnica

W sprawie: przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z budową parkingu podziemnego przy ul. Peowiaków w Lublinie (działki nr i , obręb , arkusz

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z budową parkingu podziemnego

- na działkach: nr ewidencyjny obręb: i arkusz:
- położonej w Lublinie przy ul. Peowiaków pas drogowy -- działka nr

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami : A B C D E F G H I J - A, 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 usługowa
- przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z budową parkingu podziemnego

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) linie zabudowy – bez zmian,
- b) wskaźnik zabudowy – bez zmian,
- c) szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- d) wysokość zabudowy – bez zmian,
- e) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego w obrębie istniejącego budynku dawnego kina,
- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym,
- g) zamierzona inwestycja nie powinna stanowić uciążliwości dla mieszkańców okolicznej zabudowy.
- h) prowadzenie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji pod nadzorem archeologicznym. Prowadzenie nadzoru zgodnie z art. 36. ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami należy poprzedzić uzyskaniem pozwolenia wydanego przez LWKZ w Lublinie. Z powyższych nadzorów należy sporządzić sprawozdania i przedłożyć do celów archiwalnych w terminie do sześciu miesięcy od zakończenia robót (uwaga wpisana zgodnie z uzgodnieniem znak: IN/4120/LU-322/4747/10 z dnia 27-10-2010r).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospo - darowaniu 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 ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią

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 z póź. zm.) 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 z póź. 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 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 z póź. zm.) 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. Peowiaków (droga gminna) na warunkach uzyskanych w Wydziale Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin.
- W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. min. 1 mp / 25 m² powierzchni użytkowej usług.
- Oznakowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych w ilości 2, należy zaprojektować w miejscu umożliwiającym łatwy dostęp od układu drogowego i od projektowanego programu użytkowego inwestycji.
- Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.

7.2. 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 rozwiązań 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 1999 r.. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich użytkowanie (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

9. Informacja dodatkowa.

- 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 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 :

- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, pismem znak: DM.UD.II.5544-501\10 z dnia 22-10-2010r. - bez uwag
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-322/4747/10 z dnia 27-10-2010r. - z uwagą wpisaną do punktu 3h

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 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 przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z wprowadzeniem parkingu dla samochodów w kondygnacji podziemnej.

W dniu 14-10-2010r. inwestor dokonał zmian we wniosku - zawęził zakres planowanej inwestycji do: przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z wprowadzeniem parkingu dla samochodów w kondygnacji podziemnej. W związku z czym został sporządzony nowy projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Projekt decyzji z dnia 15-10-2010r został uzgodniony z Wydziałem Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin oraz z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie z uwagą wpisaną do decyzji.

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

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz.U. 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. Tomaszka Zana 38 c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Wiceprezesa Miasta Lublin
[Signature]

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

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

AS

PORBANO OPLATE SKARBOWA W WYS. 30.72
DNIA 20.10.2010 NR PORZĄDKOWANIA 451280
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920036200000

09.11.2010. /

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr _____ bręb _____ arkusz _____ położona przy ul. Peowiaków _____ w Lublinie.
Działka nr _____ jest obecnie zabudowana: II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (biura, pub) dawne kino „Wyzwolenie”, parterowym budynkiem usługowym oraz parterowym budynkiem gospodarczym. Działka nr _____ jest obecnie zabudowana parterowymi budynkami gospodarczymi. Wnioskowany obiekt

Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A /153, stąd zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
2. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:
 - od strony północnej znajduje się:
 - działka nr _____ – ul. Peowiaków (droga gminna),
 - od strony wschodniej znajduje się:
 - działka nr _____ – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym w śródmiejskiej zabudowie pierzejowej i budynkiem gospodarczym (ul. Peowiaków _____),
 - działka nr _____ – zabudowana parterowym garażem,
 - od strony południowej znajduje się:
 - działka nr _____ – zabudowana dwoma parterowymi garażami (ul. Narutowicza _____),
 - działka nr _____ – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym w śródmiejskiej zabudowie pierzejowej oraz parterowym budynkiem mieszkalnym,
 - od strony zachodniej znajduje się:
 - działka nr _____ – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym w śródmiejskiej zabudowie pierzejowej (ul. Peowiaków _____).
3. Planowana inwestycja nie zmienia wskaźnika zabudowy nieruchomości oraz gabarytów istniejącego obiektu.
4. W obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki o wysokości od I do IV kondygnacji. Wzdłuż ul. Peowiaków przeważa zwarta śródmiejska zabudowa pierzejowa z lokalami usługowymi w parterach i kondygnacjach piwnicznych (kantory, sklepy, bary).
5. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Peowiaków (droga gminna), oraz istniejących sieci, i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z budową parkingu podziemnego, przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 2002 r. z późn. zm.).

[Signature]

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr _____ (obręb _____ arkusz _____) położona przy ul. Peowiaków w Lublinie.
Działka nr _____ jest obecnie zabudowana: II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (biura, pub) dawne kino „Wyzwolenie”, parterowym budynkiem usługowym oraz parterowym budynkiem gospodarczym. Działka nr _____ jest obecnie zabudowana parterowymi budynkami gospodarczymi. Wnioskowany obiekt

Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A /153, stąd zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
2. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:
 - od strony północnej znajduje się:
 - działka nr _____ - ul. Peowiaków (droga gminna),
 - od strony wschodniej znajduje się:
 - działka nr _____ - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym w śródmiejskiej zabudowie pierzejowej i budynkiem gospodarczym (ul. Peowiaków _____)
 - działka nr _____ - zabudowana parterowym garażem,
 - od strony południowej znajduje się:
 - działka nr _____ - zabudowana dwoma parterowymi garażami (ul. Narutowicza _____)
 - działka nr _____ - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym w śródmiejskiej zabudowie pierzejowej oraz parterowym budynkiem mieszkalnym,
 - od strony zachodniej znajduje się:
 - działka nr _____ - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno – usługowym w śródmiejskiej zabudowie pierzejowej (ul. Peowiaków _____)
3. Wskaźnik zabudowy dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 16,7% – 69,4% i średnio wynosi 51,07%. Wskaźnik zabudowy w granicach inwestycji stanowi aktualnie 53,4% powierzchni nieruchomości.
W związku z tym, że w bliskim sąsiedztwie istnieją działki, których wskaźniki zabudowy w znacznym stopniu przekraczają średnią wartość (np. dla działki nr _____ przy ul. Peowiaków wskaźnik zabudowy wynosi 69%, dla działki nr _____ przy ul. Peowiaków wskaźnik zabudowy wynosi 66,7%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy wnioskowanej nieruchomości do poziomu 69,0%.
4. W obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki o wysokości od I do IV kondygnacji. Wzdłuż ul. Peowiaków przeważa zwarta śródmiejska zabudowa pierzejowa z lokalami usługowymi w parterach i kondygnacjach piwnicznych (kantory, sklepy, bary).
5. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Peowiaków (droga gminna), oraz istniejących sieci, i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku na Centrum Sportowo - Handlowe (lokale handlowe, usługowe, gastronomiczne, siłownia) wraz z wprowadzeniem parkingu dla samochodów w kondygnacji podziemnej przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 2002 r. z późn. zm.).

AB.LA.I.7331.8- /10				
Nr działki	Adres	pow. zabud.	pow. działki	%
	Peowiaków	850	1460	58,2
	Peowiaków :	660	990	66,7
	Peowiaków	1126	2110	
	Peowiaków .	338	490	69,0
	Peowiaków :	657	1180	55,7
	Narutowicza 1	473	840	56,3
	Narutowicza	605	1530	39,5
	Narutowicza :	310	505	61,4
	Narutowicza :	85	510	16,7
		405	745	54,4
		643	1416	45,4
	Hemplą	350	1130	31,0
	Narutowicza	600	1730	34,7
	Narutowicza 4	1000	1760	56,8
		860	1240	69,4
		ŚREDNIO:		51,07

53,40%

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr _____ położona przy ul. Peowiaków w Lublinie. Na działce istnieje obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze oraz parterowy budynek gospodarczy.

Wnioskowana inwestycja to przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z dobudową windy zewnętrznej oraz zmianą sposobu użytkowania piwnic na lokale usługowe – pomieszczenia biurowe, gastronomia.

II. Uwarunkowania planistyczne

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji.

2. plany, które utraciły moc 31 grudnia 2003 r. (w aktach sprawy)

3. projekt planu (w aktach sprawy)

- 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 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. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.

Teren inwestycji został ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stąd jego ochronę winno się uwzględniać zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w wersji określonej w art. 1.3 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474) m.in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.

2. Lista Dóbr Kultury Współczesnej

Obiekt nie jest wpisany 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 z późn. zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 22,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji, równy trzykrotnej szerokości frontu działki, wynoszący 66,0 m mierząc w każdą stronę od granicy działki inwestycyjnej, w związku z czym analizą objęto cały obszar zawarty w mapie będącej załącznikiem graficznym do analizy.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru - łącznie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:

od strony północnej znajduje się:

- działka nr - ul. Peowiaków - droga gminna,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem biurowym oraz parterowym budynkiem garażowym.
- działki nr - zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze,
- działki nr - zabudowane IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami w parterze oraz parterowym budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr - ul. Kościuszki - droga gminna,
- działki nr - zabudowane IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami w parterze,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym oraz I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym.
- działka nr - zabudowana IV-kondygnacyjnym pawilonem handlowo-usługowym oraz I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym,
- działka nr - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr - zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem Teatru im. J. Osterwy oraz parterowym budynkiem gospodarczym,

od strony wschodniej znajduje się:

- działka nr - zabudowana I- i III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze oraz I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działki nr - zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze oraz parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr - ul. Narutowicza - droga powiatowa,
- działka nr - zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem dydaktycznym Uniwersytetu im. M.C. Skłodowskiej,,

od strony południowej znajduje się:

- działka nr - niezabudowana,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym oraz IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze,
- działki nr - zabudowane I-kondygnacyjnymi budynkami garażowymi,
- działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem wielorodzinnym oraz I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
- działka nr - zabudowana dwoma IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowym budynkiem gospodarczym,

od strony zachodniej znajduje się:

- działka nr - zabudowana II -kondygnacyjnym budynkiem kinowo-biurowym oraz parterowymi budynkami handlowo-usługowymi,
- działki nr - zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami handlowo-usługowymi,
- działka nr - zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego 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 z późn. 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 z późn. zm.).

1. Funkcja terenu

Analiza zainwestowania analizowanego obszaru zabudowanego jest III-IV-kondygnacyjnymi budynkami

- usługowymi oraz garażowo-gospodarczymi,
 - propozycja zapisu do decyzji – zabudowa mieszkalno-usługowa,
2. linia zabudowy
- opis zainwestowania - nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na linii elewacji frontowych budynków od strony ul. Peowiaków,
 - wnioski - ze względu na planowaną inwestycję (nadbudowa budynku mieszkalnego w istniejącym obrysie budynku) ustala się linię zabudowy w linii elewacji frontowej budynków,
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.
3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 14,3% – 91,6% i średnio wynosi 55,5%.
 - wnioski: w związku z tym, że w bliskim sąsiedztwie istnieją działki, których wskaźniki zabudowy w znacznym stopniu przekraczają średnią wartość (np. dla działki nr 57 wskaźnik zabudowy wynosi 83,0 %, dla działki nr 65 wskaźnik zabudowy wynosi 82,6%, dla działki nr 66 – 91,6%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy wnioskowanej nieruchomości do poziomu 77,7% - zgodnie z wnioskiem inwestora,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu (istniejącej i projektowanej) – max.77,7%;
4. szerokość elewacji frontowej
- planowana inwestycja – nadbudowa istniejącego budynku mieści się w jego obrysie,
 - wnioski – szerokość elewacji frontowej nie ulega zmianie,
 - c) szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków mieszkalnych mieści się w przedziale od 7,5 m (II kondygnacje nadziemne) do 18,5 m (V kondygnacji nadziemnych)
 - wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - do 16 m – zgodnie z wnioskiem inwestora,
 - d) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - do 16 metrów,
6. geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)
- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki mieszkalne z przewagą dachów wielospadowych o nachyleniu połaci dachów do 40° i wysokości kalenicy do 17,0 m, oraz budynki o nachyleniu połaci dachów do 15° i wysokości do 22,0 m.
 - wnioski: dla wnioskowanej inwestycji geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przekrycie obiektu wielopołaciowe o spadkach do 40°, z kalenicą na wysokości do 18,0 m w układzie kalenicowym wzdłuż przyległej ulicy – zgodnie z wnioskiem inwestora.
 - e) geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układu połaci dachowych a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przekrycie obiektu wielopołaciowe o spadkach do 40°, z kalenicą na wysokości do 18,0 m w układzie kalenicowym wzdłuż przyległej ulicy.

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu

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

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji zabudowy usługowo-mieszkalnej, (jako kontynuacja funkcji) przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki

i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

Inspektor
W. Borek
mgr inż. arch. Wiesław Borek
upr. nr 18334/0693, LOIA nr LB-0063

zapisnik nr 2

do projektu decyzji nr

z dnia

znak: AB-*LA-II.6730.100.2013*

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6730.100.2013				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	% zabud	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	520	977	53,2	
	371	538	69,0	
	488	588	83,0	
	348	451	77,2	
	249	361	69,0	
	225	301	74,8	
	390	472	82,6	
	979	1069	91,6	
	1063	1938	54,8	
	1378	3275	42,1	
	175	422	41,5	
	2198	3706	59,3	
	670	1179	56,8	
	458	842	54,4	
	2994	6668	44,9	
	612	1534	39,8	
	411	746	55,1	

	316	504	62,7	
	82	509	16,1	
	605	1729	35,0	
	1079	1870	57,7	
	681	990	68,8	
	841	1462	57,5	
	198	1382	14,3	
Srednio				
	722	1396	55,5	
dz. nr. stan obecny	338	489	69,1	brak 110% wartosci korbow
dz. nr. stan projektowany	380	489	77,7	42%

AB-LA-I.7331.5.695.2011

od dnia 25.05.2012

DECYZJA nr 323/12
o ustaleniu warunków zabudowy

INSPEKTOR

mgr Marcin Walczak

Na podstawie :

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

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 30.10.2009 r.

Wnioskodawcy :

W sprawie : zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr na lokal usługowy w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działkach nr położonych przy ul. J. Hempła wraz z wykonaniem wejścia ze schodami zewnętrznymi w pasie drogowym ulicy J. Hempła (

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : **zmianie sposobu użytkowania lokalu nr w parterze budynku wielorodzinnego, z mieszkalnego na usługowy, wraz z wykonaniem samodzielnego wejścia z ulicy**

- na działkach: nr ewidencyjny : obręb: arkusz:
- położonej w Lublinie przy ul. Hempła
- pas drogowy – działka nr

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami : A B C ... M - A, 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 mieszkalno – usługowa;
- przebudowa i zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na usługowy oraz realizacja indywidualnego wejścia w miejscu okna, z możliwością wykonania schodów zewnętrznych w pasie drogowym ulicy.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) Linie zabudowy oraz gabaryty obiektu – bez zmian;
- b) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając bezkolizyjne przekształcenie struktury funkcjonalno – przestrzennej budynku oraz harmonijne rozwinięcie kompozycji architektonicznej elewacji frontowej budynku, przy uwzględnieniu dostępności obiektu/lokalu dla osób niepełnosprawnych oraz utrzymania wysokich walorów użytkowych i estetycznych przestrzeni ulicznej;
- c) w zagospodarowaniu uwzględnić należy konieczność uzupełnienia liczby stanowisk parkingowych na terenie inwestycji, wynikającą ze zmiany wskaźnika ich zapotrzebowania dla nowej funkcji.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospo - darowaniu 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 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 historycznego 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 nieruchomości z ul. J. Hempla (droga powiatowa) na warunkach określonych przez zarządcę drogi – Wydział Dróg i Mostów UM w Lublinie;
- Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, uwzględniając łączny bilans miejsc w obrębie nieruchomości przy zastosowaniu wskaźnika minimum: 1 miejsce na 1 mieszkanie i 1 miejsce na 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.

7.2. 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 poszczególnych sieci. 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 1999 r., 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 na rzecz
- 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 :

- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, pismem znak: DM.UD.II.5544-55/10 z dnia 02.03.2010 r. - bez uwag;
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-96/2826/10 z dnia 07.07.2010 r. - bez uwag.

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Dagmara Piewik,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0180

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr na lokal usługowy, w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na działkach nr ołożonych przy ul. J. Hempla wraz z wykonaniem wejścia ze schodami zewnętrznymi w pasie drogowym ulicy J. Hempla (dz. 1).

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

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. 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.

Dnia 08.07.2011 r. Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wydał decyzję nr 431/11 o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Mając na uwadze decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie z dnia 16.01.2012 r., znak: SKO.41/4654/LI/2011 stwierdzającą nieważność w/w decyzji, organ ponownie rozpatrzył sprawę i stwierdził co następuje.

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.

Otrzymują :

1. P.

;

2. właściciele i użytkownicy wiczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)

③ a/a

02.04.2012

Mgr inż. arch. Dagmara Piewik
Wydział Architektury i Budownictwa

Do wiadomości :

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