



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Weniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

PL-LP-I.6730.54.2023

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 05.05.2023.....

PODINSPEKTOR

Lublin, 6 kwietnia 2023 r.

DECYZJA nr 165 / 23
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 1-6, i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 22 marca 2023 r.

Wnioskodawcy: **AMB DEVELOPMENT BERNECKA, MIRECKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA**
20-020 Lublin, ul. Lipowa 11/1

W sprawie: budowy budynku biurowego na działce nr [redacted] położonej przy ul. Czechowskiej [redacted] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku biurowego**

- na działce nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted] arkusz [redacted])
- położonej w Lublinie przy **ul. Czechowskiej** [redacted]
- pas drogowy – działka nr [redacted] (ul. Czechowska – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- śródmiejska zabudowa mieszkalno – usługowa;
- budowa budynku biurowego wraz z rozbiórką istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinne.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) obowiązującą linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 49,3%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej - do rozpiętości granic terenu inwestycji;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu chodnika przed głównym wejściem do budynku) – max. 13,0 m;
- e) geometria dachu (kął nachylenia i układ głównych połaci dachowych, wysokość budynku mierzona j.w.) – dach płaski o nachyleniu połaci do 15° przy maksymalnej wysokości budynku 14,2 m;
- f) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- g) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;

- h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- i) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając wysokie walory estetyczne projektowanego budynku.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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.2022.840 j.t.) 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 terenu inwestycji od ul. Czechowskiej (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. nr ●●●), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a minimum: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 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.

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

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

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla danego terenu inwestycji zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 99/23 z dnia 28 lutego 2023 r., znak: PL-LP-I.6730.171.2022 dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe).
- 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 i uzyskanych opinii.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.79.2023 z dnia 3 kwietnia 2023 r.
- bez uwag.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Planowania 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. Anna Michalik

(zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 marca 2023 r. firma AMB DEVELOPMENT BERNECKA, MIRECKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego na działce nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Czechowskiej [REDAKTOWANO] w Lublinie.

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

Stronami postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy są właściciele i użytkownicy wieczystości działki, na której planowana jest inwestycja oraz działek z nią sąsiadujących. Zgodnie z informacją z rejestru gruntów właścicielem działki nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Czechowskiej [REDAKTOWANO] jest [REDAKTOWANO]. Mając na uwadze, iż brak jest innych informacji nt. tej osoby nie jest możliwa jednoznaczna jej identyfikacja, w tym wydanie odpisu aktu zgonu. [REDAKTOWANO] nie figuruje w rejestrze PESEL. Zgodnie z informacjami zawartymi w ewidencji podatkowej nieruchomości nikt nie zgłosił się do opodatkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr [REDAKTOWANO]. Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, iż działka nr [REDAKTOWANO] posiada nieuregulowany status prawny, w związku z czym jako stronę w niniejszym postępowaniu (reprezentującą właścicieli działki nr [REDAKTOWANO]) przyjęto Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin.

W rejestrze gruntów jako współwłaściciel działki nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Czechowskiej [REDAKTOWANO] figuruje [REDAKTOWANO]. Zgodnie z aktualnymi informacjami zawartymi w Księdze Wieczystej Nr [REDAKTOWANO] w Dziale II – Własność osoba ta nie figuruje już jako współwłaściciel działki [REDAKTOWANO] gdyż w jej miejsce wstąpili jego następcy prawni.

W oparciu o art. 61 ust. 5a ww. ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem 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 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 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

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

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

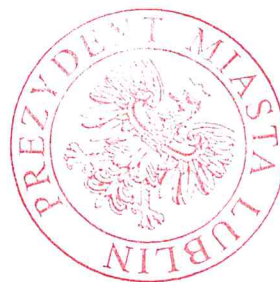
Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.

AMB Development Bernecka, Mirecki sp. k.
ul. Lipowa 11/1, 20-020 Lublin
NIP: 712 34 22 067 Regon: 389496778
KRS: 0000941714

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ WYS. 598,00 PLN
DNIA 20.03.2023 NUMER FOKWITOWANIA A7003014712
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
Nr 95124020928528520006200000

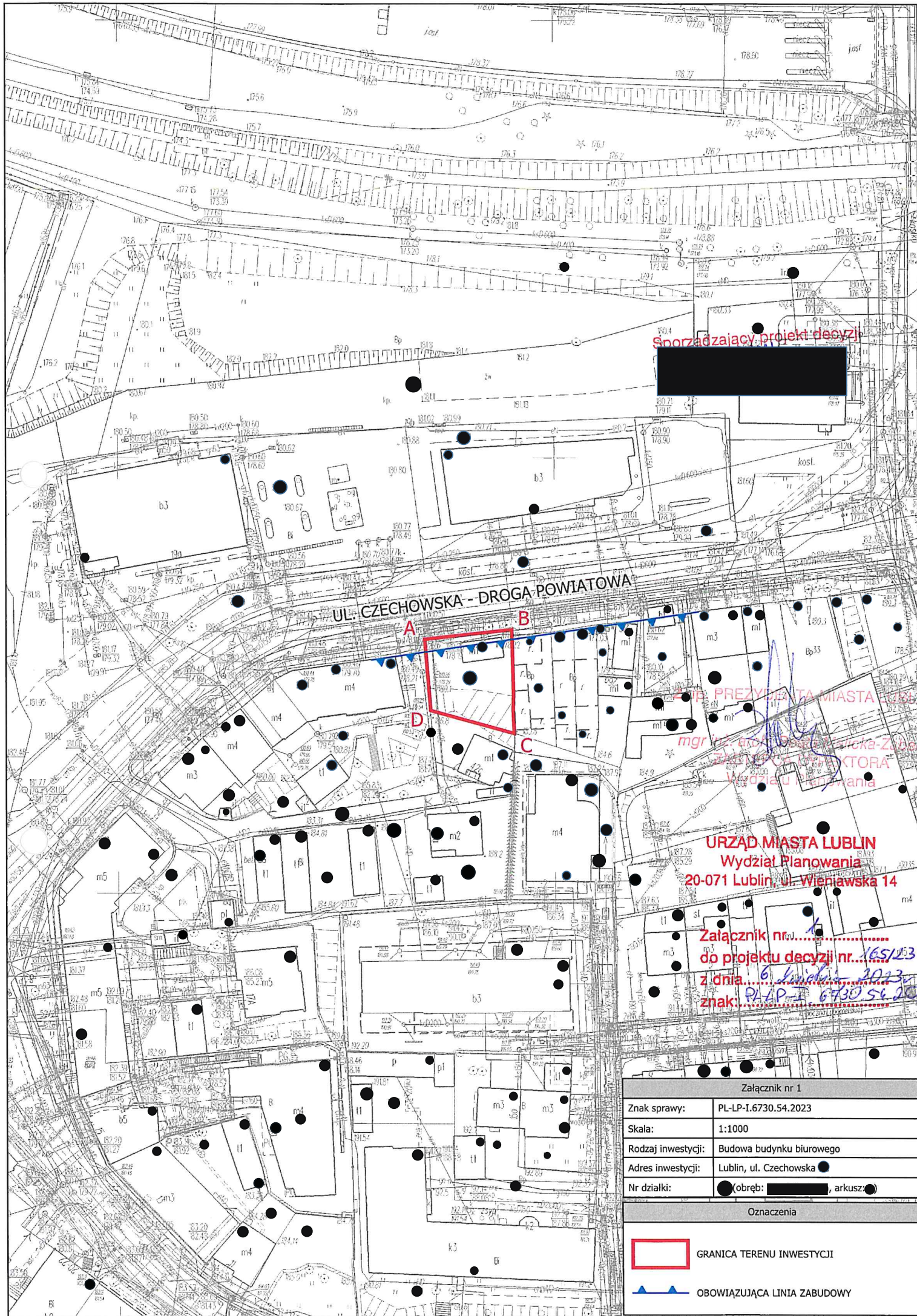


Otrzymują :

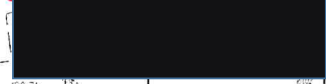
1. AMB DEVELOPMENT BERNECKA, MIRECKI SPÓŁKA KOMANDYTOWA
20-020 Lublin, ul. Lipowa 11/1
2. właściciele i użytkownicy wieczności nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)
3. aa.

Do wiadomości :

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



Sporządzający projekt decyzji



UL. CZECHOWSKA - DROGA POWIATOWA


PREZYDENT MIASTA LUBLIN
mgr inż. Andrzej Szymon Żukowski
DZIAŁ PLANOWANIA I KONTROLI
URZĄD MIASTA LUBLIN


URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1
do projektu decyzji nr 165123
z dnia 6 kwietnia 2023 r.
znak: PA-LP-I 6730.54.20

Załącznik nr 1	
Znak sprawy:	PL-LP-I.6730.54.2023
Skala:	1:1000
Rodzaj inwestycji:	Budowa budynku biurowego
Adres inwestycji:	Lublin, ul. Czechowska
Nr działki:	● obręb: [redacted], arkusz: ●

Oznaczenia

 GRANICA TERENU INWESTYCJI

 OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego na działce nr [REDAKTOR] położonej przy ul. Czechowskiej [REDAKTOR] w Lublinie

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTOR] (obręb: [REDAKTOR], arkusz: [REDAKTOR] położona przy ul. Czechowskiej [REDAKTOR] w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 391 m² jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym przeznaczonym do rozbiórki.

Działka nr [REDAKTOR] objęta została decyzją nr 99/23 z dnia 28 lutego 2023 r. znak: PL-LP-I.6730.171.2022 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe).

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 20,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 60,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

Obszar analizowany został wyznaczony linią ciągłą koloru granatowego na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000 obejmując całe działki znajdujące się w zasięgu trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach zabudowy śródmiejskiej oraz w obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcję o symbolu IB 3 MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
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.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

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

Ochrona środowiskowa:

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

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działka nr [REDAKTOR] – pas drogowy ul. Czechowskiej – droga powiatowa;

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr [REDAKTOR] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym;
- działka nr [REDAKTOR] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym;
- działka nr [REDAKTOR] – niezabudowana;

od strony wschodniej:

- działka nr [REDAKTOR] – niezabudowana;

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr [REDAKTOR] – niezabudowane;

- działka nr ● – zabudowana dwoma parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- działka nr ● – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- działka nr ● – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym;

od strony południowej:

- działka nr ● – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem gospodarczym;

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr ● – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr ● – zabudowana VI-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (hotel);
- działka nr ● – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ● – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, parterowym budynkiem składowym i parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ● – pas drogowy ul. Bocznej Lubomelskiej – droga gminna;
- działka nr ● – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym;
- działka nr ● – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o dwóch mieszkaniach oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr ● – zabudowana trzema parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi;
- działka nr ● – niezabudowana;
- działka nr ● – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem - stacja trafo;

od strony zachodniej:

- działka nr ● – zabudowana parterowym budynkiem garażowo-gospodarczym;

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr ● – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr ● – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowo-gospodarczym;
- działka nr ● – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym budynkiem garażowo-gospodarczym;
- działka nr ● – droga wewnętrzna;
- działka nr ● – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr ● – zabudowana dwoma V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, parterowym budynkiem gospodarczym oraz parterowym budynkiem garażowym.

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

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

1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajduje się śródmiejska zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Występujące w przedmiotowym miejscu budynki mieszkalne to budynki jedno- i wielorodzinne. Budynki usługowe położone po północnej stronie ul. Czechowskiej użytkowane są przez Urząd Miasta Lublin (budynek biurowy) oraz przez Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego w Lublinie (budynek biurowy). Pozostałe budynki usługowe położone w obszarze analizowanym to budynek hotelu oraz budynek Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie (budynek biurowy).
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku biurowego i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

2. Linia zabudowy

- budynki położone po południowej stronie ul. Czechowskiej (analogicznie do działki objętej planowaną inwestycją), tj. budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nr ● usytuowane są bezpośrednio przy granicy z pasem drogowym. Jedyńm budynkiem odsuniętym od ul. Czechowskiej jest budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ●, położony w odległości 17,0 m od pasa drogowego.

- zgodnie z § 4 ust. 1 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 obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
- budynki mieszkalne położone po południowej stronie ul. Czechowskiej (przy granicy z pasem drogowym) tj. na działkach [REDAKTOWANE] usytuowane są w odległości 5,0 m – 8,0 m od krawędzi jezdni ul. Czechowskiej (drogi powiatowej) i tworzą pierzeję przerwana niezabudowanymi działkami nr: [REDAKTOWANE] oraz działką nr [REDAKTOWANE], na której zabudowa odsunięta jest od pasa drogowego. W celu kontynuacji zabudowy pierzejowej po południowej stronie ul. Czechowskiej, na przedmiotowej działce wyznacza się obowiązującą linię zabudowy utworzoną z połączenia narożników budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE].

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

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

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 18,6% do 71,9% i średnio wynosi 39,9%.
- średni wskaźnik zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wynosi 48,8%, a zabudowanych budynkami usługowymi 32,7%. Działki zabudowane budynkami usługowymi zabudowane są w stopniu nie większym niż 49,3%. Taki wskaźnik zabudowy ma działka nr [REDAKTOWANE] położona przy ul. Boczna Lubomelskiej [REDAKTOWANE] zabudowana budynkiem biurowym Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie.
- przedmiotem wniosku jest budowa budynku biurowego. Mając na uwadze niewielką powierzchnię działki objętej wnioskiem oraz jej położenie w centrum miasta (które charakteryzuje się dużą intensywnością zabudowy) dopuszcza się maksymalny wskaźnik występujący w obszarze analizowanym na działkach z budynkami usługowymi, tj. 49,3%.

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy - wyszczególniono w poniższej tabeli)

- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 11,0 m do 46,0 m i średnio wynosi 28,7 m. Średnia szerokość elewacji frontowej budynków usługowych to 38,3 m. Mając na uwadze, iż szerokość terenu inwestycji wynosi 20,0 m, przyjmuje się szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do całej rozpiętości działki.

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

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

- istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – V kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych mieści się w przedziale od 11,9 m do 16,0 m i wynosi średnio 14,0 m w poziomie okapu.
- zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Budynkami położonymi najbliższemu terenowi inwestycji (usytuowanymi przy granicy z pasem drogowym) są: budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr [REDAKTOWANE] przy ul. Czechowskiej [REDAKTOWANE] oraz budynek mieszkalny wielorodzinny na działce nr [REDAKTOWANE] przy ul. Czechowskiej [REDAKTOWANE]. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr [REDAKTOWANE] wynosi 10,8 m, przy czym wejście do tego budynku znajduje się ponad 1,5 m poniżej poziomu chodnika. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego (sąsiadującego z terenem inwestycji) wynosi 13,0 m. Wejście do tego budynku znajduje się na poziomie chodnika. Obecnie istniejący na terenie inwestycji budynek mieszkalny położony jest ok. 1,5 m poniżej poziomu chodnika. Mając na uwadze, iż wnioskowany budynek usługowy (biurowy) stanowić będzie kontynuację zabudowy położonej na działce nr [REDAKTOWANE], przyjmuje się wysokość jego górnej krawędzi elewacji frontowej do 13,0 m mierząc od poziomu chodnika (znajdującego się ok. 180,6 m n.p.m.).

6. Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

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

- budynki mieszkalne wielorodzinne i budynki usługowe położone w obszarze analizowanym przekryte są dachami płaskimi o nachyleniu połaci do 15°. Ich wysokość zawiera się w przedziale od 12,0 m do 16,9 m i średnio wynosi 14,7 m.
- wysokość wschodniej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce nr [REDAKTOWANO] (sąsiadującej z terenem inwestycji) nie przekracza 14,2 m. Mając na uwadze, iż wnioskowany budynek usługowy (biurowy) stanowić będzie kontynuację zabudowy na działce nr [REDAKTOWANO], przyjmuje się maksymalną wysokość projektowanego budynku na poziomie 14,2 m. Projektowany obiekt należy przekryć dachem płaskim o nachyleniu połaci do 15°.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Czechowskiej (działka nr [REDAKTOWANO])

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin nr 23-C1/WZD/00073 z dnia 14 marca 2023 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. nr RT/4004/307/2023 z dnia 15 marca 2023 r., na terenie planowanej inwestycji znajduje się czynne przyłącze wodociągowe oraz przyłącze kanalizacji deszczowej. Obsługa wod.-kan. planowanej inwestycji możliwa jest poprzez istniejące przyłącze wodociągowe (po jego przebudowie) i istniejącą sieć wodociągową oraz poprzez istniejące przyłącze i sieć kanalizacji deszczowej.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych możliwe jest do istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Czechowskiej oraz kanalizację sanitarną zlokalizowaną na dz. nr [REDAKTOWANO] (w warunkach zgody właściciela), zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. nr RT/4004/307/2023 z dnia 15 marca 2023 r.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, w o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Zamierzenie budowlane nie znajduje się również w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla **budowy budynku biurowego**.

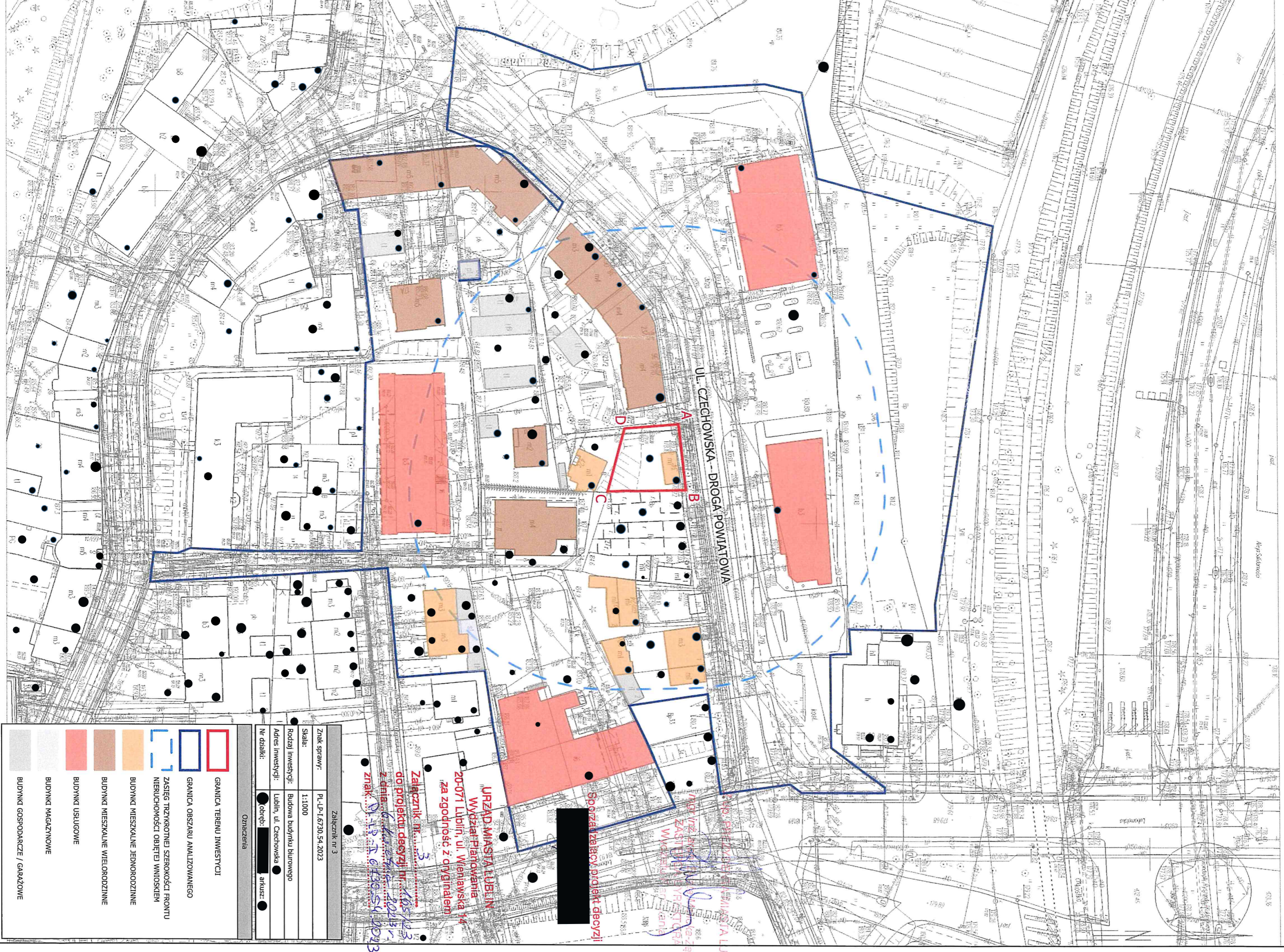
Analizę sporządziła: [REDAKTOWANO]
(zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Sporządzający projekt decyzji

[REDAKTOWANO]

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania



SPÓRZĄDZAJĄCY PROJEKT DECYZJI
 [Redacted Name]
 ul. CZECHOWSKA - DRÓGA POWIATOWA
 MIASTO LUBLIN
 ul. WENIAWSKA 14
 20-071 Lublin, ul. Weniawska 14

URZĄD MIASTA LUBLIN
 Wydział Planowania
 20-071 Lublin, ul. Weniawska 14
 za zgodność z oryginałem

Załącznik nr 3
 do projektu decyzji nr 165/23
 z dnia 6 kwietnia 2023 r.
 znak: D-18.T.6130.S4.0023

Załącznik nr 3	
Znak sprawy:	PL-UP-1.6730.54.2023
Skala:	1:1000
Rodzaj inwestycji:	Budowa budynku biurowego
Adres inwestycji:	Lublin, ul. Czechowska
Nr działki:	obręb: [Redacted] arkusz: [Redacted]
Oznaczenia	
	GRANICA TERENU INWESTYCJI
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	ZASIĘG TRZYKROTNEJ SZEROKOŚCI FRONTU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ WNIOSEM
	BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
	BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
	BUDYNKI USŁUGOWE
	BUDYNKI MAGAZYNOWE
	BUDYNKI GOSPODARCZE / GARAZOWE