



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

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 12.10.2014

Lublin, dnia 09 września 2014 r.

AB-LA-I.6730.182.2014

DECYZJA nr 444/14 o ustaleniu warunków zabudowy

INSPEKTOR

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4, i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 17.04.2014 r.

Wnioskodawcy: WKJ Budownictwo Sp. z o.o., ul. Mariana Smoluchowskiego 2, 20-474 Lublin

W sprawie: budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażami podziemnymi na działce nr przy ul. Czechowskiej 19a w Lublinie wraz ze zjazdem, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi**

- na działce nr ewidencyjny: (obręb: **-WIENIAWA**, arkusz:)
- położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej 19a
- pas drogowy – działki nr i 1 - ul. Czechowska (droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

2. Ustalenia dotyczące, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- budowa zespołu obiektów mieszkalno – usługowych z garażami podziemnymi.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 13,0 m od krawędzi jezdni - oznaczono kolorem niebieskim na załączniku graficznym nr 1 do decyzji;
- wielkość powierzchni zabudowy łącznie na terenie inwestycji – do 40,2 %, przy udziale minimum 30,0 % powierzchni biologicznie czynnej;
- szerokość elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków – nie więcej niż 44,0 m;
- wysokość górnej krawędzi attyki elewacji frontowej – max. 13,0 m nad średnim poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku, a w przypadku realizacji obiektów na płycie przekrywającej podziemną kondygnację parkingową, jej wysokość nie powinna przekraczać rzędnej bezwzględnej 194,0 m npm.
- dopuszcza się podwyższenie o jedną kondygnację segmentu obiektu (o powierzchni obrysu nie większej niż 300 m²), projektowanego w południowo-zachodniej części nieruchomości, na zamknięciu osi widokowej wzdłuż ul. Czechowskiej, przy ograniczeniu pionowego zasięgu jego elewacji do poziomu maksimum 197,5 m npm;
- geometria dachu – przekrycie płaskie, o nachyleniu do 15°. Wyklucza się możliwość lokalizacji pomieszczeń i urządzeń technicznych o zasięgu większym niż 1,0 m nad połacią dachową;

- g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację form zabudowy, elementów zieleni, nawierzchni i małej architektury, przy uwzględnieniu wielostronnej ekspozycji krajobrazowej zainwestowania w przestrzeni dróg publicznych oraz otwartych terenów zieleni w dolinie rzecznej;
- h) w zagospodarowaniu terenu inwestycji uwzględnić należy:
- warunki służebności gruntowej w relacji z działką nr , określone w akcie notarialnym Repertorium A numer
 - realizację urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych i placu zabaw dla dzieci o łącznej powierzchni co najmniej 50 m²,
 - realizację projektowanych pomieszczeń parkingowo-garażowych w kondygnacjach podziemnych, przy utrzymaniu zewnętrznej powierzchni ich przekrycia na wysokości nie przekraczającej 1,0 m nad dotychczasowym poziomem terenu,
 - zakaz zmiany poziomu nawierzchni terenowej w pasie o szerokości 1,5 m przy granicy działek sąsiednich (nie dotyczy terenu ulicy),
 - zakaz lokalizacji obiektów (dotyczy kondygnacji nadziemnych) przy granicy działek sąsiednich oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od nich,
 - zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz przeseł ogrodzeniowych z prefabrykatów betonowych,
 - zakaz lokalizacji wolno-stojących nośników reklamowych i reklam niezwiązanych z prowadzoną na terenie inwestycji działalnością usługową.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 ze zm.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

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

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

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna działki od ul. Czechowskiej (droga powiatowa) na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, a minimum 1,5 miejsca postojowe / 1 mieszkanie i 1 miejsce postojowe / 25 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie (w tym minimum 50% stanowisk wewnątrz budynku) i 1 miejsce postojowe / 2 stanowiska parkingowe wymagane dla funkcji usługowej (nie mniej niż 2 miejsca);
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.5. 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.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

- 7.7. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zm.).
8. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**
 Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym:
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
9. **Informacje dodatkowe.**
- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. Dla przedmiotowej działki analogiczna decyzja nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.
10. **Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**
 W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:
- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie pismem znak: IU-DE.4301.279.2014 z dnia 22.07.2014 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 oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa i 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 budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażami podziemnymi na działce nr przy ul. Czechowskiej 19a w Lublinie wraz ze zjazdem, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną.

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

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

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 01.08.2014 r. jedna ze stron postępowania – firma Nieruchomości Meblohurt Sp. z o.o. S.K.A. złożyła w tut. Wydziale pismo wraz z kopią wypisu aktu notarialnego Repertorium numer . Z załączonych dokumentów wynika, iż przedmiotowa nieruchomość oznaczona nr ewid. obciążona jest służebnościami gruntowymi na rzecz użytkownika działki nr , co uwzględniono w treści decyzji.

Inwestor po zapoznaniu się z projektem decyzji, przedstawił zastrzeżenia co do przyjętych ustaleń i wniósł o sporządzenie nowego projektu decyzji (pismo w aktach sprawy).

Dnia 07.08.2014 r. miało miejsce spotkanie, w którym wzięli udział: Inwestor, projektant a także dyrektor i kierownik referatu ds lokalizacji architektonicznych oraz architekt sporządzający projekt decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Inwestor przekazał swoje uwagi do przygotowanego projektu decyzji wnosząc o ich rozpatrzenie w szerszym gremium oraz poprosił o wstrzymanie wydania decyzji do września 2014 r.

Po szczegółowym, kolegiальnym przeanalizowaniu zgromadzonych materiałów oraz uwag inwestorskich, tut. Wydział nie uznał zasadności przedstawionych zastrzeżeń, dotyczących ustaleń merytorycznych - w szczególności: proponowanego zwiększenia powierzchni projektowanej zabudowy i wysokości oraz szerokości elewacji, a także ograniczenia niezbędnego wyposażenia nieruchomości w urządzenia rekreacyjne dla mieszkańców zespołu wielorodzinnego, czy też zmiany dotychczasowej niwelety terenu w bezpośrednim sąsiedztwie granic przyległych działek, szczególnie usytuowanych w obszarze doliny rzecznej, objętej aktualnie opracowaniem planu miejscowego. Przedstawione w piśmie rozwiązania prowadzą do znacznej intensyfikacji zabudowy na najniższym tarasie doliny rzecznej, co nie znajduje analogii w formie zabudowy analizowanego obszaru, zlokalizowanej w podobnym kontekście przestrzennym - u podnóża skarpy okalającej wyższe tarasy zabudowy śródmiejskiej i z adekwatnym dostępem do drogi publicznej. Biorąc pod uwagę aspekt funkcjonalny projektowanej inwestycji, która odpowiada formule typowej dla śródmieścia zabudowy mieszkalno-usługowej, nowa zabudowa o analogicznym charakterze nie "zasługuje" na gabarytowe wyróżnienie i powinna zachować skalę zabudowy sąsiedniej, z którą tworzy bezpośrednie relacje kompozycyjne. Zastosowanie odmiennych form zainwestowania, przede wszystkim większych gabarytowo, tworzy lokalne dominanty przestrzenne, pozwalające na wyróżnienie i podkreślenie rangi zabudowy o funkcjach dla miasta szczególnych, a przypisywane w urbanistyce obiektom należącym do kategorii inwestycji celu publicznego. Zważywszy powyższe okoliczności tut. Wydział uznał, że przedstawione przez Inwestora zastrzeżenia do projektu decyzji nie zasługują na uwzględnienie.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora w zakresie nie kolidującym z wymogami utrzymania ład przestrzennego.

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

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Zastępcy Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

- ✓ 1. pełnomocnik: I
- ✓ 2. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin,
- ✓ 3. Meblohurt Sp. z o.o. Sp. k. - a.,
- ✓ 4.
- ✓ 5.
- ✓ 6.
- ✓ 7.
- ✓ 8. Bystrzyca Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji,
- ✓ 9. a/a

SP. z o.o. HOŁDING S.A.

Do wiadomości :

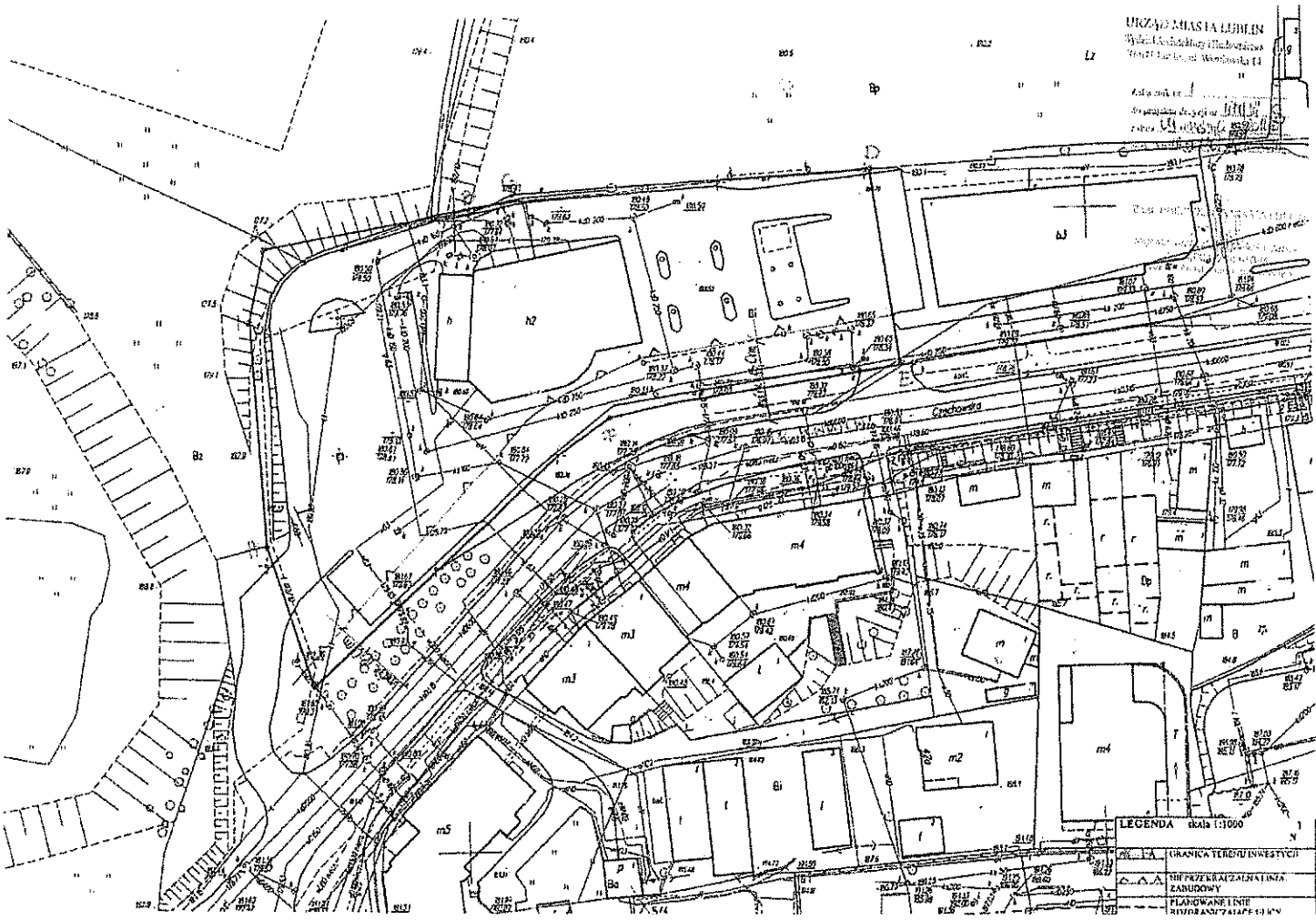
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
2. Wydział Planowania UM Lublin.

AS

Nr Sowa: 9625/14, Nr Mdok: 295367/09/2014

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10PL

DNIA 17.08.2014 NR POKWITOWANIA P25012804
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000



URZĄD MIASTA LUBLIN
 Wydział Architektury i Urbanistyki
 ul. Wesołowska 11

Kolorystyka...
 Skala...
 Data...

LEGENDA skala 1:1000

—	GRANICA TERENU INWESTYCJI
—	WYKAZANE ZABUDOWY
—	WYKAZANE LINIE
—	WYKAZANE SIATKI

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr , położona przy ul. Czechowskiej 19a w Lublinie, oznaczona na mapie analizy linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHI-A.

Przedmiotowy teren zabudowany jest obecnie I-II kondygnacyjnym budynkiem usługowym (stacja paliw, myjnia samochodowa, handel, biura) oraz wiatą stacji paliw.

Inwestor wnioskuje o realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i garażami podziemnymi, wraz ze zjazdem, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną. Istniejącą zabudowę przeznaczono do rozbiórki.

Dnia 04.06.2009 r. wydana została decyzja nr 447/337 o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji samoobsługowej myjni samochodowej na dwa stanowiska (znak: ABU.LA.I.1.7331-720/09).

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 obszarze zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi.

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.

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 110 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji, obejmując swym zasięgiem całą załączoną do wniosku mapę.

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

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się :

od strony północnej:

- działki nr: , } – niezabudowane,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr: , – ul. aleja Solidarności (droga krajowa);

od strony wschodniej :

- działka nr : – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym.

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr – zabudowana parterowym budynkiem usługowym.
- działki nr: , – niezabudowane.
- działka nr – ul. Lubomelska (droga powiatowa).

- w dalszym sąsiedztwie występuje zabudowa usługowa oraz mieszkalno - usługowa,

od strony południowej :

- działka nr – niezabudowana.
- działka nr -- ul. Czechowska (droga powiatowa).

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z usługami oraz usługowa (w tym także usługi publiczne)

od strony zachodniej :

- działka nr – tereny sportowe,
- działka nr – Cmentarz Żydowski.

Zabudowa zlokalizowana na północ od ul. Czechowskiej i ul. Leszczyńskiego, pomiędzy korytem rzeki Czechówki, a pasem drogowym w/w ulic, występuje w formie I-III kondygnacyjnych budynków usługowych.

Kwartal ulic: Czechowska, St. Leszczyńskiego, Lubomelska zabudowany jest budynkami mieszkalnymi i mieszkalno-usługowymi o zróżnicowanej wysokości od I do V kondygnacji. W obszarze tym znajdują się również budynki usługowe (Hotel Campanille – VI kondygnacji), w tym także usługi publiczne (Sąd Rejonowy Lublin – Zachód, Uniwersytet Przyrodniczy).

Wzdłuż ulicy St. Leszczyńskiego, po jej południowej stronie występuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości od II do IV kondygnacji nadziemnych oraz budynki administracji publicznej – Urząd Miasta Lublin oraz Urząd Statystyczny.

W kwartale ulic: Czechowska, Lubomelska, Gawareckich, Spokojna zlokalizowany jest Zespół Szkół. Natomiast w kwartale ulic: Lubomelska, Gawareckich, Spokojna, J. de Tramecourta występują budynki mieszkalne o zróżnicowanej wysokości od I do IV kondygnacji oraz budynki usług publicznych (III kondygnacyjny Urząd Marszałkowski i XI kondygnacyjny Urząd Wojewódzki).

Na północ od ulicy Spokojnej występuje zabudowa o funkcji usług publicznych – Przychodnia zdrowia MSW, Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Starostwo Powiatowe w Lublinie, Przedszkole) oraz zabudowa mieszkaniowa z usługami o wysokości od IV do VI kondygnacji.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 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

- obszar analizowany obejmuje zespół śródmiejskiej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, mieszkalno – usługowej, a także usługowej o charakterze komercyjnym (handel, gastronomia, rzemiosło, kultura, obsługa finansowa, prawna itp.) oraz o charakterze publicznym (rządowa i samorządowa: administracja, usługi zdrowia, oświaty, nauka, szkolnictwo wyższe itp.).
- realizacja wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, obejmującego realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, znajduje analogię funkcjonalną w zainwestowaniu sąsiednich nieruchomości.

2. linia zabudowy

- w nawiązaniu do usytuowania budynku usługowego zlokalizowanego na przyległej działce nr , nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ul. Czechowskiej wskazuje się w odległości minimum 13,0 m od krawędzi jezdni;

3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach znajdujących się w analizowanym obszarze mieści się w granicach 12.1 % – 77.4 % i średnio wynosi 40.2 %.
- Biorąc pod uwagę niski wskaźnik powierzchni zabudowy, nieruchomości usytuowanych podobnie jak teren inwestycji na dolnym tarasie doliny rzecznej, wskazuje się utrzymanie ww. średniego wskaźnika w obrębie wnioskowanej nieruchomości.

4. szerokość elewacji frontowej

- w analizowanym obszarze szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych i usługowych obejmuje zakres od 5 m do 44 m i średnio wynosi 17,6 m,
- uwzględniając możliwość kontynuacji układu kompozycyjnego zabudowy tworzącej północną oprawę ul. Czechowskiej i bezpośrednie sąsiedztwo budynku usługowego o szerokości elewacji frontowej 44.0 m (przy ul. Czechowskiej 19), dopuszcza się wprowadzenie na terenie wnioskowanej inwestycji analogicznej szerokości elewacji frontowej projektowanych obiektów, nie większej jednak niż 44,0 m

- 5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
 - wysokość zabudowy w obszarze analizowanym, zważywszy jego rozległość, obejmuje duży zakres: od I do XI kondygnacji nadziemnych. Wyróżniające się tu gabarytami obiekty o wysokości ponad 5 kondygnacji, to budynki usługowe powstałe w wyniku realizacji inwestycji celu publicznego (Urząd Wojewódzki i Urząd Miasta Lublin), a także usytuowany na obrzeżu obszaru, dostępny z ulic Ogródkowej i Przy Stawie, kompleks osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zasięgu XI kondygnacji. Ulica Czechowska jest drogą publiczną obsługującą zabudowę usytuowaną na najniższym tarasie wzdłuż doliny rzecznej u podnóża historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia, objętego wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/153. Obiekty znajdujące się tu pomiędzy pasem drogowym i korytem rzeki osiagają nie więcej niż 3-4 kondygnacje. Zabudowa po przeciwległej stronie ulicy nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków stanowiących oprawę ulicy Czechowskiej obejmuje zakres od 4,0 do 16,0 m w poziomie gzymsu lub attyki;
 - z uwagi na specyficzne usytuowanie terenu inwestycji - na najniższym tarasie doliny rzecznej, w przedpolu widokowym zabytkowego obszaru śródmieścia m. Lublina, wskazuje się utrzymanie gabarytów projektowanych obiektów w skali odpowiadającej wielkości sąsiedniej zabudowy, która tworzy ich bezpośrednie tło widokowe w panoramie najstarszej części śródmieścia, wznoszącej się na południowym zboczu doliny rzeki Czechówki – tj. 3 do 5 kondygnacji nadziemnych. Górna krawędź attyki elewacji frontowej projektowanych budynków nie powinna przekroczyć wysokości 13,0 m nad terenem przy głównym wejściu do obiektu – w analogii do zasięgu fasady budynku przy ul. Czechowskiej 19. na działce nr 19. najwyższego obiektu współtworzącego północną oprawę jej pasa drogowego. Dopuszcza się wprowadzenie akcentu kompozycyjnego w projektowanym zespole zabudowy, na zamknięciu osi widokowej wzdłuż ulicy, przez podwyższenie segmentu obiektu o powierzchni max. 300 m², zlokalizowanego w południowo-zachodniej części nieruchomości u zbiegu ulic Czechowskiej i St. Leszczyńskiego, o jedną kondygnację, lecz nie więcej niż do 16,0 m nad przyległym terenem tj. do poziomu 197,5 m npm.
- 6. geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
 - zabudowa znajdująca się w obszarze analizowanym prezentuje w większości przykrycia płaskie, z występującymi tu nielicznie zadaszeniami o spadkach do 30°.
 - uwzględniając wnioskowane rozwiązania oraz ich analogię do formy zadaszenia sąsiedniej zabudowy, wskazuje się zastosowanie w projektowanym obiekcie przykrycia płaskiego (o spadku do 15°),

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Czechowskiej (droga powiatowa). 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 zespołu zabudowy wielorodzinnej wraz z usługami i garażami podziemnymi, 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 sporządziła mgr inż. arch. Dagmara Plewik, Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0180

AS

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Ewa Majchrzak* Zastępca Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Dagmara Plewik
upr. bud. nr 4293/G6/150
1016 nr LB 0180

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 111/14
z dnia 09.10.2014 r.
znak: AB 111.600.102.2014

Tabela powierzchni Obr. nr działki
ul. Czechowska 19a

Nr działki	pow. zab.	pow. działki	%	szer. elew.
	120	469	25,6	10
	117	275	42,5	11
	189	542	34,9	7
	111	475	23,4	9,5
	167	796	21,0	5,5
	235	701	33,5	16
	124	516	24,0	13,5
	176	562	31,3	19
	223	1773	12,6	11,5
	220	400	55,0	19
	172	274	62,8	14
	251	542	46,3	15,5
	123	159	77,4	19,5
	222	422	52,6	18,5
	109	219	49,8	8,5
	177	427	41,5	18
	339	662	51,2	20
	127	332	38,3	10,5
	104	356	29,2	10
	249	685	36,4	20,5
	136	443	30,7	10,5
	112	223	50,2	11
	442	665	66,5	31
	330	1451	22,7	16,5
	718	2387	30,1	35
	159	479	33,2	9

INSPEKTOR

[Signature]

v

	158	457	34,6	11
	304	975	31,2	14; 18
	132	322	41,0	12
	166	338	49,1	10
	175	506	34,6	10,5
	608	3905	15,6	36; 29
	224	674	33,2	12,5
	196	477	41,1	13
	946	3203	29,5	46
	102	239	42,7	5
	197	335	58,8	11
	175	592	29,6	15
	52	111	46,8	5
	34	140	24,3	8
	46	224	20,5	7
	44	365	12,1	9,5
	498	1178	42,3	38
	152	279	54,5	11
	156	217	71,9	14
	369	943	39,1	39
	299	587	50,9	
	156	664	23,5	11,5
	96	330	29,1	10
	525	850	61,8	25
	663	1988	33,4	44
	439	1457	30,1	17,5
	478	1004	47,6	21,5
	143	509	28,1	12
	74	466	15,9	9

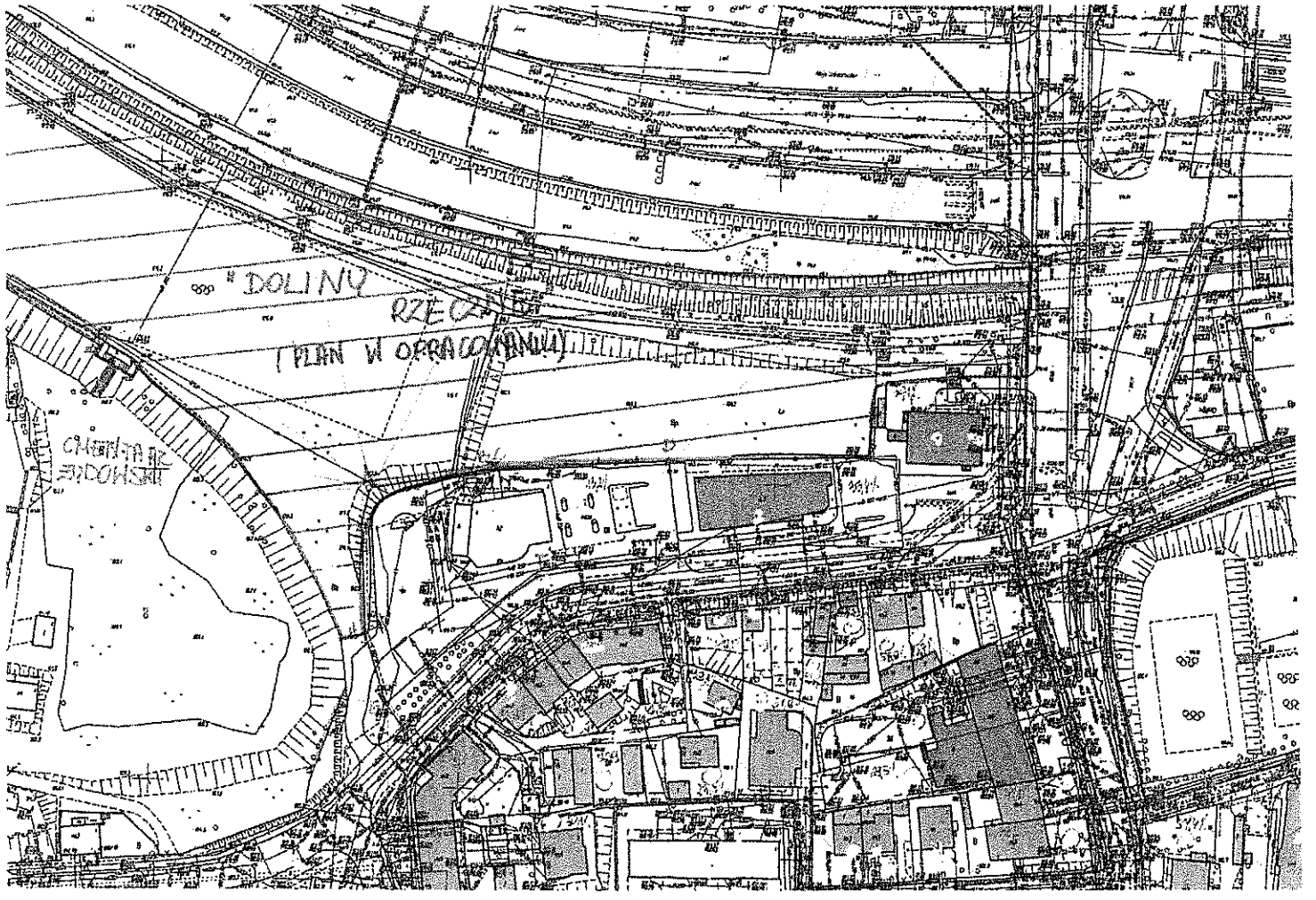
	1126	1598	70,5	28
	440	1178	37,4	39
	387	1381	28,0	33,5
	707	1232	57,4	22
	695	2955	23,5	17,5
	506	1398	36,2	20; 32
	266	1101	24,2	22
	189	333	56,8	15
ŚREDNIO:			38,6	17,6

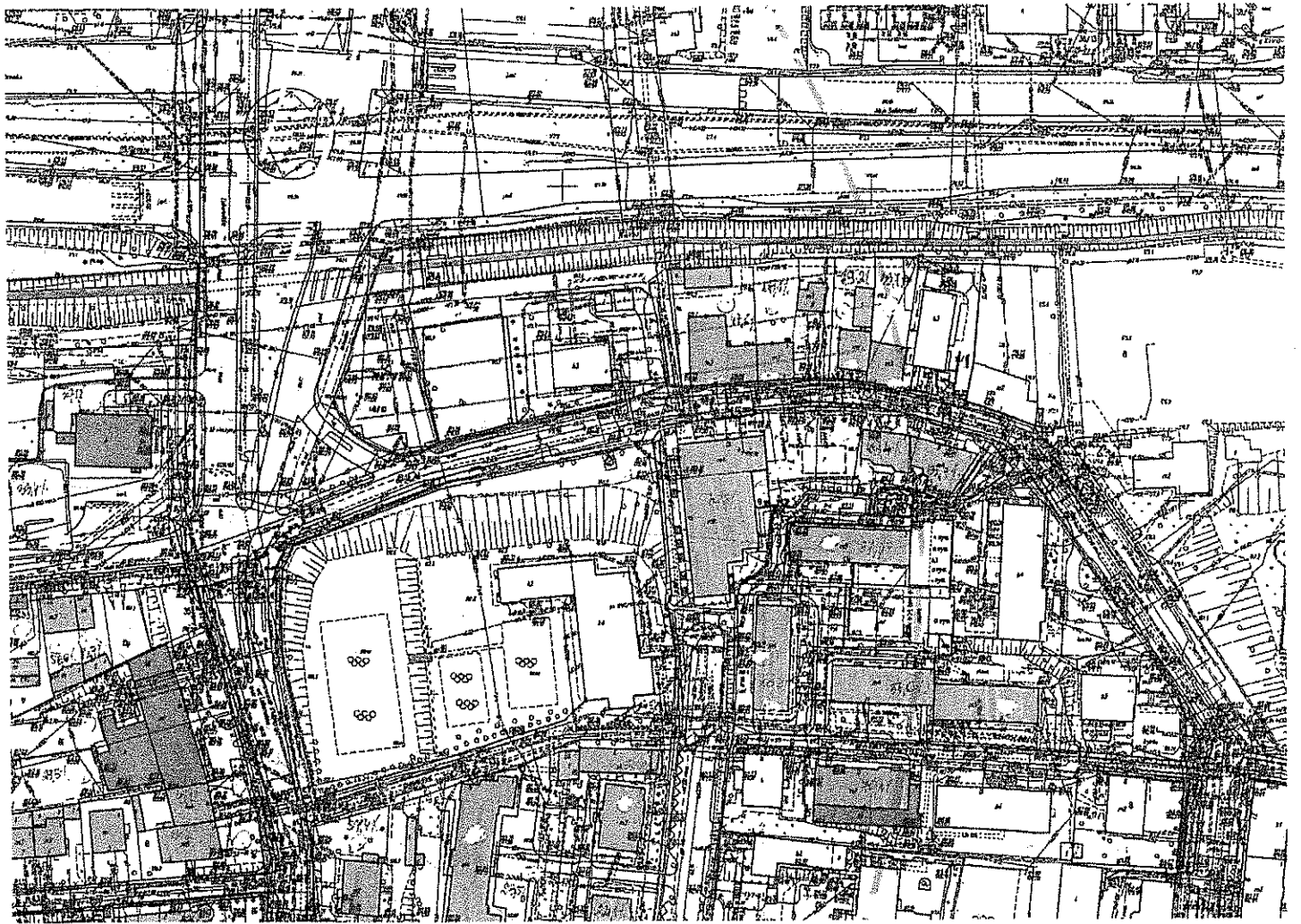
Stan zagospodarowania wnioskowanej działki nr

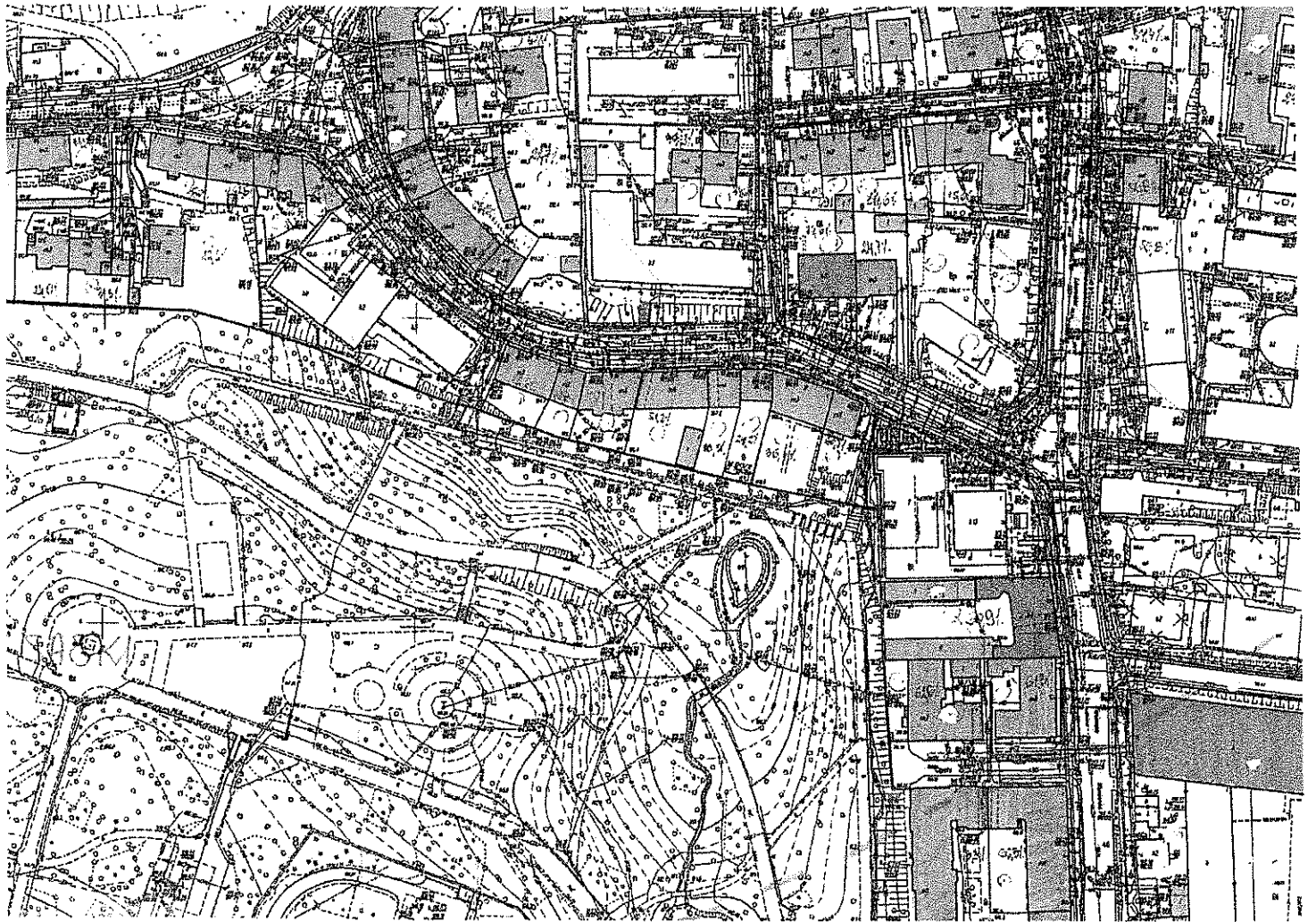
Powierzchnia wnioskowanej działki 4487 m²

Aktualny wskaźnik zabudowy : 13,2 %

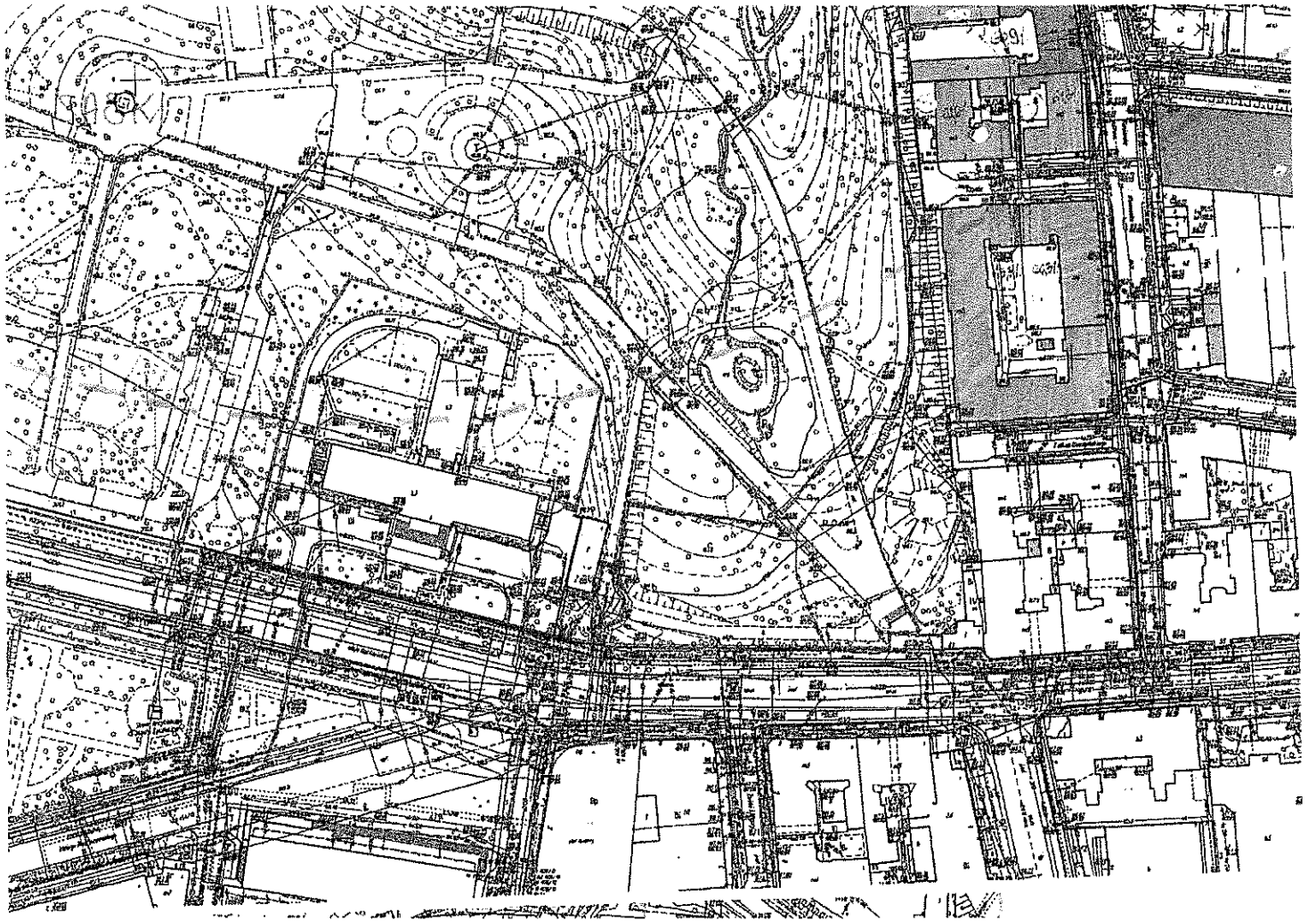
Wnioskowany wskaźnik zabudowy : 40 %

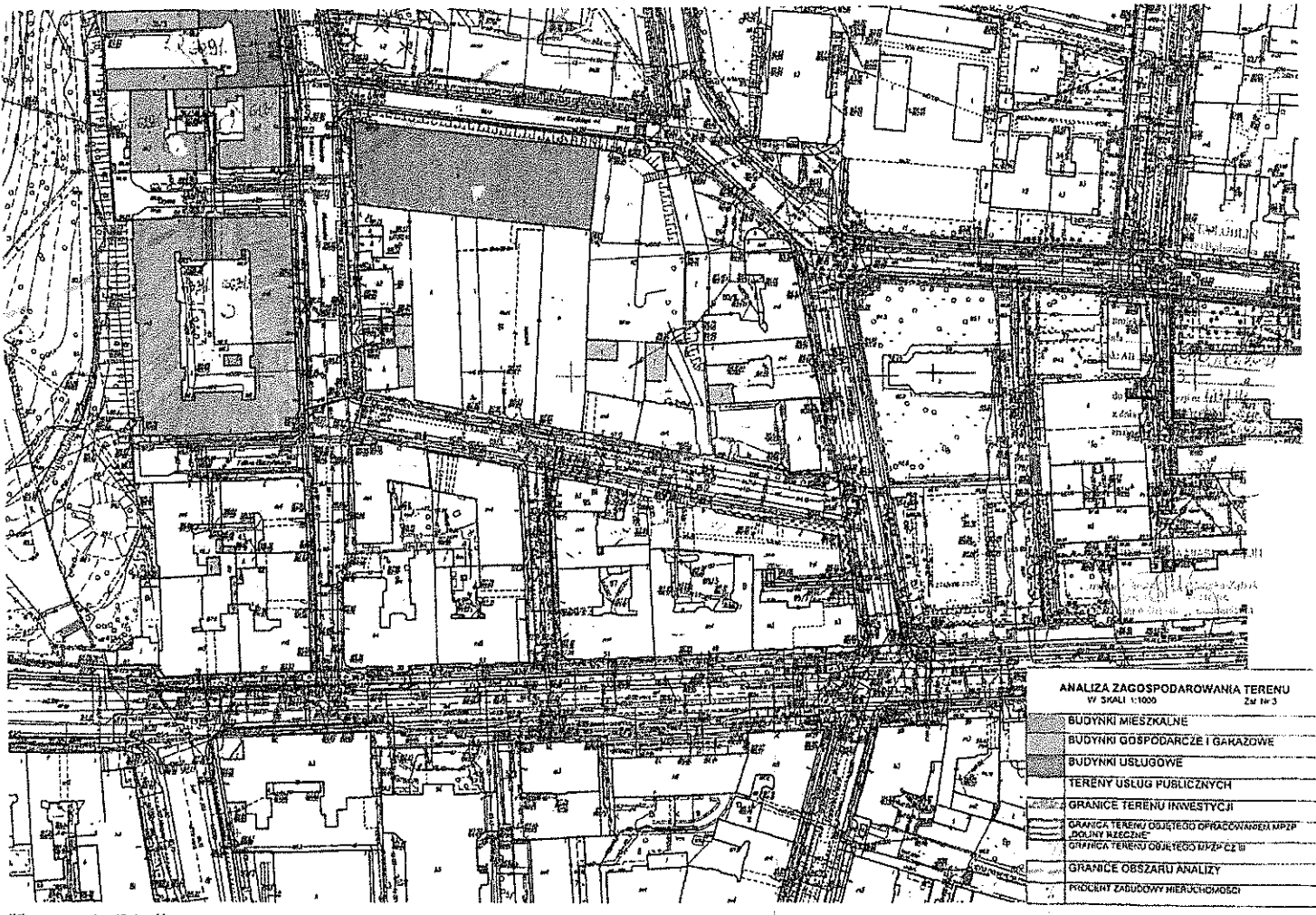












ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 W SKALI 1:1000
 Zm. Nr 3

	BUDYNKI MIESZKALNE
	BUDYNKI GOSPODARCZE I GAZOWE
	BUDYNKI USŁUGOWE
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
	GRANICE TERENU INWESTYCJI
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO OGRANICZENIEM MPZP
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO UZP CZ. II
	GRANICE OBSZARU ANALIZY
	PROJEKTY ZABUDOWY NIERUCHOMOŚCI

1/12



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 406 2200, fax 81 406 2201

AB-LA-I.6730.524.2014

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 13.01.2015.....

INSPEKTOR

AMW
mgr inż. Anna Michalik

Lublin, dnia 13 stycznia 2015 r.

DECYZJA nr 11 / 15 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust.1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 25 listopada 2014 r.

Wnioskodawcy: Nieruchomości Meblohurt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
20-481 Lublin, ul. Olszewskiego 13

W sprawie: rozbudowy i nadbudowy budynku biurowego położonego na działce nr przy ul. Czechowskiej 19A w Lublinie;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie i nadbudowie budynku biurowego

- na działce: nr ewidencyjny (obręb: - Wieniawa, arkusz:)
- położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej 19A
- pas drogowy – działki nr i – ul. Czechowska (droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

2. Ustalenia dotyczące, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- zabudowa usługowa;
- rozbudowa i nadbudowa budynku biurowego.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki – max. 35,6%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%;
- c) szerokość elewacji frontowej – do 44,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 13,0 m;
- e) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) – przykrycie płaskie o nachyleniu do 15°;
- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijne rozwinięcie bryły istniejącego obiektu;
- g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki służebności gruntowej w relacji z działką nr , określone w akcie notarialnym Repertorium

Anna Michalik 13.01.2015

- 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**
 - 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
 - 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
 - 4.3. W przypadku 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 oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.

- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
 - 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
 - 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 późn. zm.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
 - 5.3. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
 - 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
 - 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
 - 7.1. Obsługa komunikacyjna działki od ul. Czechowskiej (drogi powiatowej) poprzez istniejące zjazdy.
 - 7.2. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.: minimum 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
 - 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
 - 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
 - 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
 - 7.6. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

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

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

 - zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - zabezpieczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - zapewnienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

- 9. Informacje dodatkowe.**
 - 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
 - 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiąże 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. Dla przedmiotowej działki została wydana decyzja nr 477/14 z dnia 09 września 2014 r., znak: AB-LA-I.6730.182.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi, na rzecz WKJ Budownictwo Sp. z o. o.
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.
10. **Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.**
W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:
- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie pismem znak: IU-DE.4301.471.2014 z dnia 31 grudnia 2014 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 oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa i 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 rozbudowie i nadbudowie budynku biurowego położonego na działce nr ... przy ul. Czechowskiej 19A w Lublinie.

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

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru 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 projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. 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. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. Nieruchomości Meblohurt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
20-481 Lublin, ul. Olszewskiego 13
2. właściciele i użytkownicy w części nieruchomości,
których dotyczy inwestycja zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów
3. a/a

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin
2. Wydział Planowania UM Lublin

MA

Mdok: 26113/01/2015

INSPEKTOR

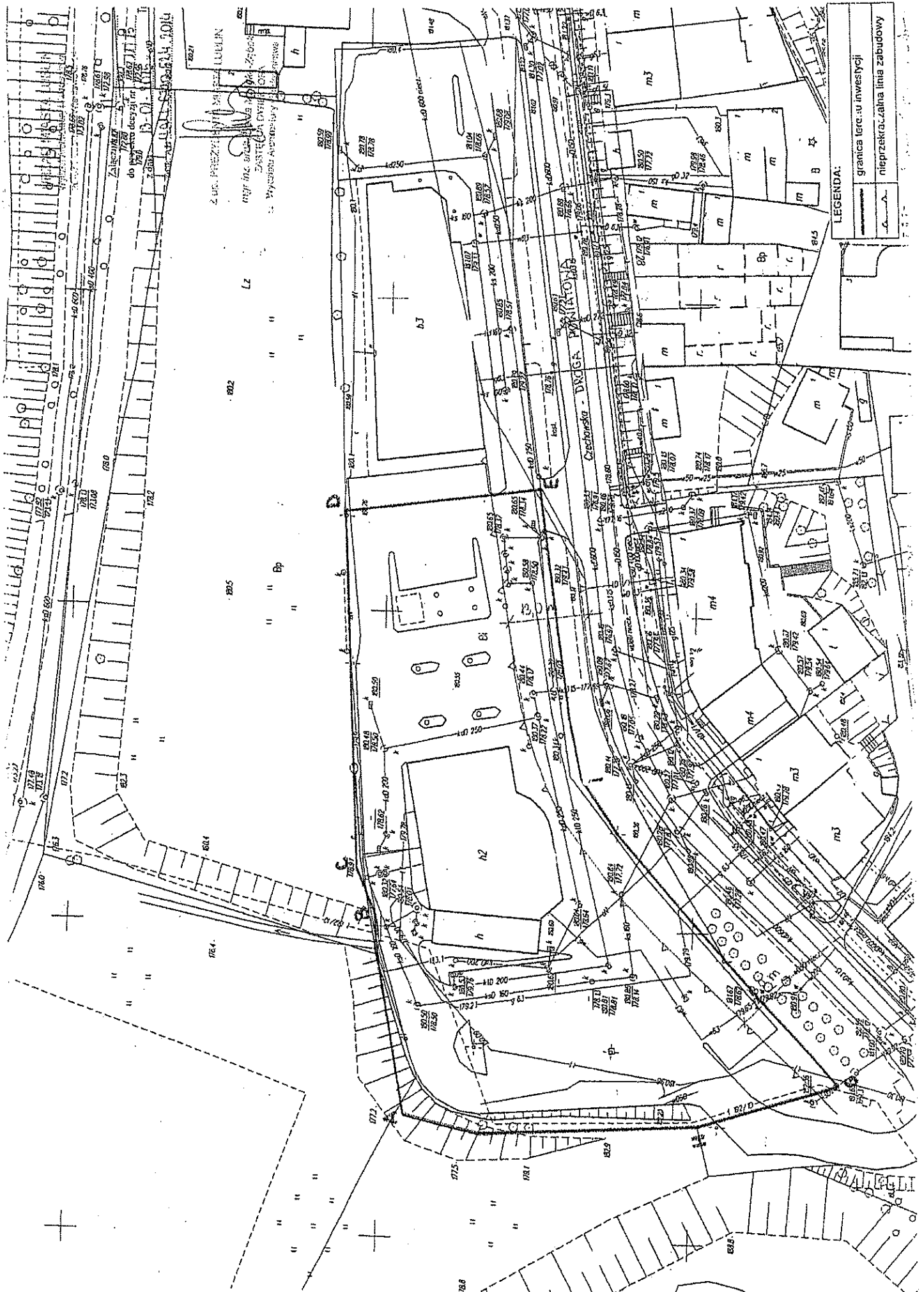
mgr inż. Anna Michalik

PUBLIANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107,-

DNIA 13.11.14, NR POKWITOWANIA ...
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.

NR ...





Z UC. PRZEZNIENIA NA LUBLIN
 mgr inż. ...
 ZASTĘPCA DYREKTORA
 Wydziału Architektury

LEGENDA:

	granica ter. su inwestycji
	nieprzekraczalna linia zabudowy

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr ... położona przy ul. Czechowskiej 19A w Lublinie, oznaczona na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHI-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 4487 m² obecnie zabudowana jest II kond. budynkiem biurowym ze stacją paliw.

II. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) przedmiotowa działka znajduje się w obszarze zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi.

2. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) z dniem 31 grudnia 2003 r. straciły swoją moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina. W oparciu o wcześniej obowiązującą Uchwałę Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.) przedmiotowa działka położona była w obszarze oznaczonym symbolem IB 3 MW przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową.

3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą Nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

4. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

III. Ochrona konserwatorska

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
2. Teren inwestycji nie jest ujęty na Liście 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 1:1000 kolorem zielonym, który obejmuje teren o trzykrotnej szerokości frontu działki (tj. 110 m) objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 330 m (3 x 110 m = 330 m) od jego granic.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działki nr ... wolne od zabudowy;
- działki nr ... - rzeka Czechówka;
- działki nr ... - al. Solidarności (droga krajowa);
- działki nr ... wolne od zabudowy;
- działka nr ... zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działki nr ... wolne od zabudowy;

- działki nr [] i [] zabudowane I – II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, ponadto działka nr [] zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działka nr [] zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [] - ul. Północna (droga powiatowa);
- działka nr [] - wolna od zabudowy, w części stanowiąca pas drogowy ul. Lipińskiego (drogi gminnej);
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działki nr [] i [] zabudowane kościołem oraz parterowymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- działka nr [] zabudowana trzema XII kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz dwoma kioskami handlowymi, w obrębie działki nr [] wydzielona jest działka nr [] zabudowana stacją trafo;
- działka nr [] - ul. Paganiniego (droga wewnętrzna);
- działka nr [] zabudowana zespołem V – XII kond. budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz parterowym budynkiem gospodarczym, w obrębie działki nr [] wydzielona jest działka nr [] zabudowana stacją trafo;
- działka nr [] - al. Kompozytorów Polskich (droga krajowa);
- działka nr [] zabudowana stacją trafo;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;

od strony wschodniej:

- działka nr [] zabudowana III kond. budynkiem biurowym;
- działka nr [] zabudowana parterowym budynkiem usługowym (pralnia);
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działki nr [] i [] - ul. Lubomelska (droga powiatowa);
- działka nr [] - ul. Wieniawska (droga powiatowa);
- działka nr [] - rzeka Czechówka;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działka nr [] zabudowana III kond. budynkiem biurowym Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działka nr [] - droga wewnętrzna;
- działki nr [] i [] zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działki nr [] i [] zabudowane są parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr [] - ul. Czechowska (droga powiatowa);
- działka nr [] zabudowana III – IV kond. budynkiem szkoły (Zespół Szkół Odzieżowo – Włókienniczych w Lublinie);
- działka nr [] - ul. Gawareckich (droga wewnętrzna);
- działka nr [] - ul. Spokojna (droga gminna);
- działka nr [] zabudowana IV – VI kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działki nr [] i [] zabudowane IV i V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działka nr [] wolna od zabudowy;
- działka nr [] zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [] i [] wolne od zabudowy;
- działka nr [] zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [] wolna od zabudowy, od obrębie działki nr [] wydzielona jest działka nr [] zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [] zabudowana budynkiem garażowym;
- działka nr [] zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w obrębie działki nr [] wydzielona jest działka nr [] zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [] zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [] i [] zabudowane II – XI kond. budynkami biurowymi - Lubelski Urząd Wojewódzki oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr [] - ul. Tramecourta (droga gminna);
- działka nr [] zabudowana parterowym budynkiem biurowym (Instytut Pamięci Narodowej);

- działki nr 1, 2, 3 i 4 wolne od zabudowy;
- działka nr 5 – ul. Karskiego (droga gminna);
- działka nr 6 – ul. Spokojna (droga gminna);
- działka nr 7 zabudowana parterowym budynkiem przedszkola;
- działka nr 8 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z II kond. Częścią usługową;
- działka nr 9 zabudowana trzema II – III kond. budynkami usług publicznych (Starostwo Powiatowe);
- działka nr 10 zabudowana II kond. budynkiem biurowym Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- działka nr 11 zabudowana parterowym budynkiem usługowym

od strony południowej:

- działki nr 12, 13, 14 i 15 – ul. Czechowska (droga powiatowa);
- działki nr 16 i 17 zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 18 i 19 zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 20 – droga wewnętrzna;
- działki nr 21, 22 i 23 zabudowane parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, ponadto działka nr 24 zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr 25 i 26 wolne od zabudowy;
- działki nr 27, 28, 29, 30 i 31 zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, ponadto działka nr 32 zabudowana jest częścią parterowego budynku usługowego, a działka nr 33 zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr 34, 35 i 36 wolne od zabudowy;
- działka nr 37 zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 38 wolna od zabudowy;
- działka nr 39 zabudowana stacją trafo;
- działka nr 40 zabudowana parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr 41 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 42 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr 43 i 44 zabudowane I – IV kond. budynkiem usługowym (hotel);
- działki nr 45 i 46 zabudowane dwoma V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działka nr 47 zabudowana III kond. budynkiem biurowym – Sąd Rejonowy Lublin – Zachód;
- działki nr 48, 49 i 50 zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działki nr 51 i 52 zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działka nr 53 zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr 54 wolna od zabudowy;
- działka nr 55 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 56 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 57 zabudowana parterowym budynkiem garażowym;
- działki nr 58, 59 i 60 zabudowane III kond. budynkiem dydaktycznym Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr 61 i 62 zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr 63 wolna od zabudowy;
- działki nr 64 i 65 – ul. Boczna Lubomejskiej (droga gminna);
- działki nr 66, 67 i 68 zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, ponadto działki nr 69 i 70 zabudowane są parterowymi budynkami garażowymi;
- działki nr 71, 72 i 73 zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 74 wolna od zabudowy;
- działka nr 75 zabudowana III kond. budynkiem biurowym oraz parterowym budynkiem garażowym;

- działka nr ... zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działki nr ... wolne od zabudowy;
- działki nr ... – ul. Leszczyńskiego (droga powiatowa);
- działki nr ... zabudowane I – IV kond. budynkami dydaktycznymi Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr ... zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr ... zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr ... zabudowana II kond. budynkiem usługowym (poradnia lekarska) oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr ... zabudowana I – IV kond. budynkiem biurowym Urzędu Statystycznego;
- działki nr ... wolne od zabudowy;
- działka nr ... zabudowana I – II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ... zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr ... wolna od zabudowy;
- działki nr ... zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działki nr ... zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działka nr ... zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr ... zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działki nr ... zabudowane są I – II kond. budynkami gospodarczymi;
- działka nr ... zabudowana II – VIII kond. budynkiem biurowym Urzędu Miasta Lublin oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ... wolna od zabudowy;
- działki nr ... zabudowane I – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działka nr ... zabudowana jest parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ... wolna od zabudowy;
- działka nr ... – park „Ogród Saski”;
- działka nr ... zabudowana stacją trafo;
- działka nr ... zabudowana XII kond. budynkiem biurowym Urzędu Miasta Lublin;
- działki nr ... zabudowane IV kond. budynkiem usługowym oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr ... zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr ... zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ... wolna od zabudowy;
- działka nr ... – ul. Czysta (droga gminna);

od strony zachodniej:

- działka nr ... zabudowana stadionem „Lublinianka” wraz z obiektami towarzyszącymi, w obrębie działki nr ... wydzielona jest działka nr ... wolna od zabudowy oraz działka nr ... zabudowana budynkiem sportowym (szatnia);
- działka nr ... zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr ... zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr ... zabudowana budynkiem garażowym;
- działki nr ... zabudowane III kond. budynkiem usługowym;
- działka nr ... – al. Długosza (droga powiatowa);
- działka nr ... zabudowana stacją trafo;
- działka nr ... zabudowana pięcioma XI kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi, w obrębie działki nr ... wydzielona jest działka nr ... zabudowana stacją trafo;
- działki nr ... wolne od zabudowy.

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:

- opis zainwestowania – obszar analizowany obejmuje zespół śródmiejskiej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, mieszkalno – usługowej, a także usługowej o charakterze komercyjnym (handel, gastronomia, rzemiosło itp.) oraz o charakterze publicznym (administracja, usługi zdrowia, oświata). Obecnie przedmiotowa działka zabudowana jest II kond. budynkiem biurowym ze stacją paliw.
- analiza (wnioski) – proponowana inwestycja stanowi kontynuację zabudowy usługowej na przedmiotowej działce i znajduje analogię w zainwestowaniu działek sąsiednich.

2. linia zabudowy:

- opis zainwestowania – w obszarze analizowanym występują zróżnicowane linie zabudowy. Budynek usługowy na działce nr 147, bezpośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji, usytuowany jest w odległości 13,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej.
 - analiza (wnioski) – nieprzekraczalną linię zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej nr 148, tj. w odległości 13,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej.
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego.

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

- opis zainwestowania – wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 1,5% do 81,9%, a średnia wynosi 35,6%.
 - analiza (wnioski) – przyjmuje się w/w parametr dla wnioskowanej inwestycji.
- b) wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki max. 35,6%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%.

4. szerokość elewacji frontowej:

- opis zainwestowania – szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych położonych w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 5,0 m do 228,0 m i średnio wynosi 24,7 m.
 - analiza (wnioski) – uwzględniając możliwość kontynuacji układu kompozycyjnego zabudowy tworzącej północną oprawę ul. Czechowskiej i bezpośrednie sąsiedztwo budynku usługowego o szerokości elewacji frontowej 44,0 m (przy ul. Czechowskiej 147), dopuszcza się wprowadzenie na terenie wnioskowanej inwestycji analogicznej szerokości elewacji frontowej przedmiotowego obiektu.
- c) szerokość elewacji frontowej – do 44,0 m.

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

- opis zainwestowania – z uwagi na rozległość obszaru analizowanego, wysokość zabudowy położonej na wyznaczonym terenie kształtuje się w przedziale od 4,0 m do 34,0 m (I – XII kondygnacji nadziemnych). Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków stanowiących oprawę ul. Czechowskiej (na odcinku od ul. Leszczyńskiego do ul. Lubomelskiej) obejmuje zakres od 4,0 m do 16,0 m w poziomie gzymsu lub attyki. Obiekty znajdujące się pomiędzy pasem drogowym ul. Czechowskiej i korytem rzeki osiągają nie więcej niż 13,0 m.
- analiza (wnioski) – z uwagi na specyficzne usytuowanie terenu inwestycji, na najniższym tarasie doliny rzecznej, w przedpolu widokowym zabytkowego obszaru śródmieścia m. Lublina, wskazuje się utrzymanie gabarytów przedmiotowego obiektu w skali

odpowiadającej wielkości sąsiedniej zabudowy, tj. górna krawędź elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki nie powinna przekroczyć wysokości 13,0 m nad terenem przy głównym wejściu do budynku – w analogii do zasięgu fasady budynku przy ul. Czechowskiej 7, na działce nr 1000.

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – max. 13,0 m.

6. geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych):

- opis zainwestowania – zabudowa znajdująca się w obszarze analizowanym prezentuje w większości przykrycia płaskie, z występującymi nielicznie zadaszeniami o spadkach do 30°.
- analiza (wnioski) – uwzględniając wnioskowane rozwiązania oraz ich analogię do formy zadaszenia sąsiedniej zabudowy, wskazuje się zastosowanie w projektowanym obiekcie przykrycia płaskiego (o spadku do 15°).

e) geometria dachu (kąć nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) – przykrycie płaskie o nachyleniu do 15°.

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Czechowskiej (drogi powiatowej). 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 nadbudowy i rozbudowy budynku biurowego 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 sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska, Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054.

MA

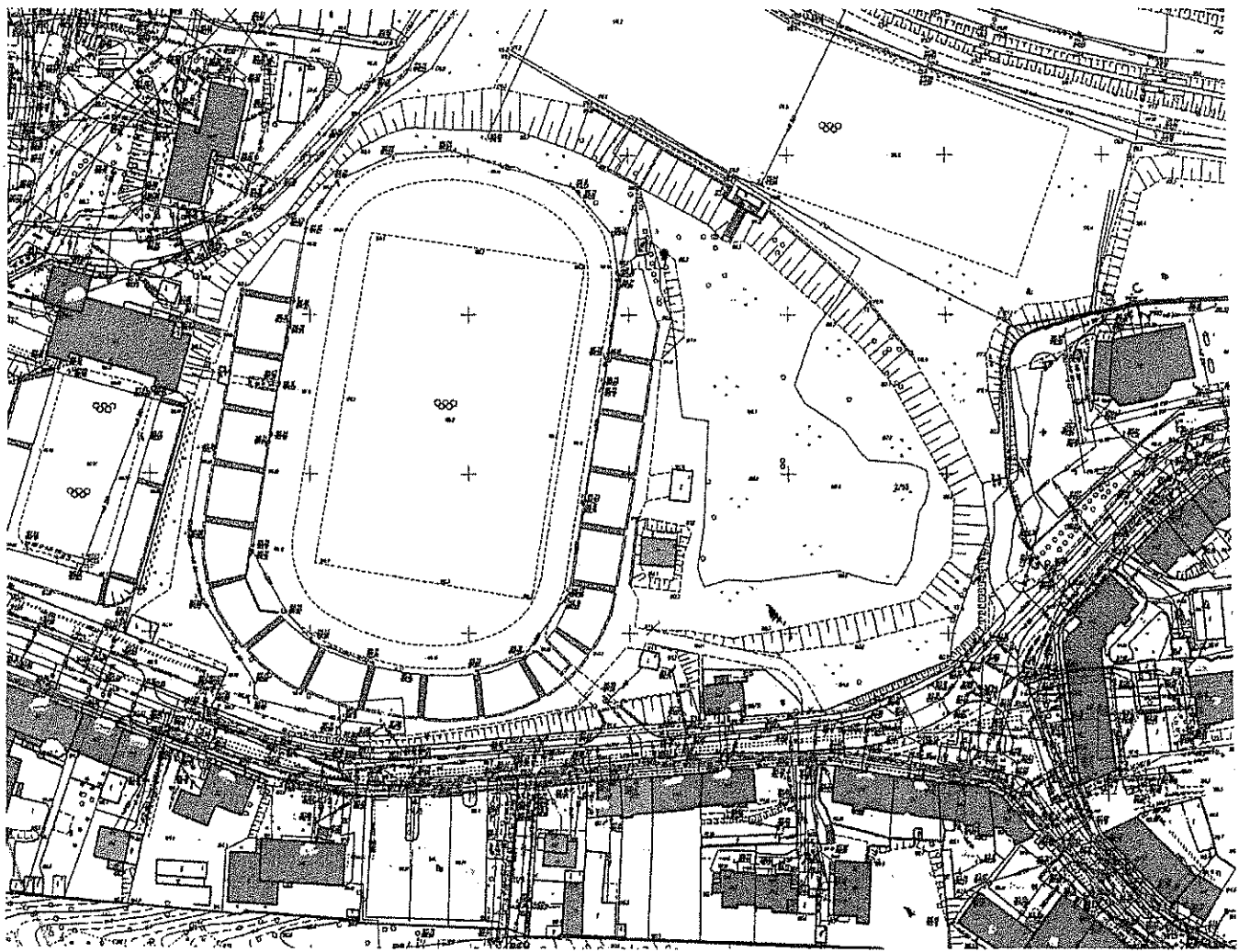
Mdok: 426768/12/2014

Załącznik nr2.....
do projektu decyzji nr1115.....
z dnia13.01.2015.....
znak: AB-LA-1 6730 524 2014

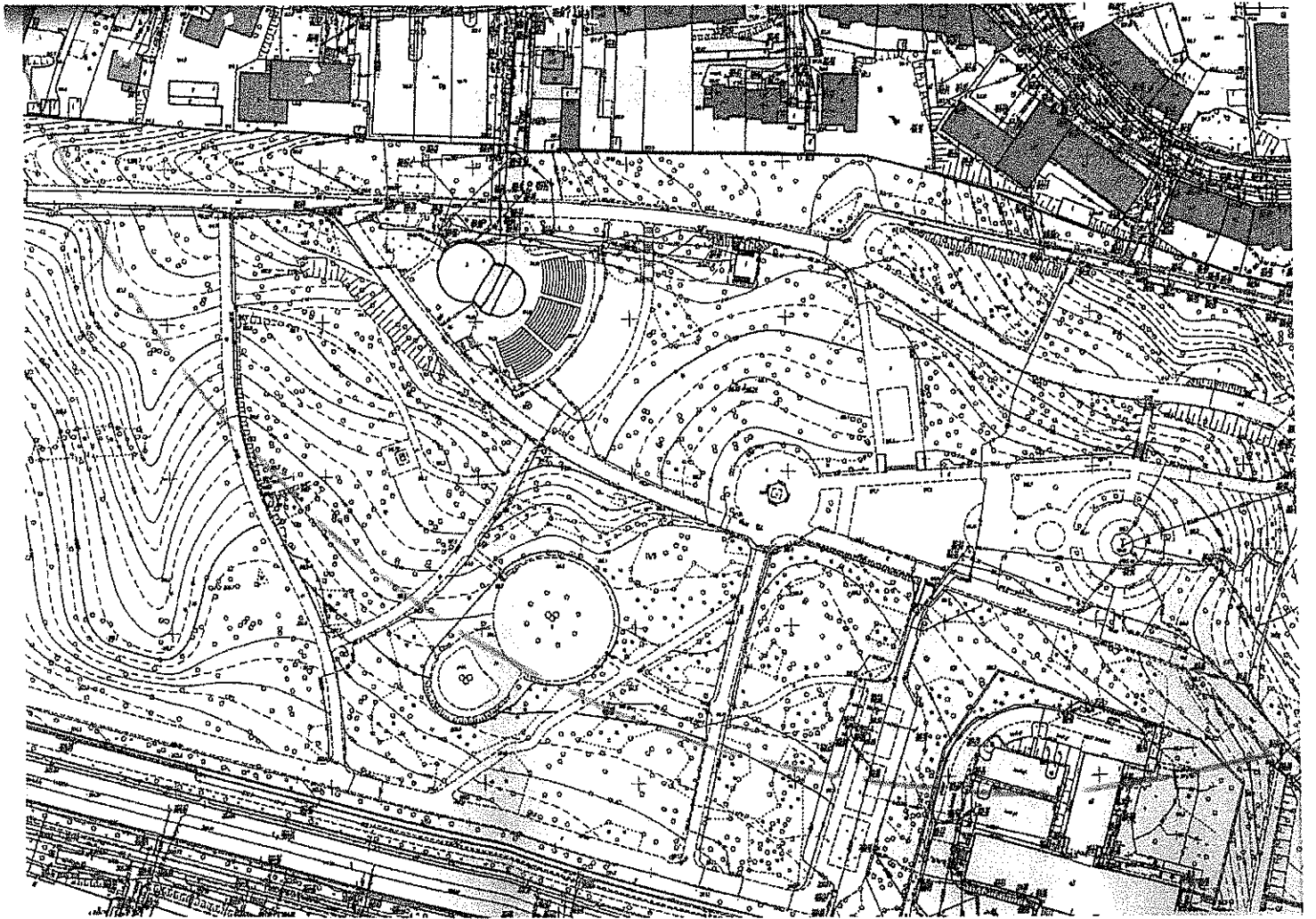
ARCHITEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska
upr. bud. nr. 1347/Lb/91
LD/AN/LB 0054

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. mgr inż. Małgorzata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa











LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

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

AB-LA-I.6730.263.2016

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 13.09.2016 r.

INSPEKTOR

mgr inż. *AMW*

Lublin, dnia 08 sierpnia 2016 r.

DECYZJA nr 413 / 16 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 13 czerwca 2016 r.

Wnioskodawcy: Nieruchomości Lalak Properties Sp. z o. o. SKA
20-481 Lublin, ul. Olszewskiego 13

W sprawie: budowy budynku biurowego wraz z rozbiórką stacji paliw na działkach nr 111 położonych przy ul. Czechowskiej 19A, 19 w Lublinie;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynku biurowego wraz z rozbiórką stacji paliw

- na działkach nr ewid. 111 (obręb: Wieniawa 1, arkusz: 1)
- położonych w Lublinie przy ul. Czechowskiej 19A, 19
- pas drogowy – działki nr 111, 112 (ul. Czechowska – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren Inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa usługowa;
- budowa budynku biurowego wraz z rozbiórką stacji paliw.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 38,4%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20,0%;
- szerokość elewacji frontowej – do 48,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 13,0 m;
- geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) – przykrycie płaskie o nachyleniu połaci dachu do 15°, wysokość kalenicy do 13,0 m;
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijne uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające ze służebności gruntowej, określonej w księdze wieczystej działki nr 111 (KW nr 111/000/2016/111/111)

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi

Mdok: 549995/08/2016

ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.
- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Czechowskiej (drogi kategorii powiatowej) po jej przebudowie i na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min.: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych. Obowiązuje zbilansowanie miejsc postojowych dla pełnego programu zainwestowania na działkach nr 111.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.
- 7.6. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 j.t.).
- 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).

3 / 3

- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla działki nr została wydana decyzja nr z dnia 09 września 2014 r., znak: AB-LA-1.6730.182.2014 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi, na rzecz WKJ Budownictwo Sp. z o. o.
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.245.2016 z dnia 13 lipca 2016 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 oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku biurowego wraz z rozbiórką stacji paliw na działkach nr i położonych przy ul. Czechowskiej w Lublinie.

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

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działek budowlanych, których 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 wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

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

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

Otrzymują :

1. Nieruchomości Latak Properties Sp. z o. o. SKA
20-481 Lublin, ul. Olszewskiego 13
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Wydział Planowania w/m

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymała dnia 10.08.2016

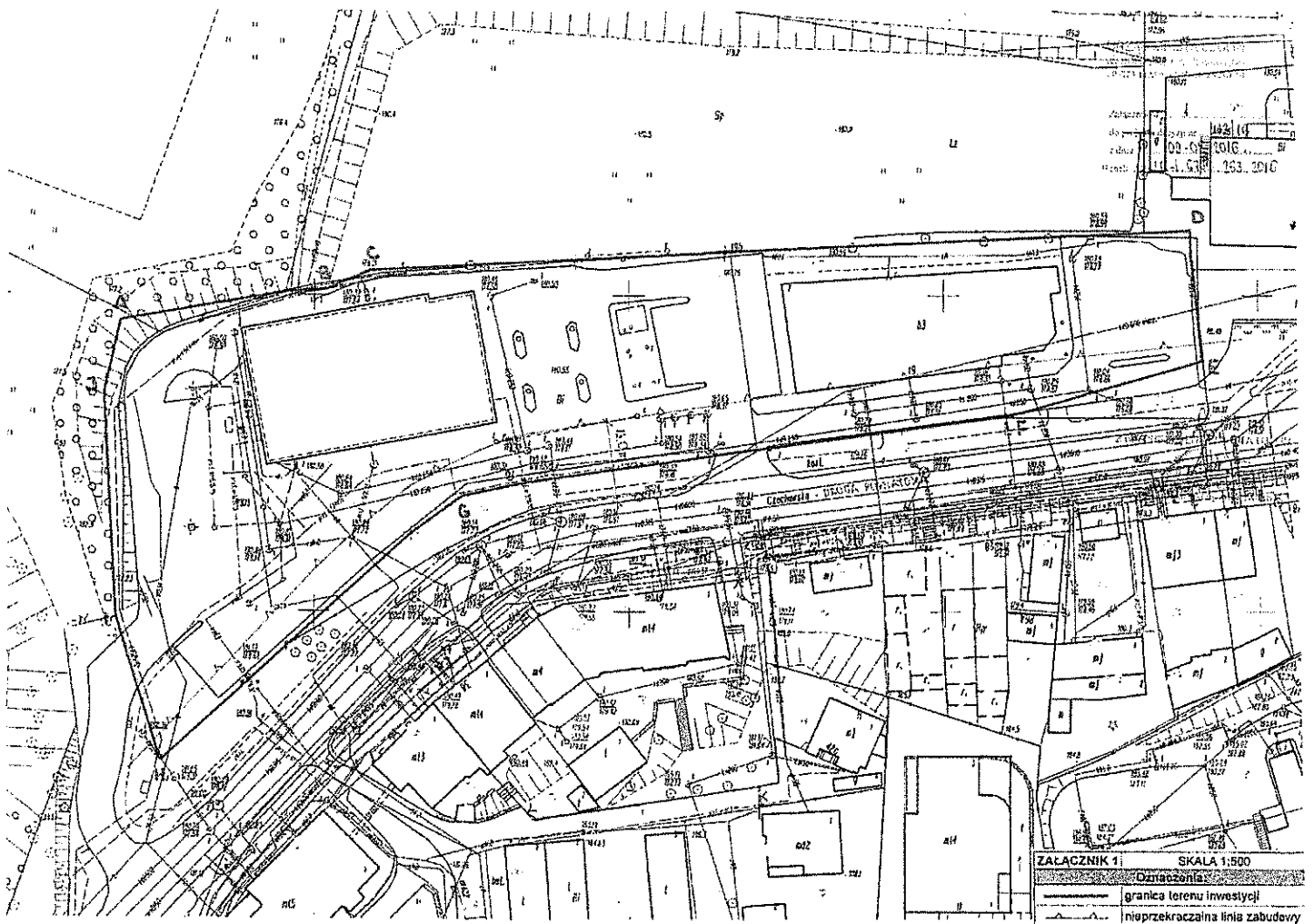
MA

Mdok: 549995/08/2016

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107...
ONIA 05.05.16 NR POKWITOWANIA
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
4 051 24020929329920006200000

INSPEKTOR
AM
mgr inż. Anna Michalik





Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr [] i [] położone przy ul. Czechowskiej 19, 19A w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJ-A. Działka nr [] zabudowana jest III kond. budynkiem biurowym, natomiast działka nr [] zabudowana jest III kond. budynkiem biurowym oraz stacją paliw. Obecnie budynek usługowy na działce nr [] jest rozbudowywany i nadbudowywany, zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym decyzją nr 1066/15 z dnia 28 sierpnia 2015 r., znak: AB-BW-I.6740.1.36.2015.

II. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) przedmiotowe działki znajdują się w obszarze zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi.

2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był położony w obszarze oznaczonym symbolem IB 3 MW przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową.

3. Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

III. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
2. Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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) został wyznaczony obszar analizowany kolorem zielonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, tj. w równych odległościach 549 m ($3 \times 183 = 549$ m) od granic terenu inwestycji. Obszar analizowany obejmuje swym zasięgiem cały arkusz mapy dołączony do wniosku, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działki nr [] : wolne od zabudowy;
- działki nr [] : rzeka Czechówka;
- działki nr [] : [] - al. Solidarności (droga krajowa);

w dalszym sąsiedztwie:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ul. Północnej;
- zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna zlokalizowana przy ul. Lipińskiego;
- kościół p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy przy ul. Północnej !
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszącymi usługami przy ul. Paganiniego;

od strony wschodniej:

- działka nr 100 zabudowana parterowym budynkiem usługowym (pralnia);
- działki nr 101 i 102 wolne od zabudowy;
- działki nr 103 i 104 – ul. Lubomelska (droga powiatowa);
- działka nr 105 – ul. Wieniawska (droga powiatowa);
- działka nr 106 – rzeka Czechówka;
- działki nr 107 i 108 wolne od zabudowy;
- działka nr 109 zabudowana III kond. budynkiem biurowym Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działka nr 110 – ul. Czechowska (droga powiatowa);
- działka nr 111 zabudowana III – IV kond. budynkiem szkoły (Zespół Szkół Odzieżowo – Włókienniczych w Lublinie);
- działka nr 112 ul. Gawareckich (droga wewnętrzna);
- działka nr 113 zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr 114 i 115 wolne od zabudowy;
- działka nr 116 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 117 wolna od zabudowy, od obrębie działki nr 118 wydzielona jest działka nr 119 zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 120 zabudowana budynkiem garażowym;
- działka nr 121 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w obrębie działki nr 122 wydzielona jest działka nr 123 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr 124 zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr 125 i 126 zabudowane II – XI kond. budynkami biurowymi - Lubelski Urząd Wojewódzki oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 127 – ul. Tramecourta (droga gminna);

w dalszym sąsiedztwie:

- zabudowa mieszkaniowo – usługowa położona przy ul. Północnej;
- zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz usługowa (usługi publiczne i komercyjne) przy ul. Czechowskiej;
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna położona przy ul. Chmielnej;
- zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna oraz usługowa z przewagą usług publicznych (Prokuratura Okręgowa, Starostwo Powiatowe, przychodnia zdrowia, Katolicki Uniwersytet Przyrodniczy), położona w kwartale ulic: Chmielnej, Ogrodowej, I Armii Wojska Polskiego i Spokojnej;
- Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny Nr 1 przy ul. Chmielnej 1;
- śródmiejska zabudowa mieszkalna – usługowa, położona w kwartale ulic: Chmielnej, 3 Maja, I Armii Wojska Polskiego oraz Ogrodowej;
- śródmiejska zabudowa mieszkalna – usługowa, położona w kwartale ulic: Karskiego, Ewangelickiej, Jasnej i Wieniawskiej;
- zabudowa usługowa (usługi publiczne: kościół i dom parafialny Parafii Ewangelicko – Augsburskiej, Sąd Okręgowy w Lublinie, Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa) przy ul. I Armii Wojska Polskiego;

od strony południowej:

- działki nr 130 i 131 – ul. Czechowska (droga powiatowa);
- działki nr 132 i 133 zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr 134 zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr 135 – droga wewnętrzna;
- działka nr 136 zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działki nr 137 i 138 wolne od zabudowy;

- działki nr , , i zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, ponadto działka nr zabudowana jest częścią parterowego budynku usługowego, a działka nr zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr , i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr , wolna od zabudowy;
- działka nr zabudowana stacją trafo;
- działka nr zabudowana parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr , i zabudowane I – IV kond. budynkiem usługowym (hotel);
- działki nr , i zabudowane dwoma V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem biurowym – Sąd Rejonowy Lublin – Zachód;
- działki nr , i zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działki nr , i zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działka nr zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr zabudowana V kond. budynkiem usługowym oraz IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem garażowym;
- działki nr , i zabudowane III kond. budynkiem dydaktycznym Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działki nr , i zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr , wolna od zabudowy;
- działki nr , i – ul. Boczna Lubomelskiej (droga gminna);
- działki nr , i zabudowane II – III kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, ponadto działki nr , i zabudowane są parterowymi budynkami garażowymi;
- działki nr , i zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr , wolna od zabudowy;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem biurowym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działki nr , i wolne od zabudowy;
- działki nr , i – ul. Leszczyńskiego (droga powiatowa);
- działka nr zabudowana VIII kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr , i zabudowane I – IV kond. budynkami dydaktycznymi Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie oraz parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr , i zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodziennym;
- działka nr zabudowana II kond. budynkiem usługowym (poradnia lekarska) oraz parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr zabudowana I – IV kond. budynkiem biurowym Urzędu Statystycznego;
- działki nr , i wolne od zabudowy;
- działka nr zabudowana I – II kond. budynkiem mieszkalnym jednorodziennym oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr , wolna od zabudowy;
- działki nr , i zabudowane II kond. budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz parterowymi budynkami garażowymi;

- działki nr ... zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działka nr ... zabudowana jest parterowym budynkiem gospodarczym;
- działki nr ... zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działki nr ... zabudowane są I – II kond. budynkami gospodarczymi;
- działka nr ... zabudowana II – VIII kond. budynkiem biurowym Urzędu Miasta Lublin oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ... wolna od zabudowy;
- działki nr ... zabudowane I – IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, ponadto działka nr ... zabudowana jest parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ... wolna od zabudowy;
- działka nr ... – park „Ogród Saski”;
- działka nr ... zabudowana stacją trafo;
- działka nr ... zabudowana XII kond. budynkiem biurowym Urzędu Miasta Lublin;

w dalszym sąsiedztwie:

- śródmiejska zabudowa mieszkalno – usługowa przy ul. Wieniawskiej;

od strony zachodniej:

- działka nr ... zabudowana stadionem „Lublinianka” wraz z obiektami towarzyszącymi, w obrębie działki nr ... wydzielona jest działka nr ... wolna od zabudowy oraz działka nr ... zabudowana budynkiem sportowym (szatnia);
- działka nr ... zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr ... zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr ... zabudowana budynkiem garażowym;
- działki nr ... zabudowane III kond. budynkiem usługowym;
- działka nr ... – al. Długosza (droga powiatowa);

w dalszym sąsiedztwie:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną przy ulicach: Ogródkowej, Przy Stawie i Snopkowskiej;
- zabudowa usługowa (usługi publiczne: Gimnazjum Nr 18, Zespół Szkół Samochodowych, Państwowe Szkoły Budownictwa i Geodezji) przy ul. Długosza.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu:

- obszar analizowany obejmuje zespół śródmiejskiej zabudowy o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, mieszkalno – usługowej, a także usługowej o charakterze komercyjnym (handel, gastronomia, biura itp.) oraz o charakterze publicznym (administracja, usługi zdrowia, oświata). Obecnie przedmiotowy teren zabudowany jest dwoma III kond. budynkami biurowymi oraz stacją paliw.
- proponowana inwestycja stanowi kontynuację zabudowy usługowej na przedmiotowym terenie i znajduje analogię w zainwestowaniu działek sąsiednich.

2. Linia zabudowy:

- w obszarze analizowanym występują zróżnicowane linie zabudowy. Budynek usługowy na działce nr ... usytuowany jest w odległości 13,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej, natomiast budynek usługowy na działce nr ... w odległości 16,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej.
 - mając na uwadze, iż inwestor planuje realizację budynku usługowego pomiędzy istniejącymi obiektami, nieprzekraczalną linię zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce nr ..., tj. w odległości 13,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej.
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego.

2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

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

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym kształtuje się w przedziale od 2,0% do 86,4%, a średnia wynosi 38,4%.
 - przyjmuje się powyższy wskaźnik dla wnioskowanej inwestycji.
- b) wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 38,4%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20,0%.

3. Szerokość elewacji frontowej:

- szerokość elewacji frontowej budynków usługowych położonych przy ul. Czechowskiej (na odcinku między ul. Lubomelską i Leszczyńskiego) wynosi: 38,0 m (budynek na działce nr ...), 44,0 m (budynek na działce nr ...), 31,0 m (budynek na działce nr 3/14) oraz 6,0 m (budynek na działkach nr ... i ...).
 - inwestor wnioskuje o budynek usługowy o szerokości elewacji frontowej 47,5 m, który zamierza zlokalizować pomiędzy istniejącymi na przedmiotowym terenie budynkami biurowymi. Mając na uwadze, iż przedmiotowe działki położone są w sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkalno – usługowej zlokalizowanej po południowej stronie ul. Czechowskiej oraz przy ul. Leszczyńskiego, dopuszcza się planowaną przez inwestora zabudowę w układzie zwartym z istniejącymi budynkami.
- c) szerokość elewacji frontowej – do 48,0 m.

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

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

- wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków stanowiących oprawę ul. Czechowskiej (na odcinku od ul. Leszczyńskiego do ul. Lubomelskiej) obejmuje zakres od 4,0 m do 16,0 m w poziomie gzymsu lub attyki. Obiekty znajdujące się pomiędzy pasem drogowym ul. Czechowskiej i korytem rzeki osiągają nie więcej niż 13,0 m.
 - inwestor wnioskuje o realizację budynku biurowego na najniższym tarasie doliny rzecznej, w przedpolu widokowym zabytkowego obszaru śródmieścia miasta Lublina. Wnioskowany obiekt tworzył będzie zwartą zabudowę z istniejącymi na przedmiotowym terenie budynkami. Mając na uwadze specyficzne usytuowanie terenu inwestycji oraz znajdujące się na przedmiotowych działkach budynki, z którymi wnioskowany obiekt będzie tworzył architektoniczną całość, wskazuje się utrzymanie gabarytów przedmiotowego budynku w skali odpowiadającej wielkości istniejącej zabudowy, tj. górna krawędź elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki nie może przekraczać wysokości 13,0 m nad terenem przy głównym wejściu do budynku.
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 13,0 m.

5. Geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych):

(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)

- zabudowa znajdująca się przy ul. Czechowskiej i jej pobliżu prezentuje w większości przykrycia płaskie, z występującymi nielicznie zadaszeniami o spadkach do 30°. Wysokość budynków po północnej stronie ul. Czechowskiej nie przekracza 13,0 m.
 - uwzględniając wnioskowane rozwiązania oraz ich analogię do formy zadaszenia istniejącej na terenie inwestycji zabudowy, wskazuje się zastosowanie w projektowanym obiekcie przykrycia płaskiego (o spadku do 15°).
- e) geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) – przykrycie płaskie o nachyleniu połączenia dachu do 15°, wysokość kalenicy do 13,0 m.

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Czechowskiej oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające ze służebności gruntowej, określonej w księdze wieczystej działki nr ... (KW nr ...).

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy budynku biurowego, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska

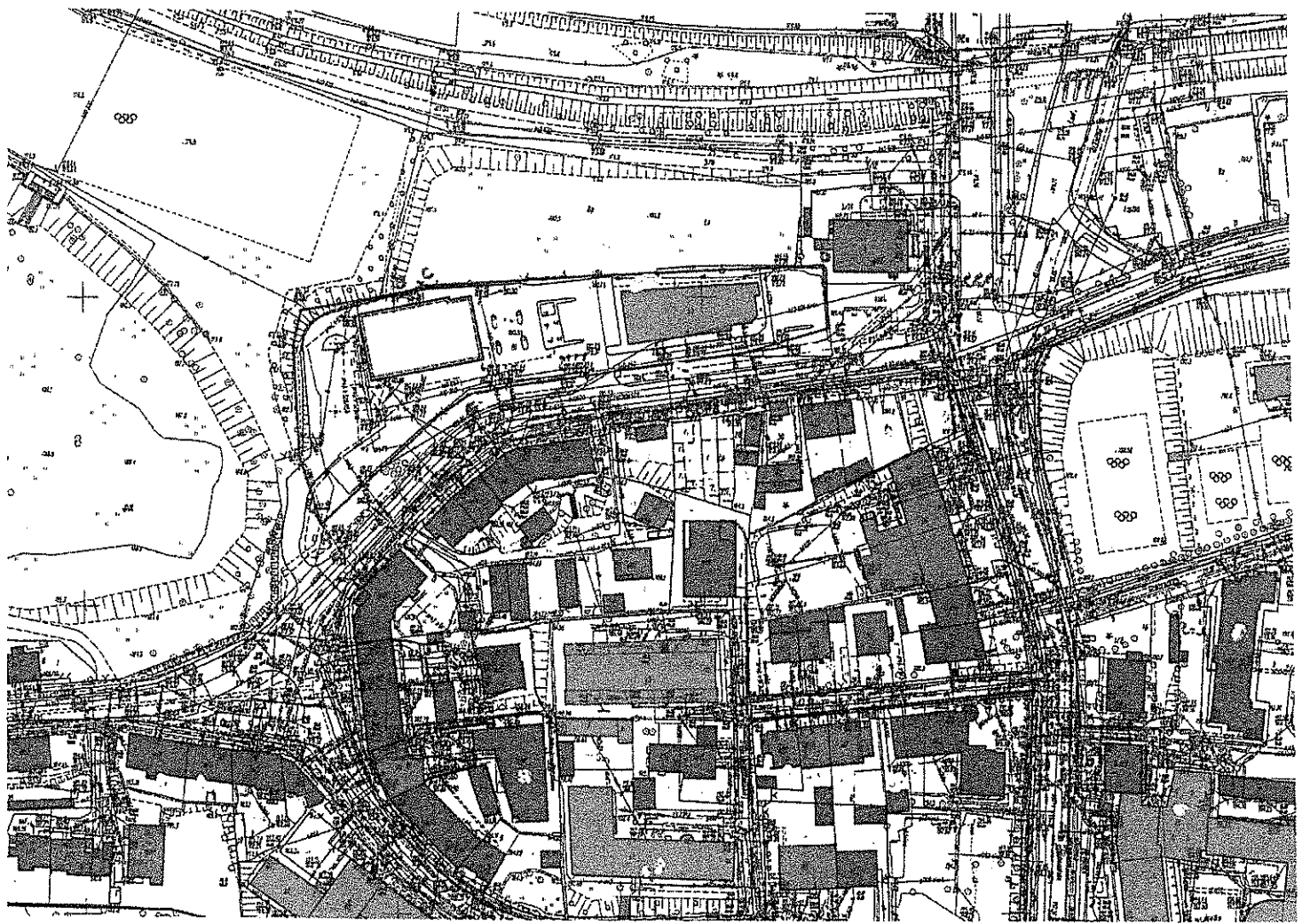
MA

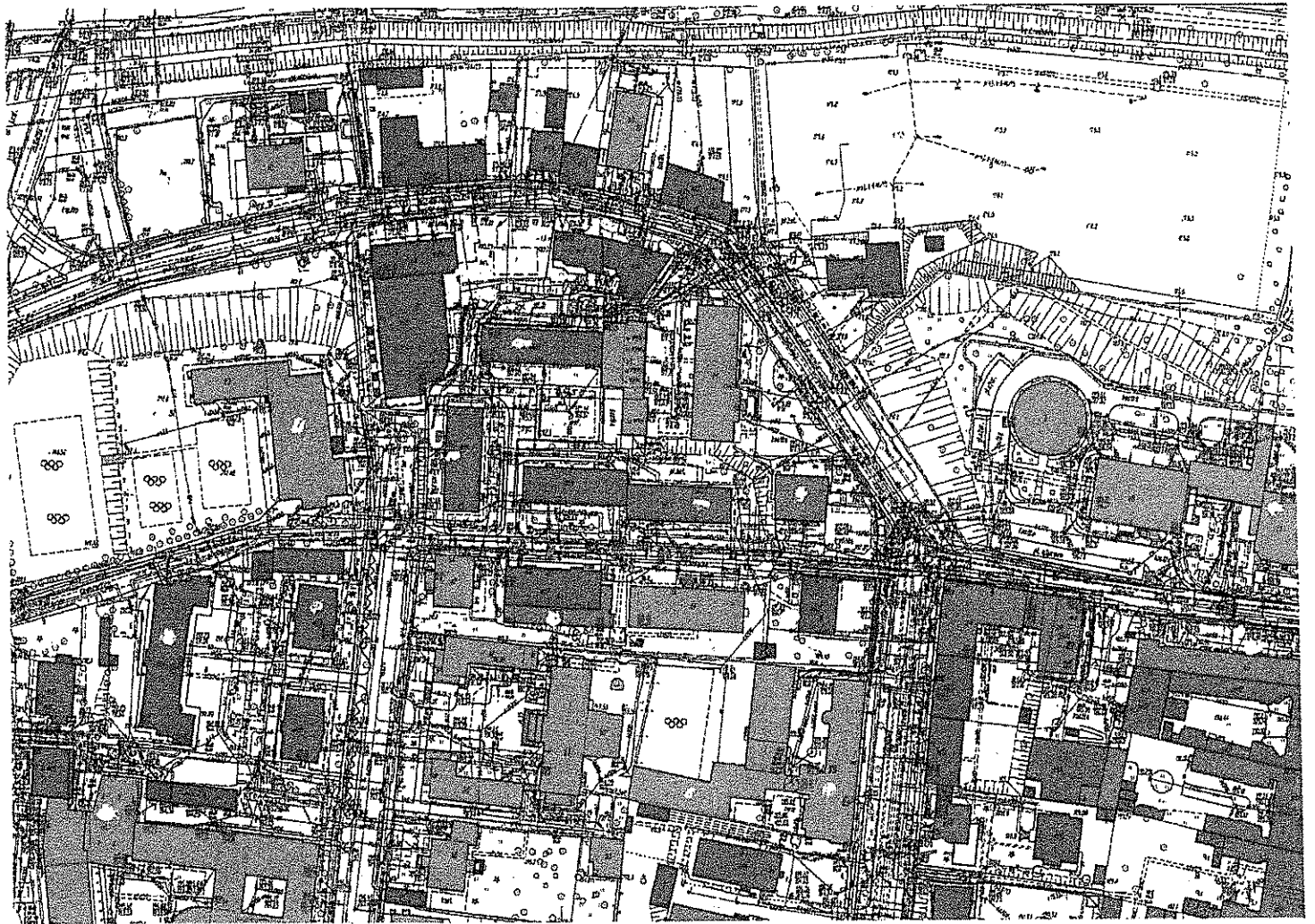
ARCHTEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska
upr. bud. przewid. 1347/Lb/91

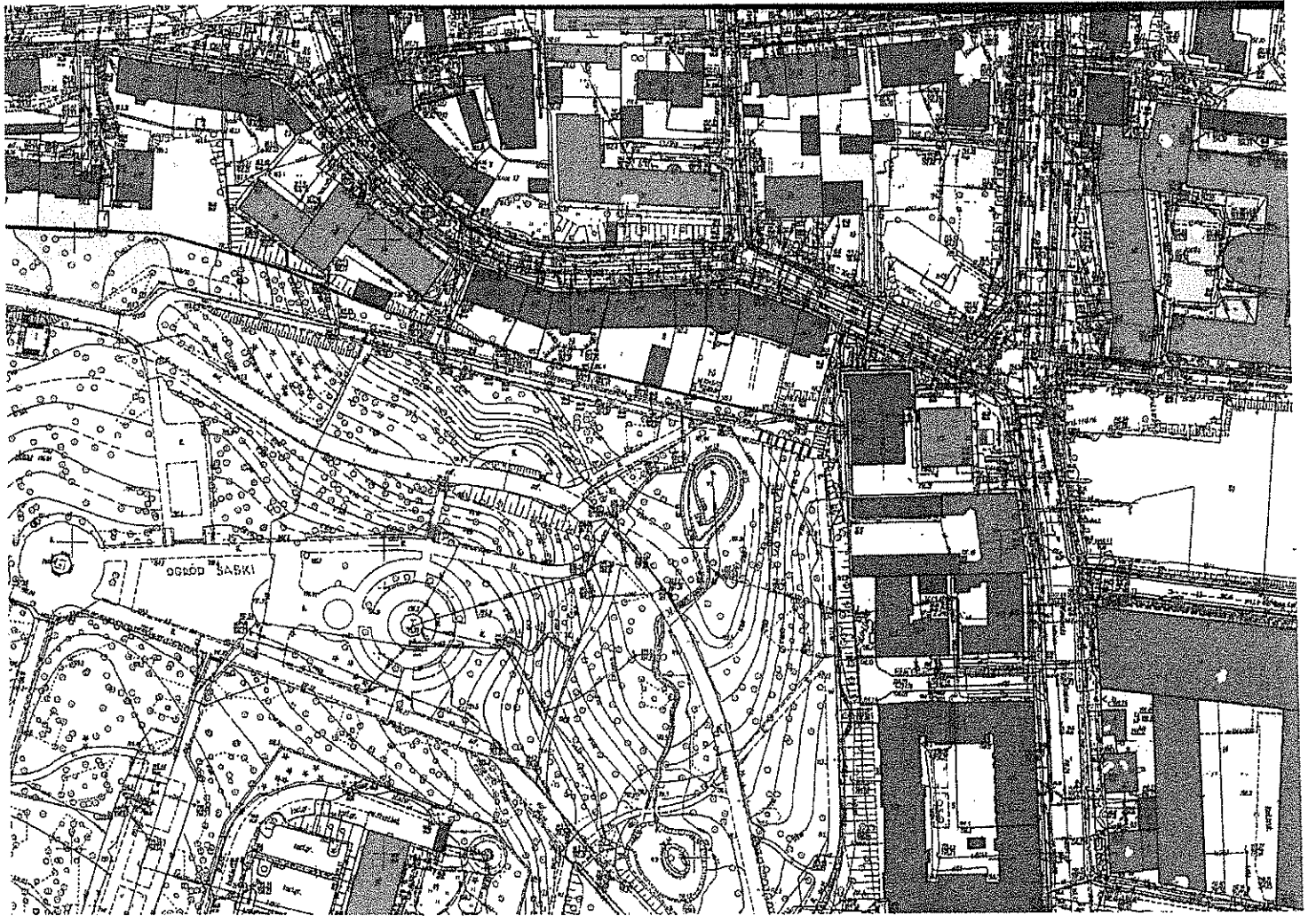
Załącznik nr2.....
do projektu decyzji nr418116.....
z dnia09-08-2016.....
znak: AB-LA-1-6330-263-2016

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Wyalicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

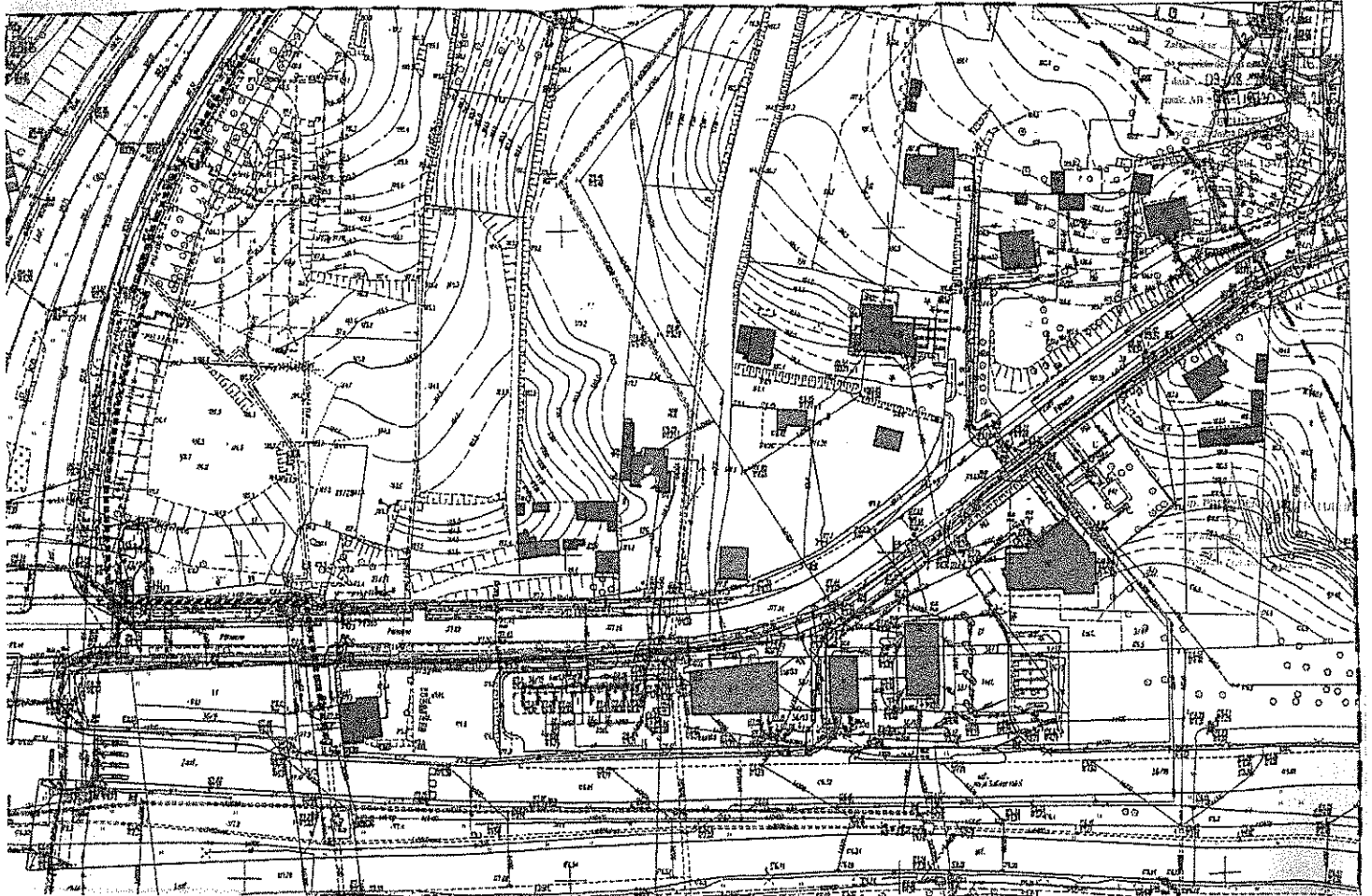








URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Geodezji i Urbanistyki
20-011 Lublin, ul. Wesołowska 14





PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wierławska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 486 2200, fax 81 486 2201

AB-BW-I.6740.1.36.2015

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 14.08.2015

GLÓWNY SPECJALISTA

M.M.
inż. Hanna Flisiak
upr. bud. nr 355/Lb/88

Lublin, dnia 28 sierpnia 2015 r.

DECYZJA nr 1066/15

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1 art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego

po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę¹⁾ z dnia 23 lipca 2015 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę¹⁾

dla:

Nieruchomości Lałak Properites Sp. z o.o. S.K.A.

20-481 Lublin ul. Karoła Olszewskiego 13

obejmujące:

rozbudowę i nadbudowę budynku biurowego wraz z wewnętrznymi instalacjami: wod.-kan., gazową, wentylacji mechanicznej i chłodzenia, ciepła technologicznego, elektrycznymi i teletechnicznymi; zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechniczną i elektryczną oraz drogami wewnętrznymi z miejscami parkingowymi

na działce nr przy ul. Czechowskiej 19a w Lublinie

kategoria obiektu – nie dotyczy

projekt budowlany opracowany przez:

mgr. inż. arch. Zbigniewa Szeligę, upr. bud. 1934/Lb/83 w specjalności architektonicznej,
członek izby sam. zawod.: LB-0023

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

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych: *teren budowy i prowadzonych robót należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych;*²⁾
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: *przez czas trwania budowy;*²⁾
3. Terminy rozbiórki:

1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania²⁾ przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać rozbiórki (zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego) zbiorników naziemnych LPG oraz likwidacji uzbrojenia podziemnego kolidującego z planowaną inwestycją to jest: linii energetycznej SN, przyłącza gazowego, przyłącza telekomunikacyjnego oraz zewnętrznych instalacji kanalizacji deszczowej;

2) tymczasowych obiektów budowlanych²⁾ – przed zakończeniem robót budowlanych.

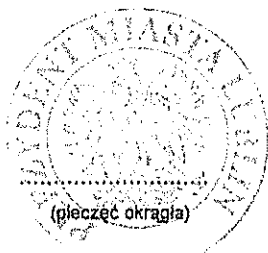
4. ~~Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie;~~²⁾

Obszar oddziaływania obiektu (-ów), o którym mowa w art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane - nie obejmuje działek sąsiednich.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 107 KPA niniejsza decyzja nie wymaga uzasadnienia.

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[Signature]
.....
inż. dr Ewa Bogna
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)
Wydział Architektury i Budownictwa

*Decyzja o pozwoleniu
28.08.2015*

Otrzymała:

1. Nieruchomości Lalak Prosperites Sp. z o.o. S.K.A.
20-481 Lublin, ul. Olszewskiego 13
2. a/a

Do wiadomości:

1. Wydział Geodezji wm.
2. Wydział Podatków w/m,
3. PINB miasta Lublin,
4. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
5. Wydział Planowania wm.

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 538 zł
DNIA 23.07.15 NR POKWITOWANIA 5.11 8638
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
NR 95124020929329920006200000

GŁÓWNY SPECJALISTA
[Signature]
inż. Hanna Flisiak

Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego, podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1236, z późn. zm.).¹⁾

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1236, z późn. zm.).⁴⁾

Pouczenie²⁾:

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

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

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

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

4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 50a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

¹⁾ Należy wpisać „budowę” lub „rozbiórkę”.

²⁾ Niepotrzebne skreślić.

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

⁴⁾ Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE

BASZTA

DG/nr 64544/64541 • 20-805 LUBLIN, ul. J. LIGONIA 5

tel. 740 12 79 , tel./fax 740 12 88

TOM I

2

RODZAJ OPRACOWANIA: PROJEKT BUDOWLANY

OBIEKT: ROZBUDOWA i NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO

.II KONDYGNACYJNEGO, LUBLIN, ul. Czechowska 19 A

Dz. Nr Obręb Wieniawa, Ark.

BRANŻA: PLAN ZAGOSPODAROWANI TERENU i PROJEKT DORGOWY:
dojazdów wewnętrznych, parkingów i dojeść

INWESTOR: NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES Sp. z o. o. S.K.A.
ul. Olszewskiego 13, 20-481 Lublin

AUTOR: PROJEKTOWAŁ ARCHITEKTURA

mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga

upr. bud. 1934/Lb/83

PROJEKTOWAŁ DROGI

mgr inż. Marian Koch

upr. bud. 1823/Lb/83

Umowa nr 2/ B/

TOM I

PROJEKT BUDOWLANY ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO II KONDYGNACYJNEGO

Lublin, ul. Czechowska 19 a Dział. Nr Obręb Wieniawa, Ark.

Inwestor: NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES Sp. z o.o. S.K.A.
ul. Olszewskiego 13, 20-461 Lublin

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
PROJEKT DROGOWY: dojazdy wewnętrzne, parkingi i dojścia

CZEŚĆ I – PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU od 3 ÷ 37 str.

CZEŚĆ II – PROJEKT DROGOWY : od 38 ÷ 61 str.
dojazdy wewnętrzne, parkingi i dojścia

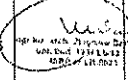
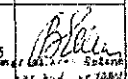
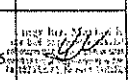
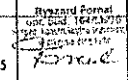
Projekt budowy zatwierdził:
decyzja z dnia 28.07.2015 r.
znak: 600.000.140.1.06.2015
bez zastrzeżeń, z uwagami
Załącznik nr 1 do decyzji nr 21506/15
w tym ...Ad... i, unków oploczaniowych

TOM I

PROJEKT BUDOWLANY
ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO
II KONDYGNACYJNEGO
Lublin, ul. Czachowska 19 a Dz. Nr Obręb - Wieniawa, Ark.

Investor: **NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES Sp. z o.o. S.K.A.**
ul. Olszewskiego 11, 20-481 Lublin

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU,
PROJEKT DROGOWY: dojazdy wewnętrzne, parkingi i dojścia

FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	UPRAWNIENIA	DATA	PODPIŚĆ
projektant architektura	mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga	1934/Lb/83	07.2015	
sprawdzający architektura	mgr inż. arch. Różana Szeliga	1935/Lb/83	07.2015	
projektant drogowy	mgr inż. Marian Koch	1823/Lb/83	07.2015	
sprawdzający prof. drogowy	tech. Ryszard Fornal	164/Lb/76	07.2015	

BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE
BASZTA
ul. J. Ligonia 5
20-805 Lublin
tel. 740 12 79
tel./fax 740 12 88



BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE

BASZTA

DG nr 64544/64541 • 20-805 LUBLIN, ul. J. LIGONIA 5

tel. 740 12 79 • tel./fax 740 12 88

CZ/1

UMOWA NR 2/B/2015
STADIUM PROJEKT BUDOWLANY
INWESTYCJA ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO
OBIEKT II KONDYGNACYJNEGO
LUBLIN, ul. Czechońska-19-1
Dz. Nr. 1/010/19-1/2015/Wielomian, Ark.
BRANŻA ARCHITEKTURA - PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES Sp. z o. o. S.K.A.
ul. Olszewskiego 13, 20-481 Lublin

DANE CHARAKTERYSTYCZNE INWESTYCJI :

Lublin, 07.2015 r.

mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga
UPR. 1934/Lb/83

PROJEKTOWAŁ mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga UPR. 1934/Lb/83

OPRACOWAŁ mgr inż. arch. Aleksandra Pisula Aleksandra Pisula

SPRAWDZIŁ mgr inż. arch. Bożena Szeliga UPR. 1935/Lb/83

GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. arch. Bożena Szeliga
UPR. 1935/Lb/83

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ROZBUDOWA i NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO
II KONDYGNACYJNEGO**
Lublin, ul. Czechowska 19 a Dz. Nr: Obręb - Wieniawa, Ark.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

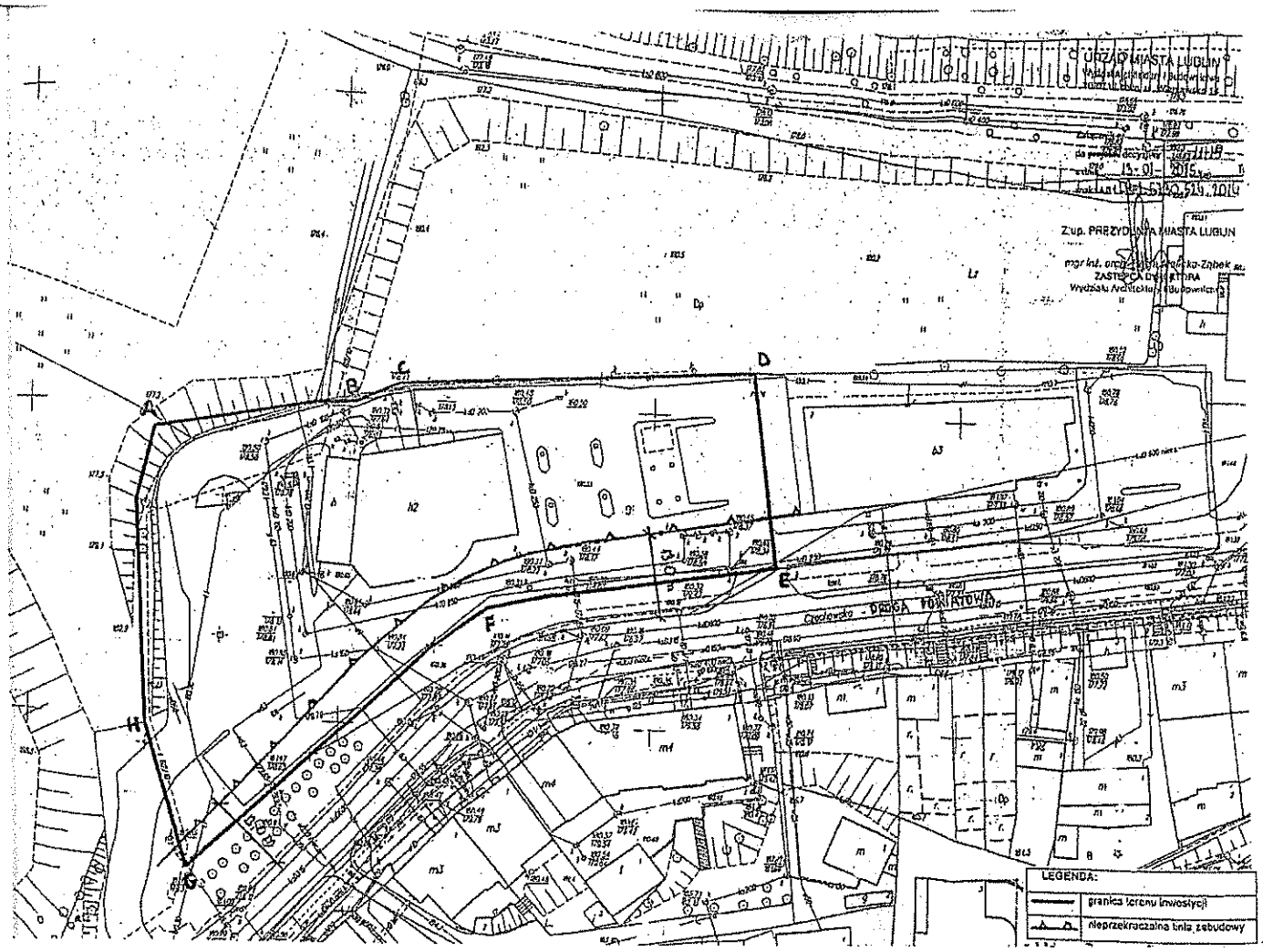
CZEŚĆ OPISOWA – ARCHITEKTURA

- I Strona tytułowa
- II Spis zawartości opracowania
- III Załączniki i oświadczenia
- IV Opis do planu zagospodarowania terenu
- V Informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia „BIOZ”

CZEŚĆ GRAFICZNA

- | | | |
|-----------|--|-------|
| Rys. nr 1 | Plan zagospodarowania terenu | 1:500 |
| Rys. nr 2 | Plansza uzbrojenia terenu uzgodniona z ZUD-P | 1:500 |
| Rys. nr 3 | Plansza terenów zielonych z parkingami i dojazdami | 1:500 |

Lublin, 07. 2013



OPIS DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. Podstawa opracowania

- 1.1 Decyzja nr 11/15 o ustaleniu warunków zabudowy z dn. 13 stycznia 2015 r. AB-LA-1.6730.524.2014;
- 1.2 Mapa do celów projektowych w skali 1:500, nr ew. P.0663.2015.804 z dn. 20.03.2015r.;
- 1.3 Postanowienie AB-LA-1.6730.275.2015 z dn. 11 czerwca 2015r.;
- 1.4 Warunki usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej, sygn.: Nr 40/4839/K/RM/2015 z dn. 03.06.2015r.;
- 1.5 Warunki przyłączenia do sieci gazowej z dn. 11.05.2015r., KSGIV/681TO/63/B/314010/15/2/15, Nr dok.:681TOWP2/53/15;
- 1.6 Warunki techniczne dot. wydania warunków usunięcia kolizji sieci teletechnicznej w związku z rozbudową budynku przy ul. Czechowskiej 19A w Lublinie, z dn. 15.06.2015r., znak:DUU-E-C-15-068-WT;
- 1.7 Warunki przyłączenia do sieci budynku biurowo-usługowego z dn. 05.06.2015r., Nr WP 84772-586/RE-1/2015;
- 1.8 Warunki techniczne obsługi wod.-kan. Posesji Czechowska 19A (dz. Nr 55/2) w związku z planowaną rozbudową i nadbudową budynku biurowego z dn. 01.06.2015r., KT/5004-362/2015;
- 1.9 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 1.10 Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23.06.2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- 1.11 Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
- 1.12 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 06.02.2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych

2. Plan zagospodarowania terenu

2.1 Przedmiot inwestycji

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje teren A,B,C,D,E,F,G,H-I-A, na którym realizowana będzie rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku biurowego. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na Dz. Nr

Obręb Wieniawa, Ark. w centralnej części Lublina o powierzchni 4487 m². Inwestycja będzie realizowana łącznie z częściową przebudową istniejących przyłączy. Dojazd do budynku od ul. Czechowskiej dz. nr (droga powiatowa).

2.2 Istniejący stan zagospodarowania terenu

Na terenie planowanej inwestycji znajduje się budynek biurowo-usługowy ze stacją paliw, II kondygnacyjny, niepodpiwniczony, posadowiony na palach. Budynek przeznaczony do rozbudowy i nadbudowy usytuowany jest dłuższą elewacją w kierunku ul. Czechowskiej. Teren jest zagospodarowany, uzbrojony, a obszar obejmujący działkę przeznaczony pod zabudowę usługową. Działka od strony północnej (wzdłuż granicy A-B-C-D) sąsiaduje z terenami zielonymi, są to tereny wolne od zabudowy, od strony wschodniej (D-E) obiekt sąsiaduje z budynkiem biurowym III kondygnacyjnym, od strony południowej (wzdłuż granicy G-F-E) teren inwestycyjny sąsiaduje z drogą powiatową ul. Czechowskiej, od strony zachodniej zlokalizowana jest zabudowa stadionowa „Lublinianka” wraz z obiektami towarzyszącymi w przeważającej części teren ten jest wolny od zabudowy i zielony. Teren o kształcie nieregularnym.

Zgodnie z ustalonymi warunkami zabudowy dla danej inwestycji wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki może wynosić – max 35,6%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%; szerokość elewacji frontowej do 44,0 m; wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki – max 13,0 m; dach płaski o nachyleniu do 15°.

W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić warunki służebności grunтовой w relacji z działką nr 55/1 (od strony granicy D-E), na której znajduje się w/w budynek biurowy. Teren jest ogrodzony od strony terenów zielonych.

Teren inwestycyjny nie jest objęty ochroną konserwatorską oraz istniejąca nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

2.3 Projektowane zagospodarowanie terenu

Projektowana rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku biurowego stanowić będzie zwartą zabudowę tili kondygnacyjną, niepodpiwniczoną, o dachu płaskim ze spadkiem 3%.

Odległości budynku projektowanego od granic działek sąsiednich wynoszą:

- od strony północnej A-D – od 4,00m
- od strony południowej E-G – od 10,40m
- od strony zachodniej G-A – od 19,18 m
- od strony wschodniej D-E – od 39,60m

Zjazdy z ul. Czechowskiej istniejące są adaptowane. Zmianie ulegnie układ komunikacji wewnętrznej. Wytyczonych zostanie 71 miejsc postojowych na płytach ażurowych (wypełnionych trawą). Łącznie dla obiektu zostanie zapewnionych 71 miejsc postojowych w tym 5 dla osób niepełnosprawnych. Droga wewnętrzna dojazdowa do obiektu pełni dodatkowo funkcję drogi pożarowej, której najbliższa krawędź jest w odległości 5,0 m od dłuższej ściany budynku biurowego.

Na terenie inwestycyjnym projektuje się dojazdy wewnętrzne o szerokości od 5,5 m do 6,0 m. Wymiary stanowisk 2,3 m x 5,0 m i dla osób niepełnosprawnych 3,6 m x 5,0 m. Dojścia o szerokości 2,0 m. Łuki drogi poziome R=5,0-16,0 m. Przejazd pojazdów bez cofania.

Zgodnie z obowiązującymi warunkami zabudowy w granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji tj. minimum 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej podstawowej usługi, w tym 5 % stanowisk dla osób niepełnosprawnych. w niniejszym projekcie wymóg ten został spełniony.

Na terenie inwestycyjnym projektuje się osłonięte miejsce na odpady gospodarcze, w odległości 21,31 m od okien budynku projektowanego i w odległości 21,64 m od okien budynku sąsiedniego.

Wzdłuż granic A - D i A - G na terenie działek sąsiednich występuje wysoki, gęsty drzewostan. Z uwagi na prawie całkowity brak zieleni na samym terenie inwestycyjnym projektuje się ażurowo miejsca postojowe (50% zieleni biologicznie czynna), niską zieleni- trawniki, krzewy (100% biologicznie czynna) oraz drzewa ozdobne o niskim systemie korzeniowym zlokalizowane w wolnych przestrzeniach wg. planu zieleni.

Budynki usytuowano w odległości:

- 47,12 m od budynku na działce sąsiedniej

oraz minimum 30,64 m od zwartej zabudowy średniościelkiej po przeciwnej stronie ul. Czechowskiej

Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 13,0 m od krawędzi pasa drogowego ul. Czechowskiej w projekcie. rozbudowy i nadbudowy budynku istniejącego nie została przekroczona.

Z uwagi na zły stan ogrodzenia terenu A,B,C,D,E,F,G,H-I-A, które występuje od strony północnej i zachodniej granicy działki w projekcie przyjęto system ogrodzeniowy „Axis Design” o wysokości do 2,0 m w kolorze zielonym. Od strony granicy południowej i wschodniej teren pozostanie nieogrodzony (wg planszy planu zagospodarowania terenu).

2.4 Istniejąca stacja paliw

Zgodnie z planem zagospodarowania terenu, od strony wschodniej zlokalizowana jest istniejąca stacja paliw z LPG. Ponieważ nie jest możliwe spełnienie obowiązujących przepisów dotyczących lokalizacji naziemnych zbiorników LPG, zbiorniki te zostaną zdemontowane według odrębnego projektu, natomiast ściana nowoprojektowanego budynku, przylegająca bezpośrednio do stacji paliw, będzie spełniała warunki ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej REI 120. Ściana ta będzie w całości wykonana z materiałów niepalnych, a izolacja cieplna gr. 20 cm wykonana zostanie z wełny mineralnej. Zarówno okna jak i drzwi w ścianie oddzielenia przeciwpożarowego mają klasę odporności ogniowej EI60.

2.5 Bilans terenu lokalizacji A,B,C,D,E,F,G,H-I-A

a) powierzchnia terenu lokalizacji dz. nr 55/2

$P_T = 4437,00 \text{ m}^2$

b) powierzchnie utwardzone:

- chodniki $P_{ch} = 87,5 \text{ m}^2$
 - parkingi/miejsca postojowe utwardzone ażurowe $P_{MP} = 882 \text{ m}^2$
 - powierzchnie utwardzone w tym droga dojazdowej i komunikacja wewnętrzna $P_{ob} = 1880,5 \text{ m}^2$
- Łącznie $P_u = 1968,00 \text{ m}^2 + 882 \text{ m}^2$ (miejsca postojowe ażurowe) = 2850 m^2

* Zestawienie powierzchni utwardzonych uwzględnia powierzchnie aszutowe wypełnione trawą przeznaczone pod miejsca postojowe

g) powierzchnia zabudowy:

(zgodnie z warunkami zabudowy maksymalna wartość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max 33,6%) - warunek spełniony

$P_T = 4487,00 \text{ m}^2$

$P_{ZABUDOWY} = 790,00 \text{ m}^2$

$P_z/P_T = 790,00/4487 = 0,18 = 18 \%$

đ) zielen biologicznie czynna:

(zgodnie z warunkami zabudowy minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze lokalizacji budynku powinna wynosić minimum 20% powierzchni działki) - warunek spełniony

- zielen biologicznie czynna (100%) = 847 m²

- zielen biologicznie czynna – płyty aszutowe miejsc postojowych

(50%) – $882 \cdot 50\% = 441 \text{ m}^2$

$P_{ZAC} = 1288,00 \text{ m}^2$

e) odległości do pojemników na odpady gospodarcze:

- 21,31 m od budynku projektowanego (od strony zachodniej)

- 21,64 m od budynku istniejącego na sąsiedniej działce (os strony wschodniej)

- 9,50 m od najbliższej granicy działki inwestycyjnej sąsiadującej z terenem niezabudowanym, zielonym (od strony północnej)

2.6 Budynek biurowo-usługowy - wskaźniki

- powierzchnia terenu dz. nr 55/2: 4487 m²

- powierzchnia zabudowy: 790 m²

- powierzchnia użytkowa: 2099,83 m²

- powierzchnia całkowita: 2420 m²

- wysokość budynku (z atyką): 11,95 m

- poziom partenu budynku (±0,00) 180,60 m n.p.m.

- wskaźnik intensywności zabudowy

$I_z = P_{CALKOWITA} / P_{TERENU} = 2420 / 4487 = 0,54$

- wskaźnik zabudowy terenu

$W_1 = P_{ZABUDOWY} / P_{TERENU} = 790 / 4487 = 0,18$

- teren biologicznie czynny:

$P_{zbc} = 1288,00 \text{ m}^2$ - co stanowi 28 % powierzchni terenu (wymagane min. 20%)

$Wz = (882 \times 50\% + 847) / 4487 = (441 + 847) / 4487 = 1288 / 4487 = 0,28$

2.7 Ilość stanowisk parkingowych projektowanych

- 66 miejsc postojowych (o wymiarach 2,3m x 5,0m)

- 5 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych (o wymiarach 3,6m x 5,0m)

Łącznie - 71 miejsc postojowych

Warunki zabudowy zakładają minimum 1 miejsce postojowe /30 m² powierzchni użytkowej podstawowej usługi, w tym 5 % stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

W obiekcie powierzchnia użytkowa podstawowej usługi wynosi 858,37 m², w jej skład wchodzi: (recepcja, komunikacja z holem i poczekalnią, pkk i wydawanie uprawnień, pokój ds. wypisywania uprawnień, p. prawo jazdy zatrzymane i cofnięcie, pokój ds. zmian w ewidencji, stacja benzynowa +sklep, p. rejestracja pojazdów, wydawanie dow. rejestracyjnych, poczekalnia, kasy, poczekalnia z punktem info, pokój ds. postępowań administracyjnych, pokój ds. archiwizacji dokumentów, pokój ds. przewozów, pokój ds. szkoleń).

Pozostałą powierzchnie budynku stanowi zaplecze użytkowe pracowników, funkcje towarzyszące, komunikację i archiwu oraz zaplecze higieniczno-sanitarne użytkowników obiektu.

$858,37 / 30 \text{ m}^2 = 28$ miejsc postojowych wymaganych

- 71 dostępne miejsca postojowe

5% z 28 = 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych

- 5 miejsc postojowych dla os. niepełnosprawnych jest zapewnionych

2.8 Projektowane uzbrojenie terenu oraz likwidacja kolizji z istniejącymi przyłączami

- zewnętrzna instalacja wody,
- przyłącze wody do stacji paliw według odrębnego projektu,
- zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej,
- zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej,
- kabel zasilający cenn,
- zewnętrzna instalacja elektryczna (oświetlenie terenu),
- zalicznikowy kabel zasilający i sterowniczy do agregatu prądotwórczego zasilania awaryjnego.

2.9 Obszar oddziaływania projektowanego obiektu

Obiekt wolnostojący III kondygnacyjny o funkcji biurowej z parkingami naziemnymi, ze względu na odległość od budynków istniejących: 30 m od zabudowy mieszkaniowej oraz 47 m od budynku biurowego i jego usytuowanie w stosunku do terenów zielonych i pasa drogowego ul. Czechowskiej, obszar oddziaływania projektowanego obiektu mieści się w strefie terenu lokalizacji A, B, C, D, E, F, G, H, I - A.

Lokalizację pojemników na odpady zaprojektowano w odległości od obiektów istniejących 21,64 m i 21,31 m, od granicy działki: 9,00 m.

OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO III KONDYGNACYJNEGO

Lublin, ul. Czechowska 19 a Dz. Nr Obręb - Wieniawa, Ark.

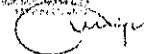
Budynek użyteczności publicznej - biurowy III kondygnacyjny o wysokości 11,95 m wolnostojący, bez podpiwniczenia. Budynek kwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 20 dm³/s zapewnia istniejąca miejska sieć wodociągowa σ 150 z dwoma hydrantami zewnętrznymi naziemnymi zlokalizowanymi przy ulicy dojazdowej - ul. Czechowskiej w odległości pierwszy 44 mb i drugi w odległości 142 mb od budynku.

Budynek usytuowany jest w odległości 4,19 m od najbliższej granicy działki i 31,00m od ściany najbliższego budynku (ZL). Od strony wschodniej budynek zwrócony jest ścianą oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej REI 120 do stacji paliw, której najbliższy element technologiczny zlokalizowany jest w odległości 5,50 od najbliższej ściany.

Drogę pożarową zapewniono wzdłuż południowego, dłuższego boku budynku o szerokości co najmniej 4,00 m z bliższą krawędzią w odległości 5,00 m od ściany budynku z wyjściami. Przejazd możliwy jest bez konieczności cofania. Nośność jezdnii 200 kN, promień łuków zewnętrznych 11,00m.

opracował: mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga

mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga
ul.

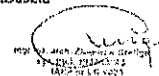


**INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA
I OCHRONY ZDROWIA**

**ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO
III KONDYGNACYJNEGO**
Lublin, ul. Czechowska 19 a Dz. Nr Obręb - Wieniawa, Ark.

Inwestor: NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES Sp. z o. o. S.K.A.
ul. Olszewskiego 13, 20-481 Lublin

Projektant: mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga upr. bud. nr 1934/Lb/83
Biuro Projektowo- Usługowe „Baszta”
ul. Ligonia 5, 20-805 Lublin



mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga
ul. Ligonia 5, 20-805 Lublin

Lublin, 07. 2015

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA

- 1.1 Zakres robót całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów;
- 1.2 Wykaz elementów zagospodarowania działania lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;
- 1.3 Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych;
- 1.4 Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub sąsiedztwie, w tym: zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń;
- 1.5 Maszyny i urządzenia techniczne używane na placu budowy;
- 1.6 Miejsce przechowywania dokumentacji budowy
- 1.7 Podstawa prawna opracowania;

1.1 Zakres robót całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych obiektów;

Przedmiot inwestycji: obejmuje realizację zamierzenia inwestycyjnego terenu A,B,C,D,E,F,G,H-I-A w I.ublinie przy ul. Czechowskiej 19 a Dz. Nr Obręb - Wieniawa, Ark na którym realizowana będzie inwestycja polegająca na rozbudowie i nadbudowie budynku istniejącego. Obiekt II – kondygnacyjny docelowo stanie się budynkiem III – kondygnacyjnym przeznaczonym pod funkcje biurową. Budynek niepodpiwniczony, posadowiony na palach.

W celu zrealizowania w/w inwestycji niezbędna jest uprzednio częściowa rozbudowa budynku adaptowanego według osobnego opracowania – projektu

rozbiórki, który sporządzony zostanie przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia. Projekt ten zawierać będzie szczegółowy opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych oraz opis sposobu zabezpieczenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, którego dotyczy inwestycja.

Zakres inwestycji obejmuje:

- zagospodarowanie terenu wraz z ukształtowaniem terenu;
- adaptacja zjazdów z ul. Czechowskiej;
- przebudowanie komunikacji wewnętrznej w tym miejsc postojowych o nawierzchni asfaltowej i dróg manewrowych;
- realizacja rozbudowy i nadbudowy budynku biurowego po uprzedniej częściowej (ok 50%) rozbiórce obiektu (wg osobnego opracowania projektowego);
- wykonanie przebudowy i rozbudowy przyłączy wodociągowych,
- wykonanie przebudowy i rozbudowy przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- wykonanie przebudowy i rozbudowy przyłącza kanalizacji deszczowej;
- wykonanie przebudowy i rozbudowy przyłącza instalacji elektrycznej i teletechnicznej;
- wykonanie stałych elementów zagospodarowania terenu, towarzyszących tj. miejsca na gromadzenie odpadów gospodarczych (śmiećulka) oraz wymiana zniszczonego ogrodzenia terenu od strony północnej i zachodniej;

Kolejność realizacji robót:

- zdemontowanie elementów zagospodarowania terenu w tym nawierzchni z kostki, które na skutek działania ciężkiego sprzętu i maszyn mogą ulec zniszczeniu przed ponownym wykorzystaniem;
- wykonanie wszystkich robót związanych z rozbiórką częściową budynku (wg osobnego opracowania);
- zagospodarowanie placu budowy przed rozpoczęciem robót budowlanych co najmniej w zakresie:
 - a) ogrodzenie terenu i wyznaczenie stref niebezpiecznych,
 - b) wykonanie dróg, wejść i przejść dla pieszych,
 - c) zapewnienie energii elektrycznej oraz wody do celów rozbudowy i nadbudowy,
 - d) odprowadzenie ścieków i ich utylizacja jw.,
 - e) urządzenie pomieszczeń higieniczno-sanitarnych i socjalnego,

f) zapewnienie oświetlenia naturalnego i sztucznego.

g) zapewnienie łączności telefonicznej,

h) urządzenie składowisk materiałów budowlanych i wyrobów,

- roboty ziemne,
- roboty budowlano-montażowe w tym roboty murarskie, roboty betonowe (pałowanie, wykonywanie ścian i stropów kolejnych kondygnacji, słupów, wspomników),
- wykonanie sieci i przyłączy,
- roboty wykończeniowe elewacji budynku,
- zagospodarowanie i ukształtowanie terenu,

Wykaz istniejących elementów zagospodarowania terenu:

Teren zagospodarowany:

- budynek istniejący, którego dotyczy rozbudowa i nadbudowa;
- stacja paliw, której zaplecze i sklep mieści się w w/w budynku a zbiorniki paliw, zlokalizowane są pod ziemią poza obrysem budynku;
- zadaszenie nad dystrybutorami stacji paliw;
- nawierzchnie komunikacji wewnętrznej w całości z szarej kostki brukowej;

1.2 Wykaz elementów zagospodarowania działania lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi;

Zagrożenia stanowią:

- częściowa (ok 50%) rozbiorka budynku przeznaczony do rozbudowy i nadbudowy;
- rozpoczęcie przebudowy komunikacji drogowej wewnętrznej i adaptacji istniejących zjazdów z ul. Czechowskiej;
- demontaż zbiorników gazu samochodowego i elementów towarzyszących, ze stacji paliw;
- pozostałe instalacje i zbiorniki stacji paliw;
- dystrybutory stacji paliw przy budynku;
- zadaszenie dystrybutorów stacji paliw przy budynku, które zostanie częściowo, czasowo zdemontowane w zakresie i wg potrzeb wykonanie robót budowlanych przy obiekcie;

1.3 Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych;

Przed przystąpieniem do realizacji robót kierownik budowy zobowiązany jest do przeszkolenia pracowników (z pisemnym potwierdzeniem przez każdego pracownika) w zakresie instrukcji bezpiecznej pracy oraz zagrożeń dotyczących danej budowy. Pracodawca określa szczegółowe wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonaniu prac szczególnie niebezpiecznych, a w szczególności zapewnienia:

- a) bezpośredni nadzór nad tymi pracami wyznaczonych w tym celu osób,
- b) odpowiednie środki zabezpieczające,
- c) wymagania bezpieczeństwa i higieny pracy poszczególnych czynności,

Instruktaż stanowiskowy przeprowadza się przed dopuszczeniem do wykonywania pracy na określonym stanowisku. Instruktaż stanowiskowy zapewnia zapoznanie się z czynnikami środowiska pracy występującymi na stanowisku pracy i ryzykiem zawodowym związanym z wykonywaną pracą, sposobami ochrony przed zagrożeniami, jakie mogą powodować te czynniki, oraz metodami bezpiecznego prowadzenia pracy na tych stanowiskach. Czas trwania i zakres instruktażu stanowiskowego powinien być dostosowany do przygotowania zawodowego pracownika, dotychczasowego stażu pracy oraz rodzaju pracy i zagrożeń występujących na stanowisku pracy, na którym pracownik ma być zatrudniony. Instruktaż stanowiskowy przeprowadza wyznaczona przez pracodawcę osoba kierująca pracownikami lub pracodawca, jeśli osoby te posiadają odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe oraz są przeszkolone w zakresie metod prowadzenia instruktażu stanowiskowego. Odbycie instruktażu stanowiskowego pracownik potwierdza na piśmie. Szczegółowe zasady szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy, zakres szkolenia oraz sposoby dokumentowania szkolenia określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27 lipca 2004r. w sprawie szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy.

1.4 Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowiu lub sąsiedztwie, w tym

zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń;

W trakcie trwania robót na budowie należy:

- 1) Wykonać zabezpieczenie terenu – placu budowy;
- 2) Wykonać balustradę wysokości minimum 1,1 m zaopatrzoną po zmroku w ostrzegawcze światło koloru czerwonego;
- 3) Wykonać oznakowanie informacyjne i ostrzegawcze znakami drogowymi zgodnie z projektem organizacji ruchu na czas budowy;
- 4) Dysponować sprzętem mechanicznym i ręcznym w czasie trwania budowy;
- 5) Dysponować środkiem transportu w przypadku konieczności niezwłocznego przetransportowania uszkodzonego celem udzielenia pomocy;
- 6) Posiadać zaplecze budowy wyposażone w toaletę, podstawowe środki ochrony osobistej i ochrony zdrowia (np.: ubranie robocze odpowiednie do pory roku, hełmy budowlane, szelki bezpieczeństwa z linkami, drabiny, materiały opatrunkowe, apteczki pierwszej pomocy, itp.) teren należy wyгородzić szczelnym ogrodzeniem.

W ogólnie dostępnym miejscu powinna znajdować się apteczka pierwszej pomocy oraz podręczny sprzęt gaśniczy, który powinien być regularnie sprawdzany, konserwowany i uzupełniany zgodnie z wymogami producenta i przepisów przeciwpożarowych. Ilość i rozmieszczenie gaśnic przenośnych powinno być zgodne z wymogami przepisów przeciwpożarowych. W widocznym miejscu (na tablicy budowy) powinny być wpisane numery telefonów alarmowych.

W pomieszczeniach zamkniętych należy zapewnić wymianę powietrza, wynikającą z potrzeb bezpieczeństwa pracy. Wentylacja powinna działać sprawnie i zapewnić dopływ świeżego powietrza. Nie może ona powodować przeciągów, wyłębienia lub przegrzewania pomieszczeń pracy.

Organizacja placu budowy powinna zapewnić sprawną i skuteczną komunikację, a materiały budowlane muszą na nim być składowane w taki

sposób, by nie narazić osób przebywających na placu budowy na przypadkowe urazy, a sprzęt na zniszczenie.

Materiały drobnicowe powinny być ułożone w stosy o wysokości nie większej niż 2,0 m, a stosy materiałów workowanych ułożone w warstwach krzyżowo do wysokości nieprzekraczającej 10 warstw.

Odległość stosów przy składowaniu materiałów nie powinna być mniejsza niż:

- a) 0,75 m – od ogrodzenia lub zabudowań,
- b) 5,00 m – od stałego stanowiska pracy,

Drogi i ciągi piesze na placu budowy powinny być utrzymane we właściwym stanie technicznym. Nie wolno na nich składować materiałów, sprzętu lub innych przedmiotów.

Drogi komunikacyjne dla wózków i taczek oraz pochylnie, po których dokonuje się ręcznego przenoszenia ciężarów nie powinny mieć spadków większych niż 10%.

Przejścia i strefy niebezpieczne powinny być oświetlone i oznakowane znakami ostrzegawczymi lub znakami zakazu. Przejścia o pochyleniu większym niż 15% należy zaopatrzyć w listwy umocowane poprzecznie w odstępach nie mniejszych niż 0,4 m lub schody o szerokości nie mniejszej niż 0,75 m, zabezpieczone co najmniej z jednej strony balustradą. Balustrada składa się z deski krawężnikowej o wysokości 0,15 m i poręczy ochronnej umieszczonej na wysokości 1,10 m.

Wolną przestrzeń pomiędzy deską krawężnikową a poręczą należy wypełnić w sposób zabezpieczający pracowników przed upadkiem.

Strefa niebezpieczna w której istnieje zagrożenie spadania z wysokości przedmiotów, powinna być ogrodzona balustradami i oznakowana w sposób uniemożliwiający dostęp osobom postronnym.

Strefa ta nie może wynosić mniej niż 1/10 wysokości, z której mogą spadać przedmioty, lecz nie mniej niż 6,0 m.

Przejścia, przejazdy i stanowiska pracy w strefie niebezpiecznej powinny być zabezpieczone daszkami ochronnymi.

Daszki ochronne powinny znajdować się na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad terenem w najniższym miejscu i być nachylone pod kątem 45 w kierunku źródła zagrożenia.

Pokrycie daszków powinno być szczelne i odporne na przebicie przez spadające przedmioty.

Używanie daszków ochronnych jako rusztowań lub miejsc składowania narzędzi, sprzętu, materiałów jest zabronione.

1.5 Maszyny i urządzenia techniczne użytkowe na placu budowy

Maszyny i inne urządzenia techniczne oraz narzędzia zmechanizowane powinny być montowane, eksploatowane i obsługiwane zgodnie z instrukcją producenta oraz spełnić wymagania określone w przepisach dotyczących systemu oceny zgodności.

Maszyny i inne urządzenia techniczne, podlegające dozorowi technicznemu, mogą być używane na terenie budowy tylko wówczas, jeżeli wystawiono dokumenty uprawniające do ich eksploatacji.

Wykonawca, użytkujący maszyny i inne urządzenia techniczne, nie podlegające dozorowi technicznemu, powinien udostępnić organom kontroli dokumentację techniczno-ruchową lub instrukcję obsługi tych maszyn lub urządzeń.

Dla pojazdów używanych w trakcie wykonywania robót budowlanych należy wyznaczyć miejsca postojowe na terenie budowy.

Zagrożenia występujące przy wykonaniu robót budowlanych przy użyciu maszyn i urządzeń technicznych:

- pochwycenie kończyny górnej lub kończyny dolnej przez napęd (brak pełnej osłony napędu);
- potrącenie pracownika lub osoby postronnej tyłką koparki przy wykonywaniu robót na placu budowy lub w miejscu dostępnym dla osób postronnych (brak wygradzenia strefy niebezpiecznej);
- przygniecenie pracownika ciężkim sprzętem wykorzystywanym na placu budowy (żuraw) lub spadającymi materiałami budowlanymi (niezabezpieczonymi) przenoszonymi za pomocą ciężkiego sprzętu (dźwigiem żurawowym);
- porażenie prądem elektrycznym (brak zabezpieczeń przewodów zasilających urządzenia mechaniczne przed uszkodzeniami mechanicznymi)

Instalacje rozdziału energii elektrycznej na terenie budowy powinny być zaprojektowane i wykonane oraz utrzymywane i użytkowane w taki sposób, aby nie stanowiły zagrożenia pożarowego lub wybuchowego, lecz chroniły pracowników przed porażeniem prądem elektrycznym.

Roboty związane z podłączeniem, sprawdzaniem, konserwacją i naprawą instalacji i urządzeń elektrycznych mogą być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

1.6 Miejsce przechowywania dokumentacji budowy

Dokumentacja budowy powinna znajdować się w biurze kierownika budowy, dotyczy to n/w dokumentów (jeśli są one wymagane przepisami szczegółowymi):

- projekt budowlany architektoniczno - konstrukcyjny.
- Projekt ten powinien być uzgodniony pod względem zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz wymaganiami ergonomii przez rzeczoznawcę ds. bhp w przypadku, gdy w obiekcie przewiduje się pomieszczenia pracy;
- projekty techniczne na wykonanie przyłączy na instalacje elektryczne, wod - kan., telefoniczne, gazowe, c.o.;
- plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- odpis pozwolenia na budowę;
- odpisy decyzji Dozoru Technicznego dopuszczających do użytkowania maszyny i urządzenia techniczne podlegające dozorowi technicznemu;
- dokumentacje techniczno - ruchowe oraz instrukcje obsługi na maszyny i urządzenia techniczne użytkowane na placu budowy;
- protokół z badania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej oraz odbiorników użytkowanych na placu budowy;
- protokoły odbioru technicznego rusztowań rurowych lub ramowych na placu budowy;
- odpisy orzeczeń lekarskich dopuszczających pracowników do pracy na wysokości;
- odpisy zaświadczeń o odbytych przez pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych szkoleń wstępnych na stanowisku pracy w zakresie bhp;
- atesty na używane środki ochrony indywidualnej.

Powyższe dokumenty kierownik budowy obowiązany jest udostępnić właściwym organom kontrolnym.


1.7 Podstawy prawne opracowania

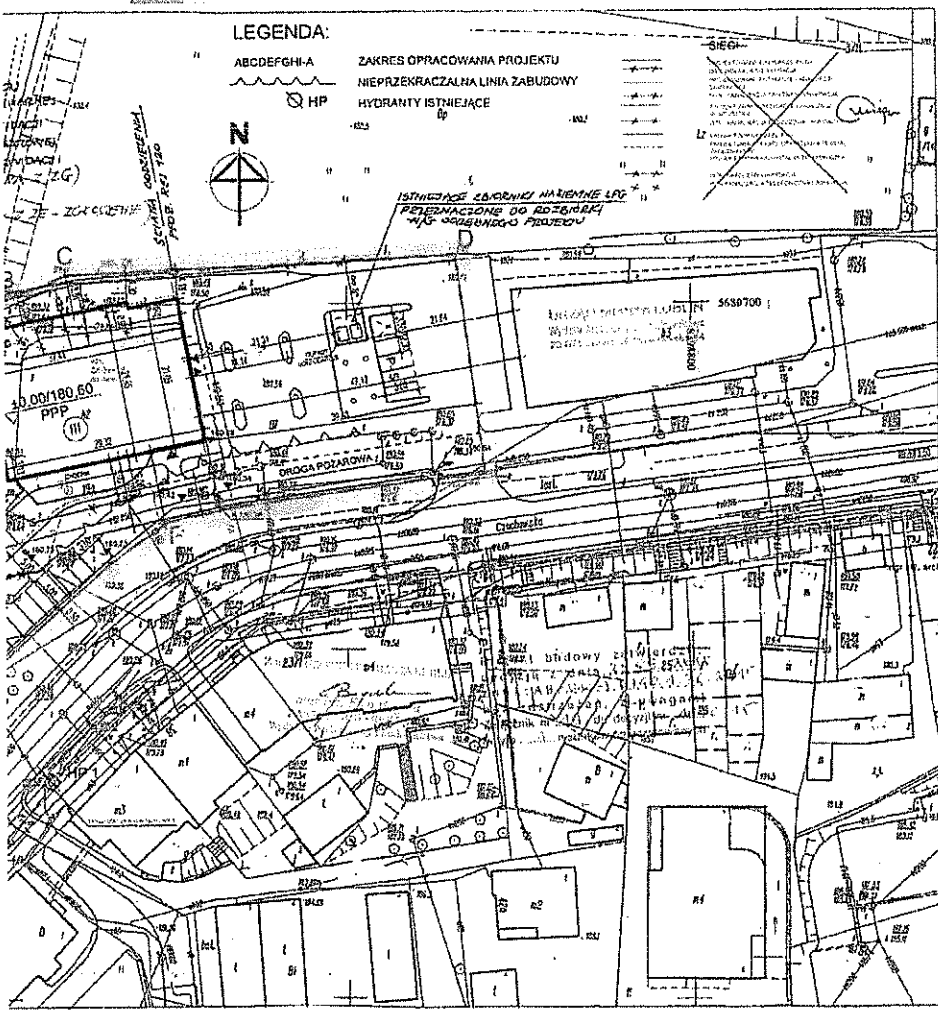
- Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t. jedn. Dz. U. z 1998 r. Nr 21 póź.94 z późn. zm.)
- Art.21 „a” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106 póź.1126 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze technicznym (Dz. U. Nr 122 póź.1321 z póź. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 sierpnia 2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowego zakresu rodzajów robót budowlanych, stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi (Dz. U. Nr 151 póź.1256);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie szczególnych zasad szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.Nr62 póź.285);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie rodzajów prac wymagających szczególnej sprawności psychofizycznej (Dz. U. Nr 62 póź. 287);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie rodzajów prac, które powinny być wykonywane przez co najmniej dwie osoby (Dz. U. Nr 62 póź.288);
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 29 maja 1996 r. w sprawie uprawnień rzeczoznawców do spraw bezpieczeństwa i higieny pracy, zasad opiniowania projektów budowlanych, w których przewiduje się pomieszczenia pracy oraz trybu powoływania członków Komisji Kwalifikacyjnej do Oceny Kandydatów na Rzeczoznawców (Dz. U. Nr 62 póź. 290);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie profilaktycznych posiłków i napojów (Dz. U. Nr 60 póź. 278);

- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.Nr 129 póź. 844 z póź. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych do robót ziemnych, budowlanych i drogowych (Dz. U. Nr 118 póź. 1263);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2002 r. w sprawie rodzajów urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu (Dz. U. Nr 120 póź. 1021)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47 póź. 401);

mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga

mgr inż. arch. Zbigniew Szeliga
NIP 66 134 14 043
REGON 14 0222





PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO
 UL. CZECHOWSKA 19 A, LUBLIN
 SKALA 1:500

"GEOMETRA"
 Czesław JAROSZEWSKI
 18-085 Lublin ul. Szamotulskiego 19/29
 Tel: 845-151-79-29 Fax: 845-151-79-29
 NIP: 525-243-79-29 Regon: 141266334

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
 SKALA 1:500 ul. Czechowska 19a

m. LUBLIN

Mapa - układ współrzędnych 2000/8
 Poziomi odniesienia Konstztadt 60

20.07.2015

Obręb 41 - Wiculusa
 ark. 1 - dotyczy działki nr 1

[Signature]

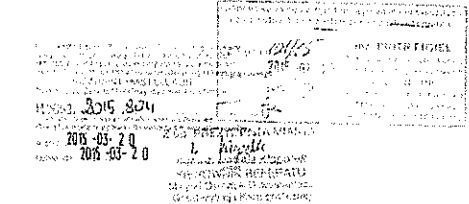
Id. zgłoszenia GD-OP.6640.794.3015
 HP 2
 Niniejszą mapę wykonano na podstawie aktualizowanej
 w obszarze objętym zamówieniem mapy zasadniczej
 m. Lublina w skali 1:500, włą. mapy z dnia 17.03.2015 r.

Wszelkie trwałe obiekty budowlane podlegają
 wytyczeniu oraz geodezyjnej inwentaryzacji
 przez jednostki wykonawstwa geodezyjnego

dotyczy terenu oznaczonego () + kolor żółty

opracował i wytyczył
 Zdzisław SZAFIJA upr. 1934/M/03

Tadeusz JAROSZEWSKI
 geodeta upr. 1934/M/03
 Robota nr 3765/03/015



BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE "BASZTA"	
ul. Lipowa 5, 20-805 Lublin	
OSOBISTY PROJEKTOWO-USŁUGOWY INGENIERSKI DZIAŁ Dzielnica: WILKOWA, AKA	INFORMACJA KOD PROJEKTU 12 44 2 04 11.03.2015 13 20:41 Lublin 12 44 2 04 11.03.2015 13 20:41 Lublin
STANOWISKO	PROJEKT BUDOWLANY - WYKONAWCZY
OPRACOWAŁ	mgr inż. Mikołaj
WYKONAŁ	mgr inż. Zdzisław SZAFIJA
WYKONAŁ	mgr inż. TADEUSZ JAROSZEWSKI
WYKONAŁ	mgr inż. ZDZISŁAW SZAFIJA
1:500	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1
BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE
P.A.S.Z.P.A.
ul. M. Skłodowej-Curie
Lublin, ul. 1, etap 1
ul. 112-118-119, 112-118-119
ul. 112-118-119, 112-118-119

PROJEKT BUDOWLANY
DOJAZDÓW WEWNĘTRZNYCH, PARKINGÓW I DOJŚĆ 2
CZ/II

BRANŻA: DROGOWA

OBIEKT: ROZBUDOWA I NADBUDOWA
BUDYNKU BIUROWEGO
NA DZIAŁCE Nr 3
ul. CZECHOWSKA 19 A w LUBLINIE

INWESTOR: NIERUCHOMOŚCI LALAK PROPERTIES
Sp. z o.o. SKA
20-481 LUBLIN
ul. OLSZEWSKIEGO 13

Projektował:
mgr inż. Marian Koch
upr. 1823/Lb/83

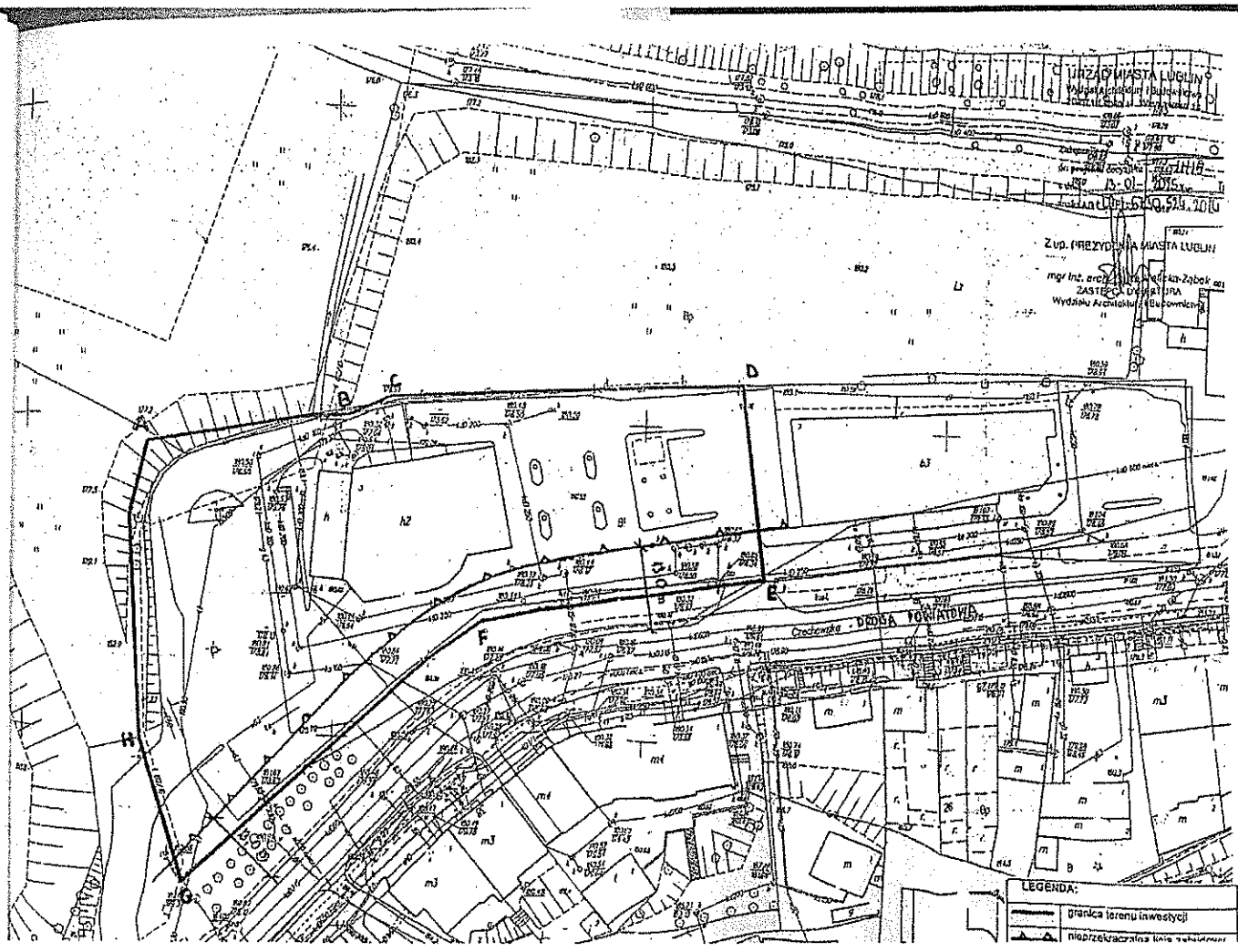
Sprawdził:
tech. Ryszard Fornal
upr. 164/Lb/76

mgr inż. Marian Koch
ul. 112-118-119, 112-118-119
ul. 112-118-119, 112-118-119
ul. 112-118-119, 112-118-119
Ryszard Fornal
upr. inż. 164/Lb/76
ul. 112-118-119, 112-118-119
ul. 112-118-119, 112-118-119

Lublin - 06.2015 r

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| 1. Opis techniczny | |
| 2. Część formalna i uzgodnienia | |
| 3. Plan orientacyjny w skali 1:10000 | rys. nr 1 |
| 4. Plan sytuacyjny w skali 1:500 | rys. nr 2 |
| 5. Profile podłużne | rys. nr 3 |
| 6. Przekroje poprzeczne | rys. nr 4 |
| 7. Przekroje konstrukcyjne | rys. nr 5 - 9 |



URZĄD MIASTA LUBLIN
 Wydział Urbanistyki i Budownictwa
 ul. Piłsudskiego 10
 20-001 Lublin

Z UP. (PREZYDENT) MIASTA LUBLIN
 mgr inż. arch. Andrzej Kozłowski
 Wydział Architektury i Budownictwa

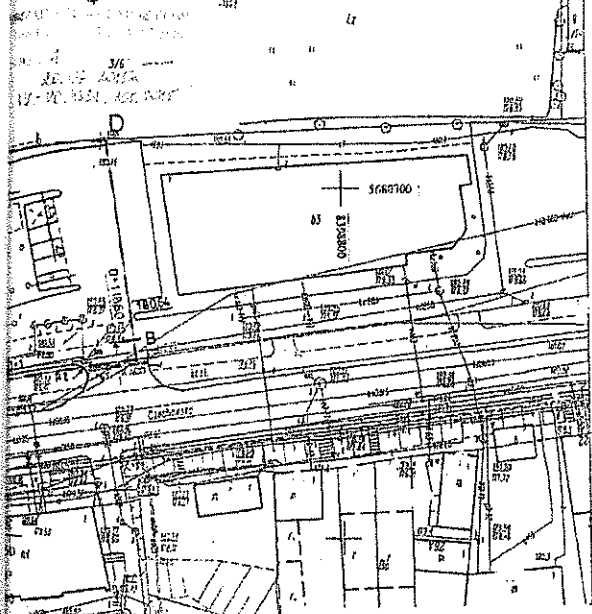
DROGA POWIATOWA
 Czerwona

LEGENDA:

	granica terenu inwestycji
	niebezpieczna linia elektryczna

Z. NR. ... UL. CZECHOWSKA 19A W LUBIENIE

PARKINGÓW I DOJŚĆ SKALA 1:500



OZNACZENIA

- PROJEKTOWANE JEZDNE
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE PARKINGI I.L.P.
- PRZEDNE PROJEKTOWANE
- PRZŁ. KRATKI ŚCIĘKOWE
- ZABEWIANE PŁASZCZYZNYW-ŚCIEK
- KIER. SPŁYWU WOD OPADAYICH
- OBRZĘZONY-WPUSZCZONY KRAWIECZNIK
- POPRZECZNE KOCZYLENIA

BIURO PROJEKTOWO-USŁOGOWE "BASZTA"			
Obiekt: ROZBUDOWA I NADBUD		Inwestor: MIECISŁAW	
BUD. BILKOWSKA NA OZ. NR		SALAX PROPERIC	
UL. CZECHOWSKA		SP. 200 S.U.	
Miejscowość: P. B. B. DROGI		Nr obiektu	
Functja	Imię i nazwisko	Data	Podpis
PROJEKTANT	MARIAN KOCH	06/2012	/ /
UPR	1823/Lb/83		LV
SPRAWDZIŁ	RYSZARD FORNAŁ	-1-	
UPR	164/Lb/76		
Skala	Tyt. nr. 2. PLAN		
1:500	SYTUACYJNY		

OPIS TECHNICZNY

do Projektu Budowlanego
dojazdów wewnętrznych, parkingów i dojść
- rozbudowa i nadbudowa
budynku biurowego na działce nr 1 ul. Czechowska
w Lublinie

1. Podstawa opracowania

- Podkład sytuacyjno - wysokościowy w skali 1:500
- Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy
- Wzjaż w terenie
- Uzgodnienia
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2.03.1999 r

2. Wprowadzenie

Opracowaniem objęto teren działki nr 1 ul. Czechowska 19 A w Lublinie.
Zjazdy z ulicy Czechowskiej istniejące są adaptowane.
Zmianie ulega układ komunikacji wewnętrznej.
Miejsca utwardzone częściowo zmienia się na tereny zielone (trawniki).
Projektuje się dojazd A - B łączący zjazdy do ulicy Czechowskiej i C - D drogą minnewrowa między parkingami.

3. Plan sytuacyjny

Projektuje się dojazdy wewnętrzne szerokości 5,5 - 6,0 m,
Łuki poziome R - 5-16 m.
Przy dojeździe A - B projektuje się parkingi na 21 MP, przy dojeździe C - D - na 45 MP,
Łącznie parkingów - na 66 MP, w tym 4 dla osób niepełnosprawnych.
Wymiary stanowiska 2,3 x 5,0 m i dla osób niepełnosprawnych 3,6 x 5,0 m. Dojeżdża szerokości 2,0 m.

4. Profile podłużne

Projektuje się drogi wewnętrzne o spadkach 0,5 - 3,1 %.
Łuki pionowe R - 100 m.
Spadek poprzeczny dojazdów 1 - 2,5 %, parkingów 0,5 - 2,5 %.

Projektowana niweleta po istniejącym terenie z wyjątkiem odcinka A - C i C - D na odcinku 20 m, które w wykopie do 0,4 m.

5. Odwodnienie

Odwodnienie projektowanych i istniejących kratek zaznaczonych na planie sytuacyjnym a projektowanych w branzji sanitarnej.

6. Przekroje konstrukcyjne

Grubość konstrukcji przyjęto zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2.03.1999 r dla podłoża G-4. Grunt nasypowy niekontrolowany pylasty, poniżej torf.

Jezdnia drogi p.poz. A - B z parkingami dla ruchu KR-2, ciąg C - D z parkingami dla ruchu KR-1.

Jezdnie projektuje się z kostki brukowej h - 8 cm na podsypce cementowo-piaskowej grubości 4 cm i podbudowie z chudego betonu grubości 20 cm dla KR-2 i 15 cm dla KR-1.

Wzmocnienie podłoża piasek stabilizowany cementem 2,5 MPa grubości 25 cm.

Całkowita grubość dojazdu A-B - 57 cm, C-D - 52 cm.

Parkingi przy dojeździe A - B:

- nawierzchnia ECORASTER PL lub inna ECO-kratka grubości 5 cm
- wyrównanie podbudowy mieszanką grys i piasku grubości 2 - 3 cm
- podbudowa tłuczniowa D/32 - 0/45 mm grubości 50 cm przy drodze A-B i 45 cm przy drodze C - D

Grubość parkingów przy drodze A-B 57-58 cm, przy drodze C-D 52-53 cm. Ciągi pieszce z kostki brukowej h - 6 cm na podsypce piaskowej grubości 4 cm i podbudowie z piasku stabilizowanego cementem 2,5 MPa grubości 10 cm. Całkowita grubość ciągów pieszych 20 cm. Krawężniki betonowe wystające 15 x 30 cm i wtopione 12 x 25 cm przy połączeniu jezdni z parkingiem na ławach betonowych.

7. Roboty ziemne

Roboty ziemne polegają na wykupie koryt pod konstrukcję i wywozie nadmiaru ziemi. Grunt kat. III-IV.

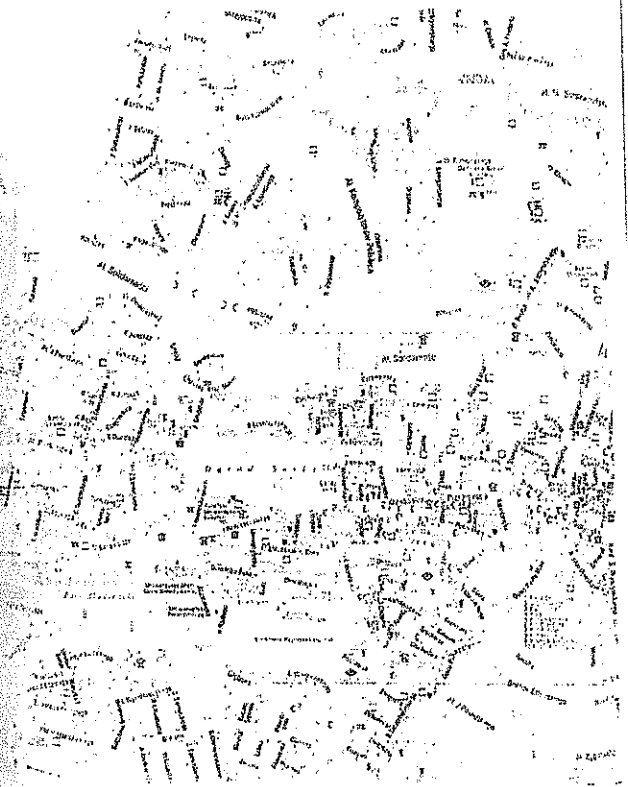
Do wywozu materiały z rozbiórki nawierzchni.

Wykonał: mgr inż. Marian Koch



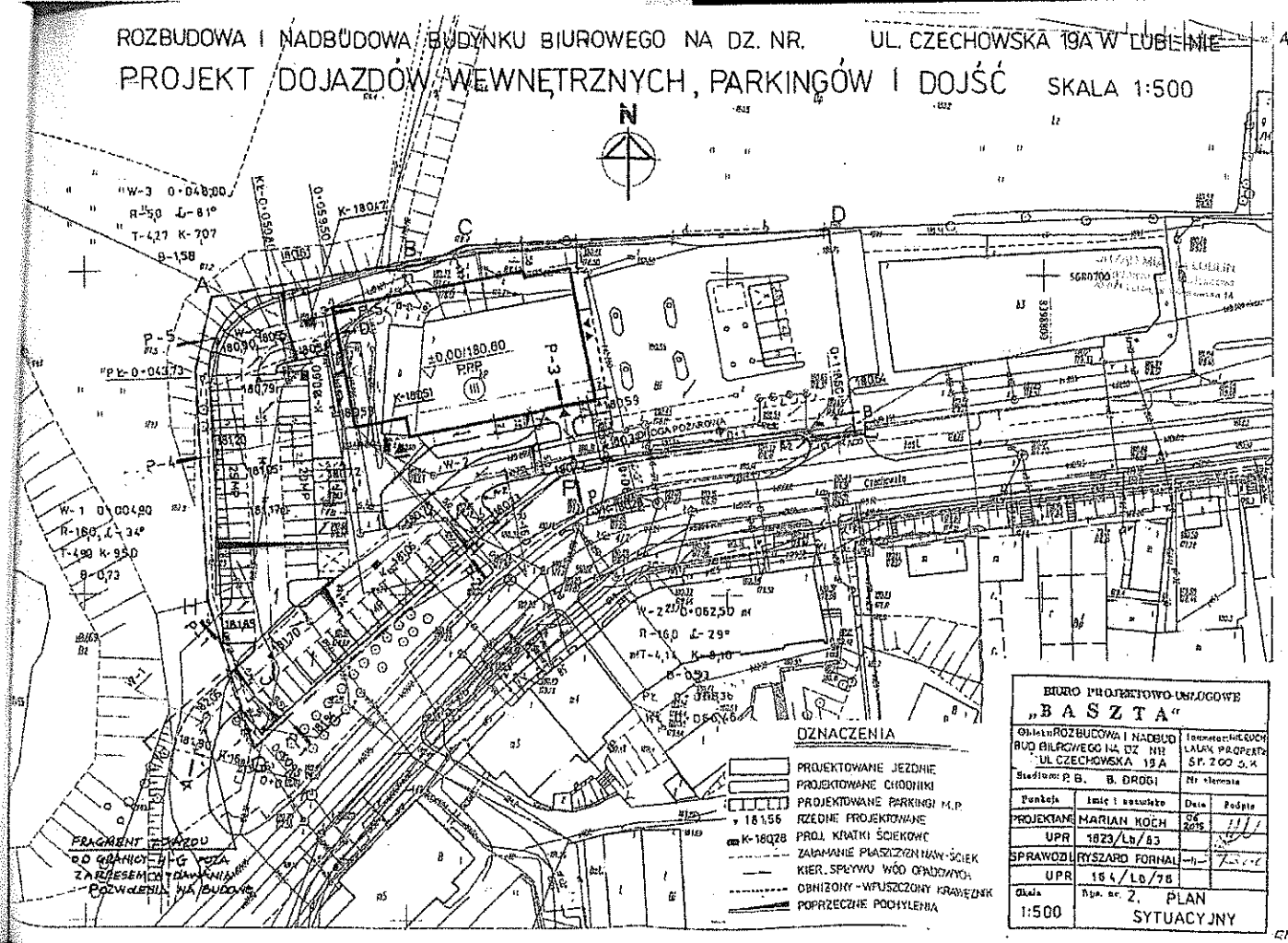
PLAN ORIENTACYJNY
SKALA 1:10000

①



Województwo Śląskie
Urząd Wojewódzki
Katowice

ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO NA DZ. NR. UL. CZECHOWSKA 19A W LUBLINIE
 PROJEKT DOJAZDÓW WEWNĘTRZNYCH, PARKINGÓW I DOJŚĆ SKALA 1:500



OZNACZENIA

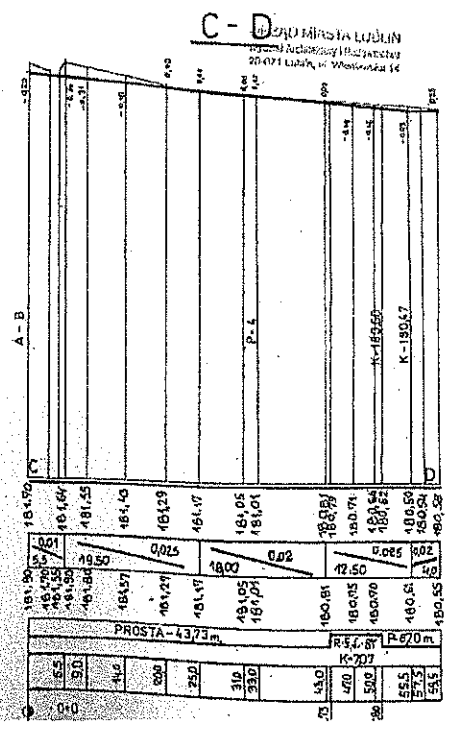
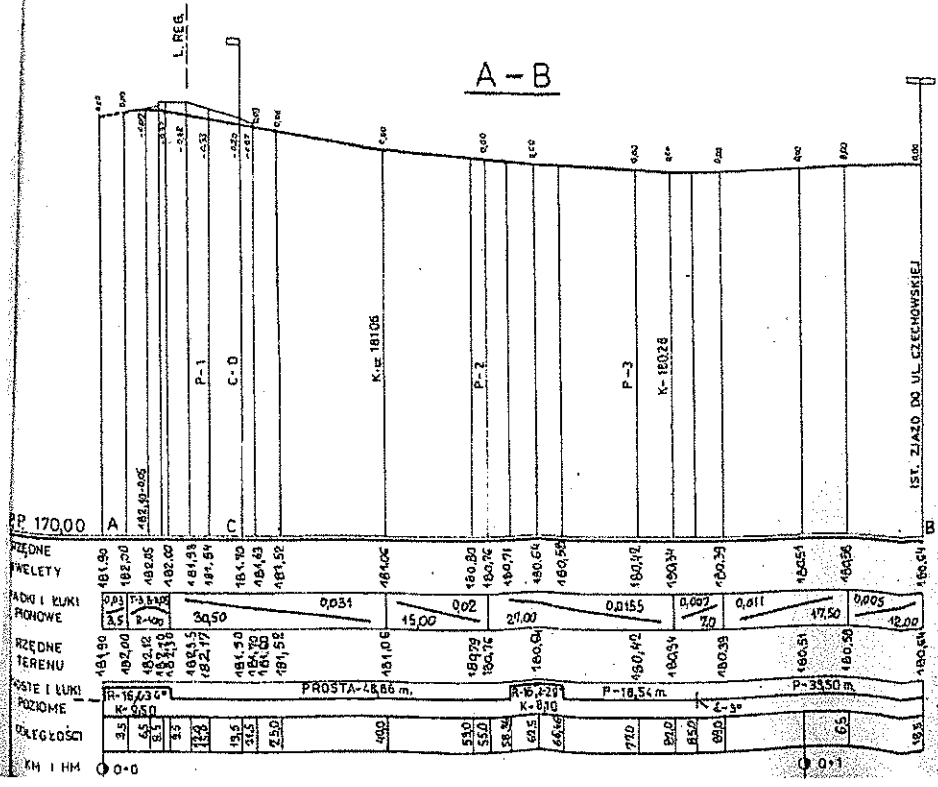
- PROJEKTOWANE JEZDNIKI
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE PARKINGI M.P.
- RZĘDNIKI PROJEKTOWANE
- PROJ. KRAWKI SIEKOWE
- ZAIMANIE PŁASZCZYZN HAW-SIEK
- KIER. SPŁYWU WÓD OPADAJĄCYCH
- OBNIŻONY - WPUŠCZONY KRAWKOWY
- POPRZECZNE PODWYLEPIA

FRAGMENT WYKAZU
 OO GRANICZĄCYCH ZEŁA
 ZARZESZENIA WYKAZU
 POZWOLENIA NA BUDOWE

BIURO PROJEKTOWO-INSTALOWE "BASZTA"			
OBIEKT: ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO NA DZ. NR. UL. CZECHOWSKA 19A		INSTRUMENTALNYCH PLANÓW PROJEKTOWYCH SP. 2 00 5, 4	
Siedziba: P. B. B. DROGI		Nr. składowa	
Punkcja	Imię i nazwisko	Data	Podpis
PROJEKTANT	MARIAN KOCH	24.05.76	///
UPR	1823/Lb/83		
SPRAWOZU	RYSZARD FORNAL		///
UPR	154/Lb/76		
Skala	1:500		
Str. nr. 2. PLAN SITUACYJNY			

PROFILE PODŁUŻNE SKALA 1:100/500

BIBRO PROJEKTOWO-GEODEZYJNE "BASZTA" ---			
DZIAŁ PROJEKTOWY (Miejscowość)		Liczba arkuszy	
Miejscowość: BAZAŁUBA		1/1	
Nazwa obiektu: KANALIZACJA		Data: 1983/03/03	
Projektant: MARIAN KOSCI		Wzrost: 1,70	
Wzrost: 1,70		Data: 1983/03/03	
Sprawdził: Ryszard Fornal		Data: 1983/03/03	
Data: 1983/03/03		Lp. arkuszy: 3	
1:100/500 PROFILE PODŁUŻNE			



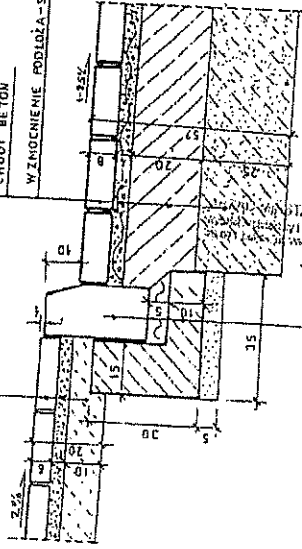
PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY
DROGA P. POŻ. A-B I CIĄGI PIESE

SKALA 1:10

KOSTKA BRUKOWA H=8cm.
 PODSYPKA PIASKOWA
 STAB. PIASKU CEMENTEM 25MP

KOSTKA BRUKOWA H=8cm.
 PODSYPKA CEM-PIASKOWA 1:4
 CIUDY BETON

WZMOCNIENIE PODŁOŻA-STAB. PIASKU CEMENTEM 2,5 MP



KRAWIEŻNIK BETONOWY 15-10cm.
 NA PODSYPKIE CEM. PIASKOWEJ 1:4
 ŁAWA BETONOWA 8-10 NA
 PODSYPKIE PIASKOWEJ

Biuro Inżyniersko-Instalacyjne
"BASZTA"
 ul. Czajkowskiego 14, 01-644 Warszawa, tel. 82-33-12-12
 ul. Czajkowskiego 14, 01-644 Warszawa, tel. 82-33-12-12

Projektant	W. DROGOT	Data	1978
Pracownik	W. DROGOT	Data	1978
Wzrost	1,75	Data	1978
Waga	75	Data	1978
Wzrost	1,75	Data	1978
Waga	75	Data	1978
1:10 PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY			

PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY

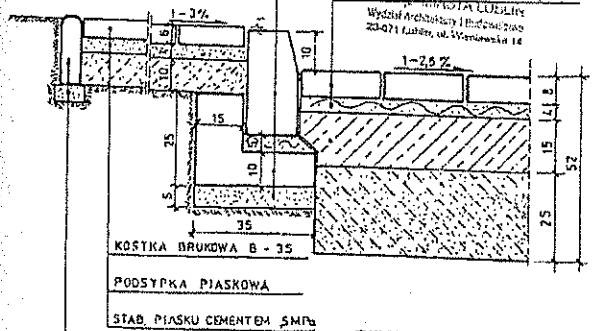
SKALA 1:10

PODŁOŻE 6-4
RUCH KR-1

JEZDNIĄ C-D I CIĄGI PIESZE

KRAWĘŻNIK BETONOWY 15x30 cm
PODSYPKA CEM-PIASKOWA 1:4
ŁAWA BETONOWA 8-10
PODSYPKA PIASKOWA

KOSTKA BRUKOWA 8-50
PODSYPKA CEM-PIASKOWA 1:4
CHUDY BETON
PIASEK STAB CEMENTEM 25 MPa
Wydział Architektury i Inżynierii
23-071 Lublin, ul. Stefanowa 14

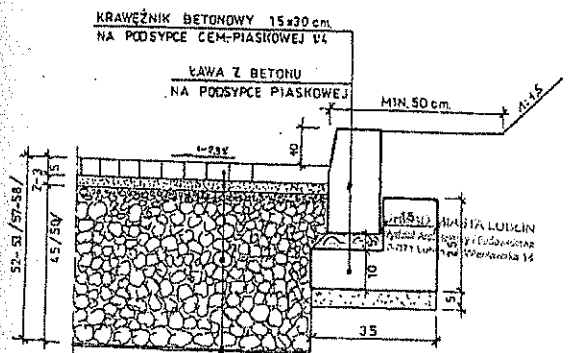


KOSTKA BRUKOWA 8-35
PODSYPKA PIASKOWA
STAB PIASKU CEMENTEM 25 MPa

DOBREŻE BETONOWE 20x6 cm
PODSYPKA PIASKOWA

BUDOWA PROJEKTOWO-KONSTRUKCYJNA "BASZTA" - - -			
OPRACOWANIE PRZEKROJÓW I PLANÓW WYKONAWCZYCH DŁUGOŚĆ I WYSOKOŚĆ WZDŁUG OSI PRZEKROJU UL. CIECHOŃSKA 44A, 20-030 SZCZECIN, SP. Z O.O. S.A.			
Archiwum R. O. B. DRUGI Nr. 144/14			
Projekt	Data i wykonanie	Data	Podpis
WYKONANIE	MARIAN ROCH	12	J. C.
UPR	1822/LI/83	12.11	83
SPRAWDZIŁ	RYNARD FORNALEWICZ	12.11	83
UPR	194/LI/76	12.11	83

PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY PARKINGI PRZY DRODZE SKALA 1:10



- NAWIERZCHNIA ECORASTER.P.L
LUB INNA EKO-KRATKA
- WYRÓWNIANIE MIESZ. GRYSU I PIASKU
- PODBUDOWA TŁUCZNIOWA 0/2-0,45
- TKANINA REPARACYJNA NP:NT LOTRAK 200
- WYPEŁNIENIE OCZEK KRATKI
- MIESZANKA ZIEMI I TRAWY

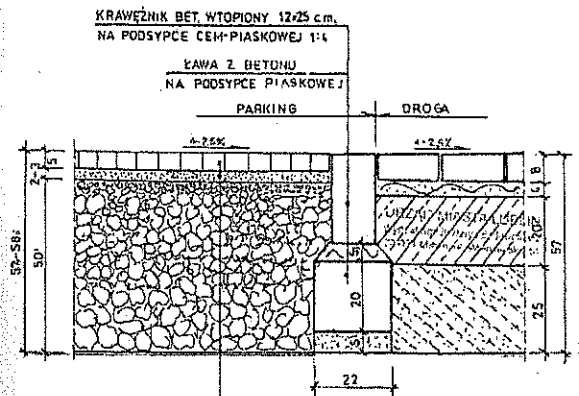
W NAWIASACH PODANO GRUBOŚCI
DLA PARKINGÓW PRZY DRODZE
R-POŻ. A-B

BIBRO PROJEKTOWO-DEZYGNOWE "BASZTA" ---			
Obiekt: BUD. BIZNESOWA I WARSZTATOWA		Inwestor: ANCECH	
BUD. BIZNESOWA NA TR. NR. 1		Lokal: PARAGRZE	
UL. CIECHOMSKA 15A W LUBOLINIE		SP. 200 SK	
Siedziba: P. Ś. B. DROGI		Nr skreślenia	
Parabola	liczba i nazwa	Data	Podpis
PROJEKTANT: MARIAN KOECH	SK	2011	JK
UPR: 1823/Lb/83			
SPRAWDZICI: RYSZARD FORNAL	SK	2011	JK
UPR: 1823/Lb/83			

PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY

SKALA 1:10

POŁĄCZENIE DROGI A-B I PARKINGU



NAWIERZCHNIA ECRASTER.P.L
LUB INNA EKO-KRATKA

WYRÓWNIANIE MIESZ. GRYSU I PIASKU

PODOBUDOWA TŁUCZONINA Ø32-Ø45

TKANINA SEPARACYJNA NP:NT LOTRAK 200

WYPEŁNIENIE OCZEK KRATKI

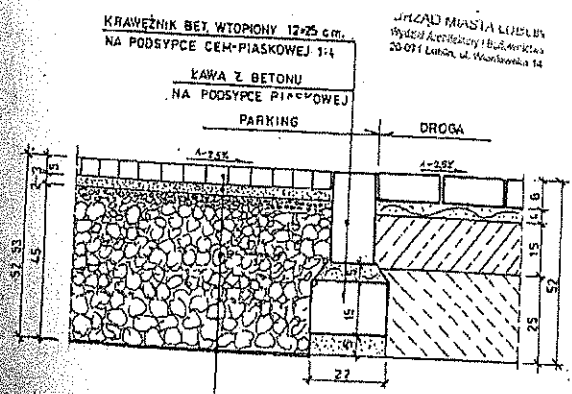
MIESZANKA ZIEMI I TRAWY

BIURO PROJEKTOWO-USŁUGOWE "BASZTA" ---			
Obiekt: ROZBUDOWA I NAWIĄZANIE BUD. BIUROWEGO NA DZ. NR. ... UL. CZECHEŃSKA 13A W LUBLINIE		Inwestor: MIECICH LALAK FORTYTIE SP. Z O.O. SK	
Stadium: P.B., B. OROGI		Nr. rzeczone	
Podpis	Imię i nazwisko	Data	Podpis
PROJEKTANT	MARIAN KOCH	05	///
UPR	1823/Lb/83	05	
SPRAWDZICIEL	RYSZARD FORNAL	05	///
UPR	164/Lb/76	05	
Skala	Rys. nr.	B.	
1:10	PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY		

PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY

SKALA 1:10

POŁĄCZENIE DROGI C-D I PARKINGU



URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-011 Lublin, ul. Wołoszowska 14

- HAWIERCZKA ECRASTER.PL
- LUB-TRINA EKO-KRATKA
- WYKONANIE MIESZ. GRYSU I PIASKU
- RODZAJOWA TRUCZKOWA Q32-Q45
- TRAMIA SIEWIACYNA NP/INT LOTRAK 2000
- WYPEŁNIENIE OCZEK KRATKI
- MIEJSCA NIEMI I TRAWY

BUDRO PROJEKTOWO-USŁOGOWE			
"BASZTA" ---			
Biuletyn BUDOWA (WARSZAWA)	Biuletyn BUDOWA (WARSZAWA)	Biuletyn BUDOWA (WARSZAWA)	Biuletyn BUDOWA (WARSZAWA)
000, BUDOWA KL. P. NR. ...	000, BUDOWA KL. P. NR. ...	000, BUDOWA KL. P. NR. ...	000, BUDOWA KL. P. NR. ...
PL. CZECZYŃSKA 19A W LUBLINIE	PL. CZECZYŃSKA 19A W LUBLINIE	PL. CZECZYŃSKA 19A W LUBLINIE	PL. CZECZYŃSKA 19A W LUBLINIE
Biuletyn P.B. B. DROGI	Biuletyn P.B. B. DROGI	Biuletyn P.B. B. DROGI	Biuletyn P.B. B. DROGI
Plan	Plan	Plan	Plan
Projektant	Projektant	Projektant	Projektant
UPR 1823/Lb/83	UPR 1823/Lb/83	UPR 1823/Lb/83	UPR 1823/Lb/83