

DECYZJA nr 434/05
o ustaleniu warunków zabudowy

Lublin, 2006 - 02 - 28
niejsza decyzja jest
od dnia 16.05.2006r.

PODINSPEKTOR

Na podstawie :

- art. 52, art. 53 ust. 3, 4, i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. i 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) decyzja jest ostateczna

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 04.10.2005 r.

od dnia 16.05.2006r.

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. Hempla 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. Hempla
- na działce: nr ewidencyjny obręb:
- 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 ładu 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 posadowienia 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 posiadanym prawie 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. Hempla

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 wnioszek, 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 właścicieli 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 ostateczna

DECYZJA 28/11

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 inż. Syczuk

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. Hempia w Lublinie,

wydaną dla:

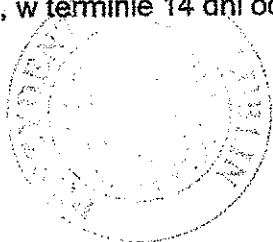
na rzecz:

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.



[Signature]
Wydanie w Lublinie 11 kwietnia 2011 r.

Otrzymują:

1.
2.
3. a/a

AS

POBRANO OPŁATE SKARBOWĄ W WYS. 56,-
DNIA 12.04.11. NR POKWITOWANIA 4922398
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920005200000

PODINSPEKTOR

[Signature]
mgr inż. Syczuk

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 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-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 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 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 up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Miroslaw Fligomaj*
DYREKTOR
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymała:

- 1.
2. właściciele i użytkownicy wiczyści 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 STANOWIĄCĄ W WYS. 101,-
DNIA 30.10.09. NR POKWITOWANIA 4329602
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929320920096200000

MW

INSPEKTOR

mgr Marcin Wajuszek

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 częściowy 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.).

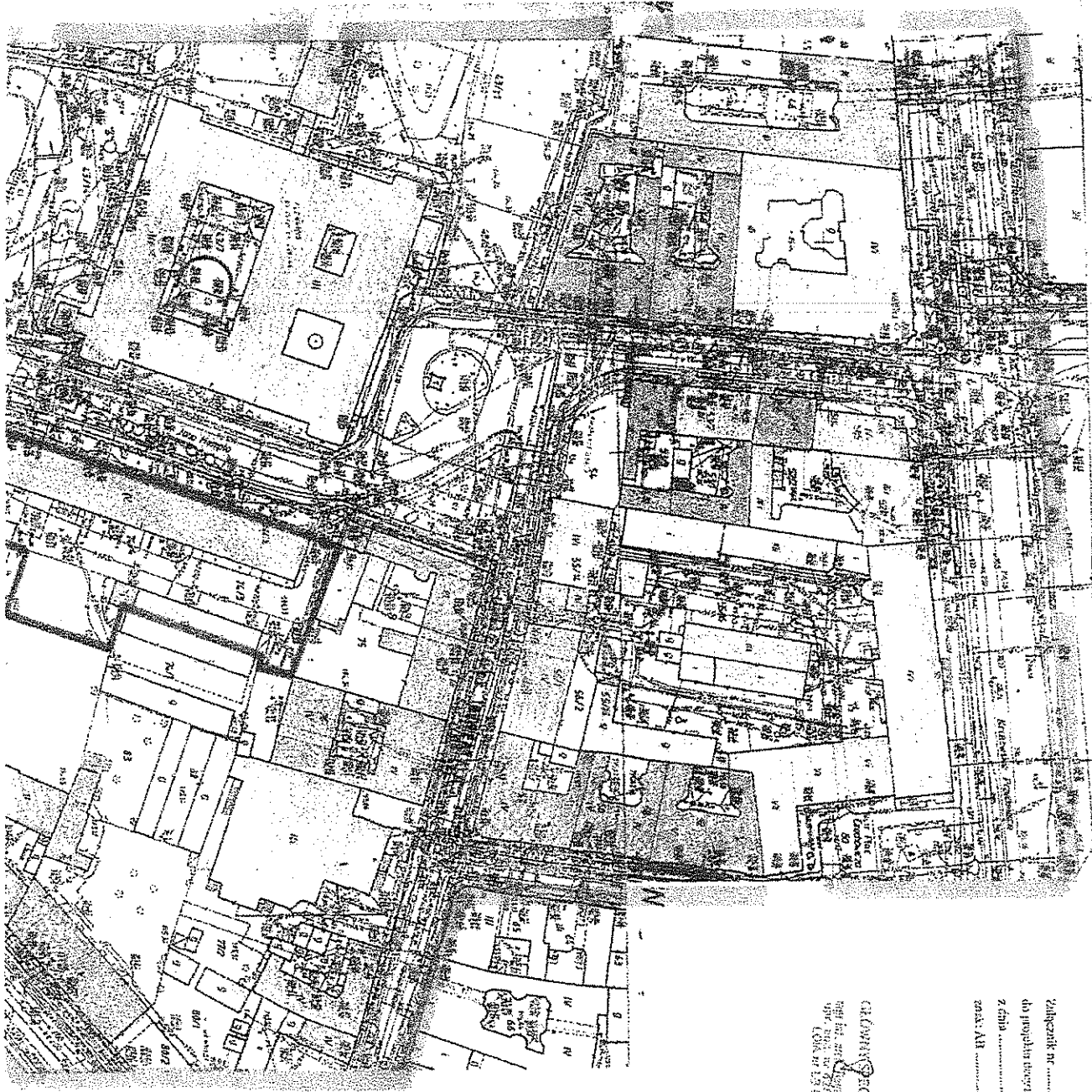
MW

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Bogomira Flork
osr. bud. nr 220/Gd/89
LOIA nr LB 0180

ANALIZA MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

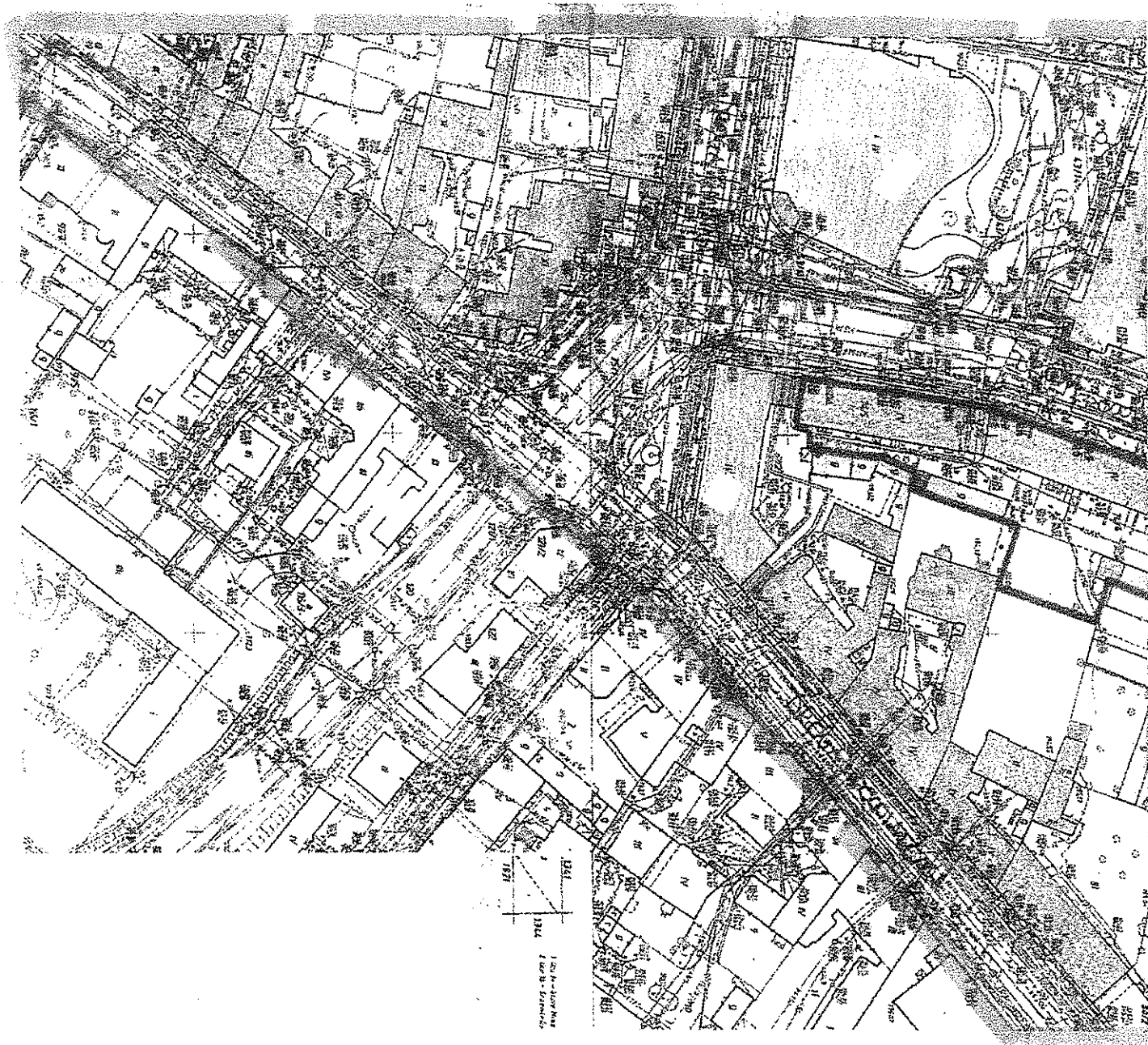
MI. J. WIELKA 4

SKALA 1 : 1000



Zalęcenie nr
do projektu techn. nr
z dnia
znak: AH

GLÓWNY ARCHITECTA
mgr inż. arch. Stanisław Płoc
ul. Rybnik 10, 01-020 Warszawa
tel. 022 629 91 90



AB.LA.I.7331.8-1731/10
URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-071 Lublin, ul. Wieniawski 14

Lublin, 2010 - 11 - 05

DECYZJA nr 564/640 o ustaleniu warunków zabudowy

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 25.12.2010r.

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. Górna
mgr inż. arch. Hanna Pietraf-Córna

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 ład przestrzennego.

- linie zabudowy – bez zmian,
- wskaźnik zabudowy – bez zmian,
- szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- wysokość zabudowy – bez zmian,
- dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego w obrysie istniejącego budynku dawnego kina,
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym,
- zamierzona inwestycja nie powinna stanowić uciążliwości dla mieszkańców okolicznej zabudowy.
- przewodzenie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji pod nadzorem archeologicznym. Przewodzenie 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.

- Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospo - darowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 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;
- 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 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

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 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

Investor 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.



Wiceprezydent Miasta Lublin
[Podpis]

Otrzymują:

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

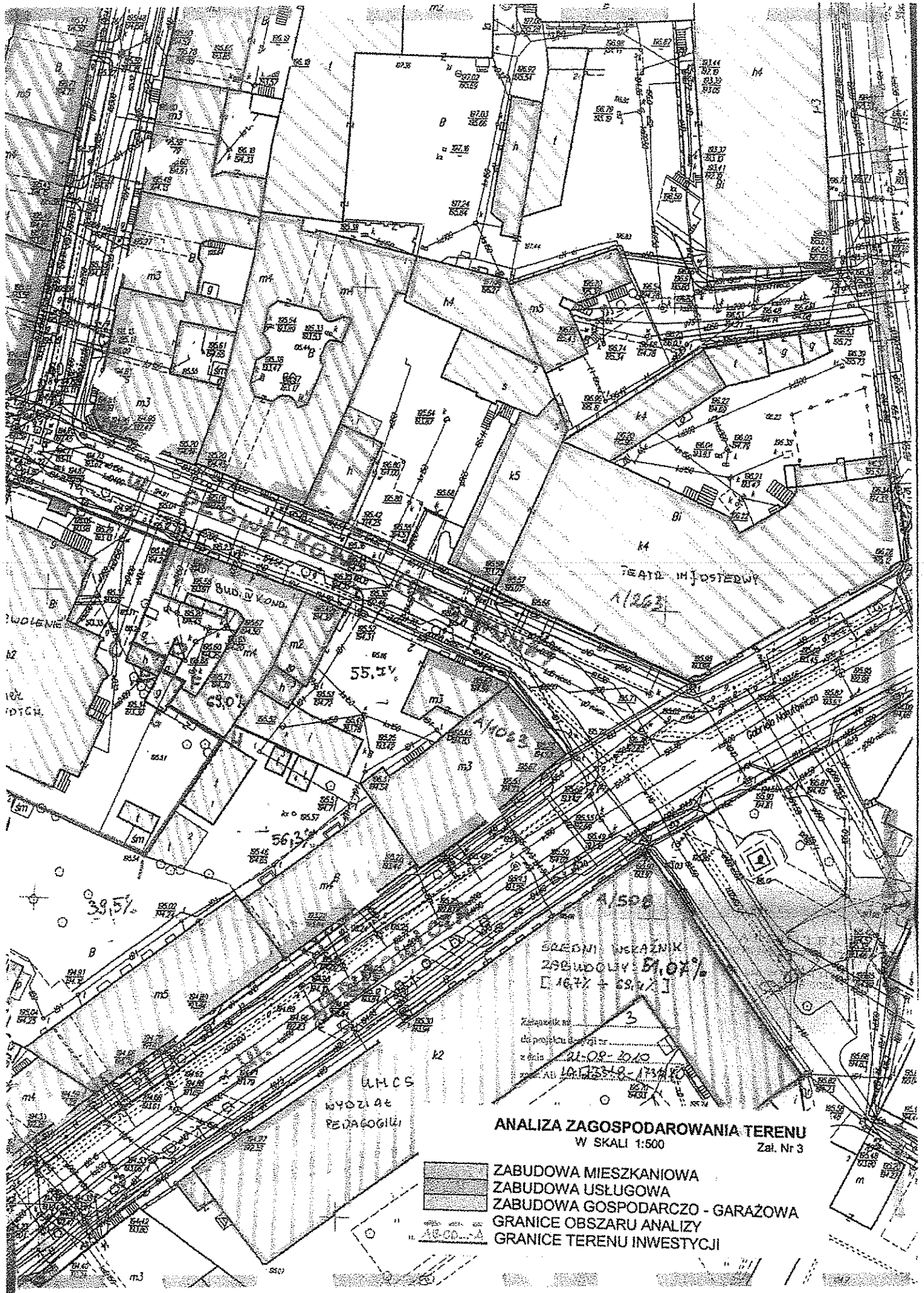
Do wiadomości:

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

AS

PDBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10,12
DNIA 22.01.10. NR POKWITOWANIA 457280
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929920006200000

09.11.2010. /



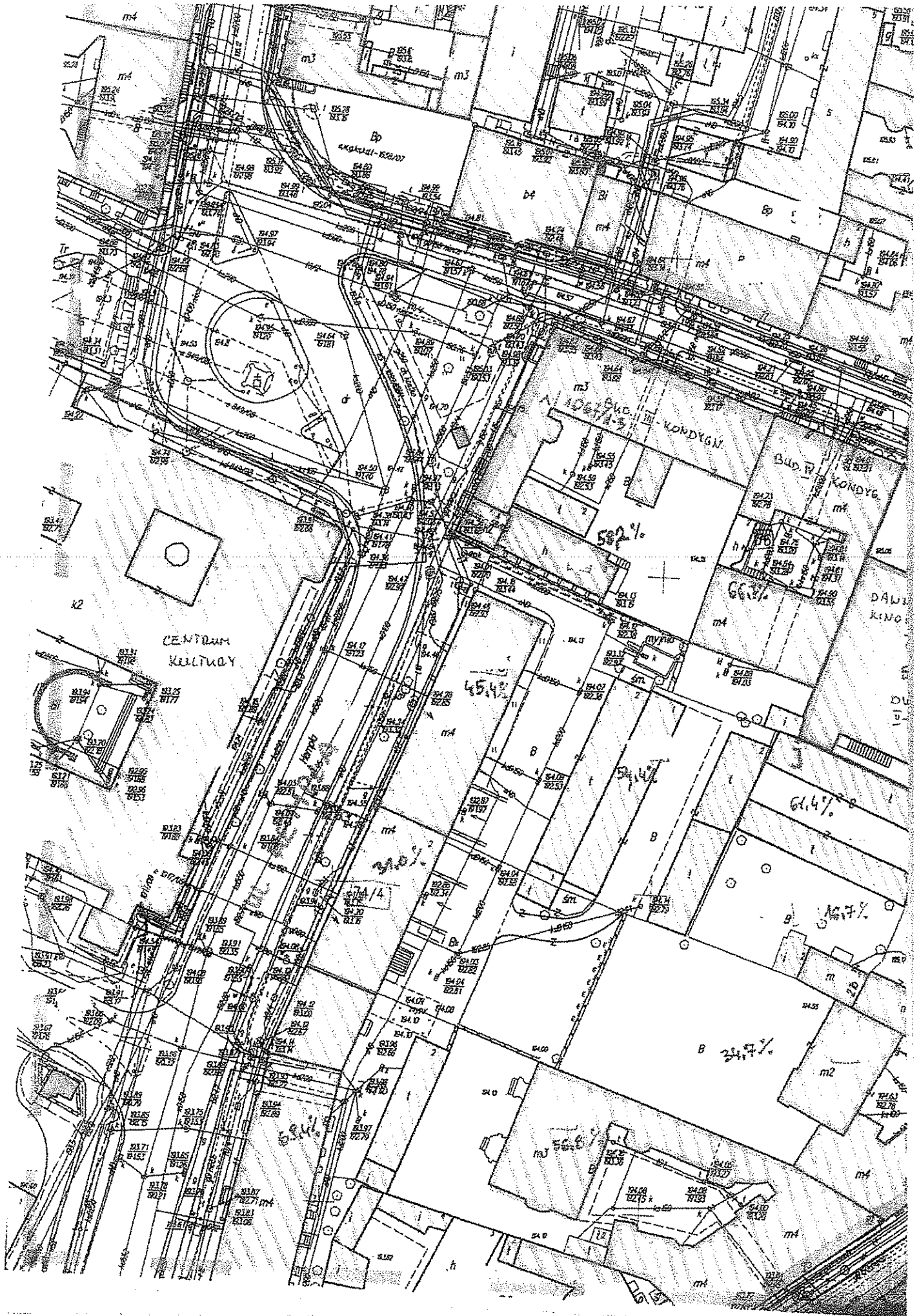
TEREN INWESTYCYJNY

SŁONECZNY WSKAZNIK
ZABUDOWY 51,07%
[16,7% + 34,37%]

Konwersja nr 3
do projektu zagospodarowania
z dnia 21-08-2010
nr AB 10133-9-1734/10

ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
W SKALI 1:500
Zał. Nr 3

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA GOSPODARCZO - GARAŻOWA
- GRANICE OBSZARU ANALIZY
- GRANICE TERENU INWESTYCJI




Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr _____ bręb _____ arkusz _____ położona przy ul. Peowiaków _____ w Lublinie.
Działka nr _____ jest obecnie zabudowana: II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (biura, puo) 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.).

ANNA KUCYŃSKA
Kierownik Wydziału
Zastępca Dyrektora
Urząd Miejski w Lublinie
ul. Świdnicka 10
20-031 Lublin



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 i	660	990	66,7
	Peowiaków	1126	2110	
	Peowiaków .	338	490	69,0
	Peowiaków z	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
	Hempla	350	1130	31,0
	Narutowicza	600	1730	34,7
	Narutowicza z	1000	1760	56,8
		860	1240	69,4
		ŚREDNIO:		51,07

53,40%



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Włodowska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 468 2200, fax 81 468 2201

Lublin, dnia 25.02.2014 r.

AB-LA-II.6730.100.2013

DECYZJA nr 84/14

Na podstawie art. 105 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku P

w sprawie: wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalno-usługowego wraz z dobudową windy zewnętrznej oraz zmianą sposobu użytkowania piwnic na lokale usługowe (np. pomieszczenia biurowe, gastronomia) na działce nr ewid. , położonej przy ul. Peowiaków w Lublinie

u m a r z a m
postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie

UZASADNIENIE

Dnia 02.10.2013 r. inwestor, wystąpił w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, polegającej na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku mieszkalno-usługowego wraz z dobudową windy zewnętrznej oraz zmianą sposobu użytkowania piwnic na lokale usługowe (np. pomieszczenia biurowe, gastronomia) na działce nr ewid. , położonej przy ul. Peowiaków w Lublinie, Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin wszczął postępowanie administracyjne w sprawie (pismo znak: AB-LA-II.6730.100.2013 z dnia 08.10.2013 r.) i zawiadomił zainteresowane strony postępowania.

W dniu 19.02.2014 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa UM Lublin wpłynęło pismo inwestora o wycofanie wniosku.

W związku z powyższym 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.



Z Łp. PREZYDENT MIASTA LUBLIN

[Signature]
mgr inż. arch. BOGUSŁAWA ZANUS
KIEROWNICZKA BIURA
Wydział Architektury i Budownictwa

Otrzymują:

- 1.
2. Właściciele i współwłaściciele nieruchomości, których dotyczy planowana inwestycja zgodnie z ewidencją gruntów.
3. a/a

WB

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 budową 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.

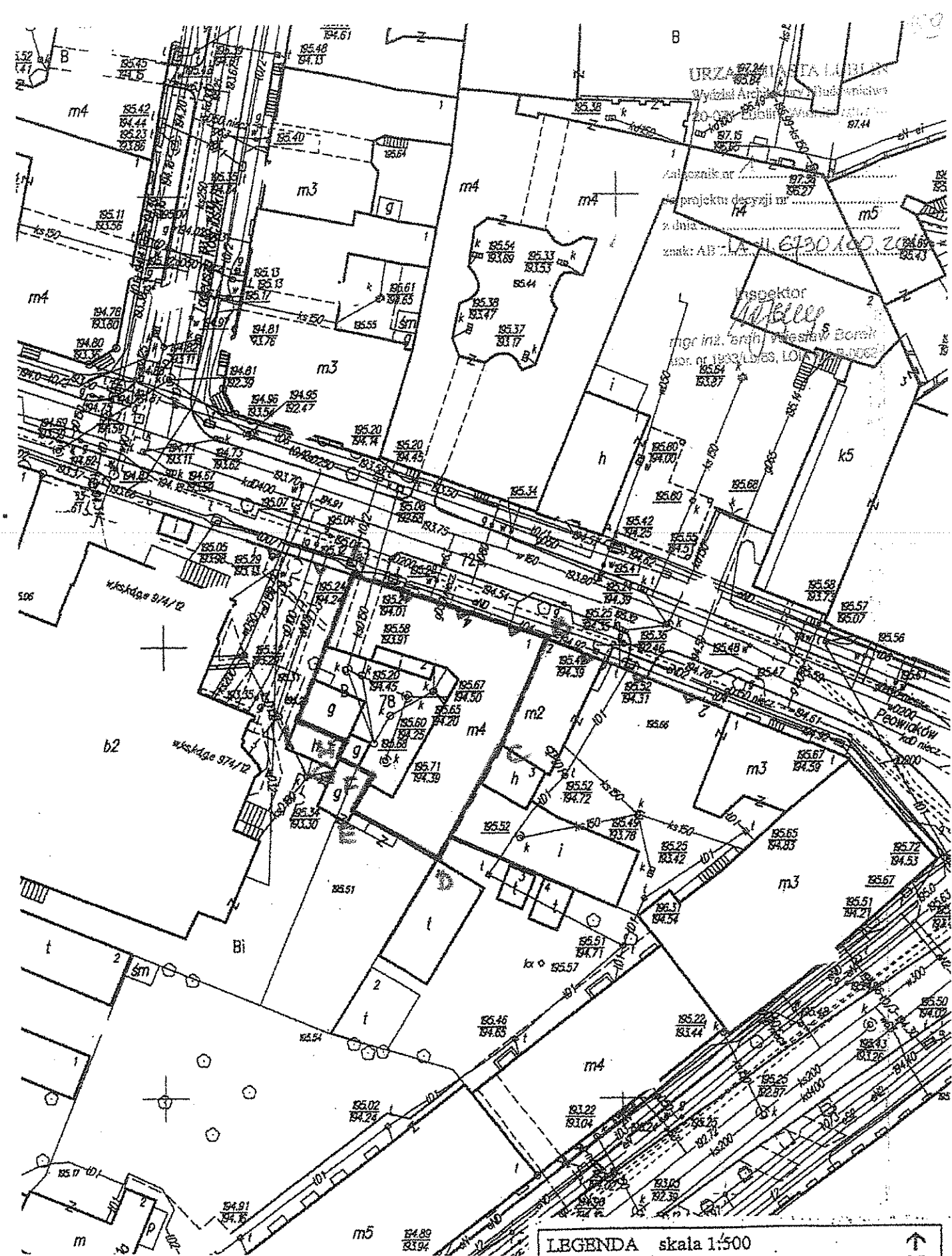
- usługowymi oraz garażowo-gospodarczymi,
 - propozycja zapisu do decyzji – zabudowa mieszkalno-usługowa,
2. linia zabudowy
- opis zainwestowania - nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na linii elewacji frontowych budynków od strony ul. Peowiaków,
 - wnioski - ze względu na planowaną inwestycję (nadbudowa 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



URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-077 Lublin, Al. Wolności 11

Autoryzacja do projektu decyzji nr
z dnia
znak: AB-VA-11 6730 100 2016

inspektor
mgr inż. Jerzy Aleksander Borok
ipr. nr 1933/LUB. LOI 11/1992

LEGENDA skala 1:500



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 łącznik nr 2
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063 do projektu decyzji nr

inspektor
W. Borek
mgr inż. arch. Wiesław Borek
upr. nr 153342/83, LOIA nr LB-0063

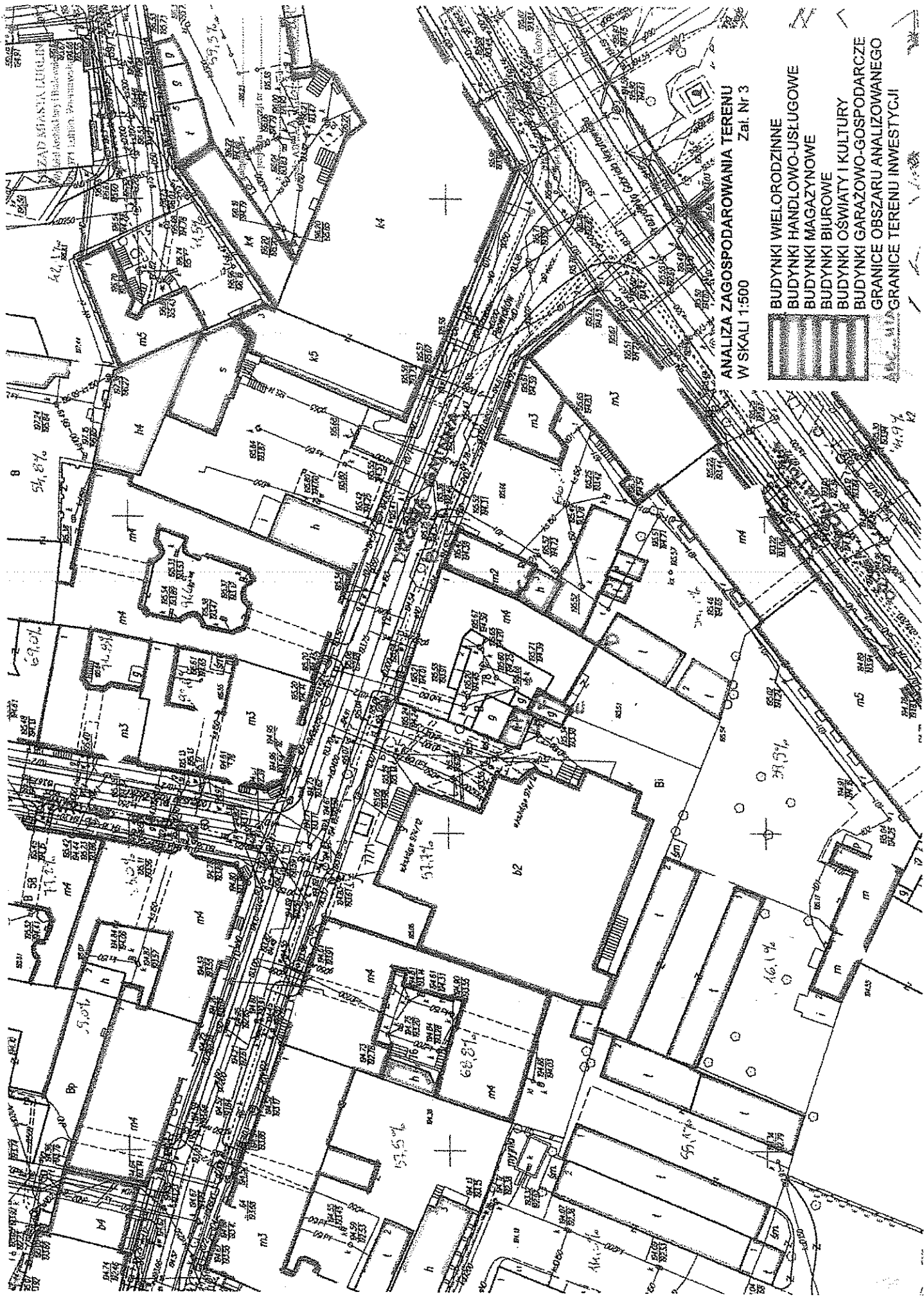
z dnia

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	39,9	
	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	
Średnio	722	1396	55,5	
dz. nr. [] - stan obecny	338	489	69,1	brak / brak wartości liczbowej
dz. nr. [] stan projektowany	380	489	77,7	+20%



ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
Zal. Nr 3
W SKALI 1:500



- BUDYNKI WIELORODZINNE
- BUDYNKI HANDLOWO-USLUGOWE
- BUDYNKI MAGAZYNOWE
- BUDYNKI BIUROWE
- BUDYNKI OŚWIATY I KULTURY
- BUDYNKI GARAZOWO-GOSPODARZE
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICE TERENU INWESTYCJI

STAD MIASTA LUBLIN
Zad. Architektury Urbanistycznej
774 Lublin, Warszawa, 2012

AB-LA-I.7331.5.695.2011

**DECYZJA nr 323/12
o ustaleniu warunków zabudowy**

od dnia 25.05.2012

INSPEKTOR

mgr Marcin Wularch

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

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 fadu 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 utrzymaniu 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. Hempła (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 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 ołożonych 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 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. Tomasz Zana 38 c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują :

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

3. a/a
02.04.2012

URZĘD MIASTA LUBLIN

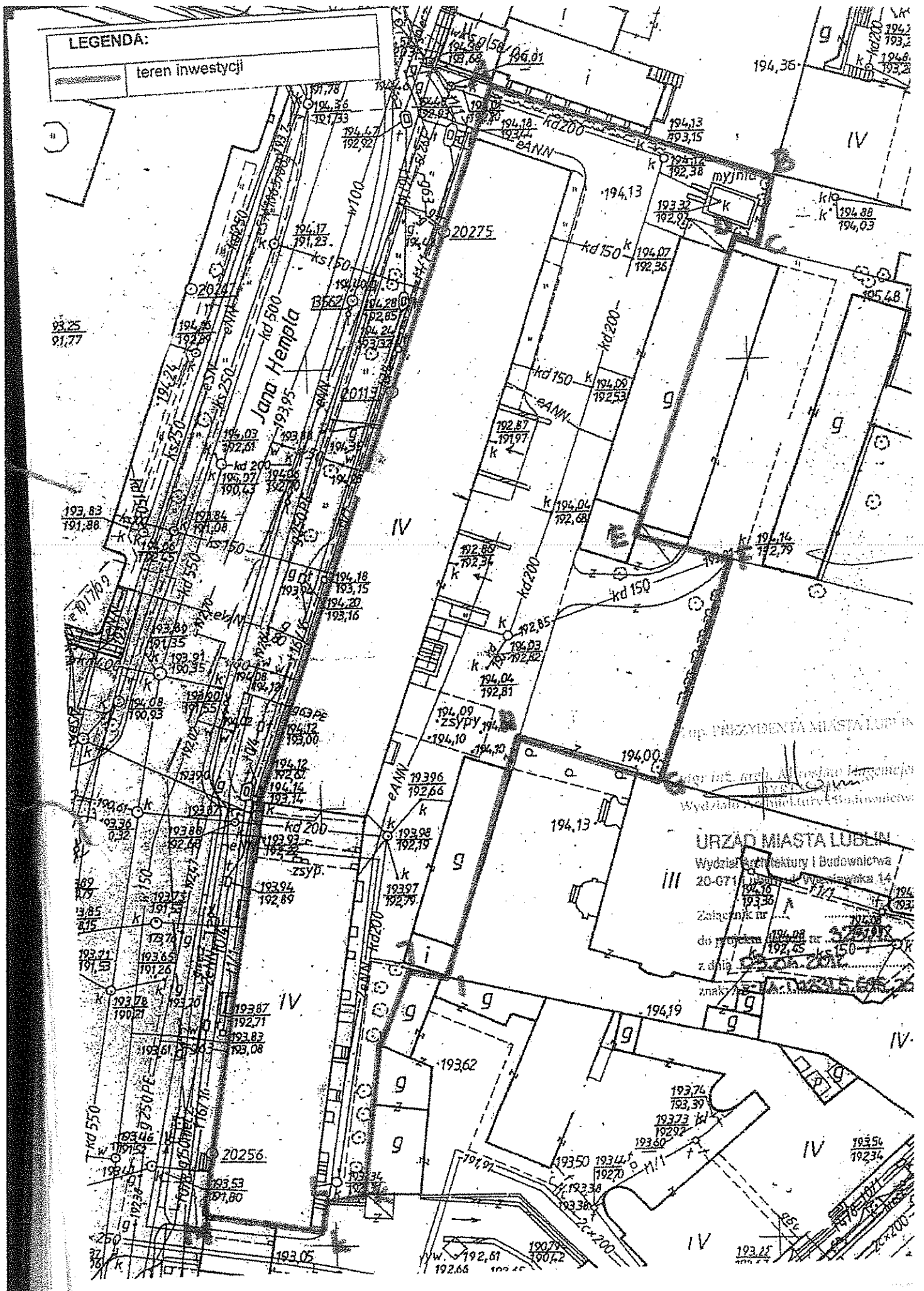
mgr inż. arch. Dagmara Plewik
Wydział Architektury i Budownictwa

Do wiadomości :

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

LEGENDA:

teren inwestycji



URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-07-1977

Załącznik nr 1

do projektu planu zagospodarowania terenu

z dnia 1977.07.14

znak 14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

14/14/77

