



**40**  
LUBELSKI  
LIPIEC '80

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

AB-LA-I.6730.1.213.2019

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 08.08.2020

Lublin, 17 sierpnia 2020 r.

**DECYZJA nr 414 / 20**  
**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.2020.293 j.t.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 j.t.)

**Po rozpatrzeniu wniosku z dnia:** 30.05.2019 r. uzupełnionego w dniu 17.06.2019 r., 11.03.2020 r., 14.07.2020 r. i 21.07.2020 r.

**Wnioskodawcy:** DWP UNIA Sp. z o.o. Sp. k.  
20-037 Lublin, al. Raclawickie 12

**W sprawie:** budowy budynku mieszkalno – usługowego i budynku hotelowo – usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted] położonych przy Al. Raclawickich [redacted] w Lublinie.

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku mieszkalno – usługowego od strony ul. Radziszewskiego i budynku hotelowo – usługowego od strony Al. Raclawickich wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi**

- na działkach nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted])
- położonych w Lublinie przy Al. Raclawickich [redacted]
- pas drogowy – działka nr [redacted] (Al. Raclawickie), dz. nr [redacted] (ul. I. Radziszewskiego)

**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 usługowa publiczna i komercyjna oraz mieszkaniowa wielorodzinna;
- budowa budynku mieszkalno – usługowego i budynku hotelowo – usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, powierzchnia sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy L1, L2, L3 oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji, wyznaczone linie określają:

- L1 – maksymalny zasięg lokalizacji budynku hotelowo - usługowego od strony Al. Raclawickich,
- L2 - maksymalny zasięg lokalizacji budynku mieszkalno - usługowego od strony ul. Radziszewskiego,
- L3 – maksymalny zasięg lokalizacji części wyższej budynku mieszkalno - usługowego od strony ul. Radziszewskiego;

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (łącznie powierzchnia zabudowy istniejącej i projektowanej) – max. 60,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10,0%;

c) szerokość elewacji frontowej budynku od strony Al. Raclawickich i ul. I. Radziszewskiego (rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynków na linię rozgraniczenia drogi) – max. 40,5 m;

- d) wysokość najwyższego punktu budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków):
- budynku hotelowo - usługowego (od strony Al. Raclawickich), teren określony linią zabudowy L1 - do wysokości maksimum 229,8 m n.p.m.;
  - budynku mieszkalno-usługowego (od strony ul. Radziszewskiego)
    - teren określony linią zabudowy L3 - maksymalnie do rzędnej 243,3 m n.p.m.;
    - teren pomiędzy liniami zabudowy L2 i L3 - maksymalnie do rzędnej 224,16 m n.p.m. (wysokość starego budynku KUL);
- e) geometria dachów - dachy płaskie o nachyleniu do 15°;
- f) na dachach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) ustala się następujący udział powierzchni użytkowej dla projektowanych funkcji:
- dla budynku mieszkalno - usługowego:
    - funkcja usługowa – min. parter budynku
    - funkcja mieszkalna – pozostała powierzchnia,
  - dla budynku hotelowo - usługowego:
    - funkcja usługowa – max. parter budynku
    - funkcja hotelowa – pozostała powierzchnia;
- h) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno -użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy;
- i) dopuszcza się możliwość etapowania inwestycji.

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

- 4.1. Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z pismem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 13.06.2019 r., znak: OŚ-OD-I.6220.76.2019.
- 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 jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/118-16, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 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. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 j.t.) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.5. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.6. 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 Al. Raclawickich (drogi powiatowej) przez działkę nr [REDAKTED] i ul. I. Radziszewskiego (drogi gminnej) 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, i min.: funkcja mieszkaniowa - 0,5 mp / mieszkanie o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>, 0,7 mp / mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>, 0,9 mp / mieszkanie o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup>, funkcja hotelowa 0,3 mp / pokój, funkcja usługowa - 1 mp / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych nadprogramowych miejsc postojowych na działce sąsiedniej nr [REDAKTED], po przedstawieniu łącznego bilansu miejsc dla działek [REDAKTED] i [REDAKTED] i odpowiedniego formalnego zabezpieczenia tych miejsc dla planowanej inwestycji.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku, dla zabudowy usługowej - według potrzeb programowych.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.

**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. W odniesieniu do działek nr [REDAKTED] wydane zostały decyzje: nr 714/17 z dnia 08.12.2017 r, znak: AB-LA-I.6730.374.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku hotelu MERCURE o nowy moduł hotelowy z częścią usługową o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) oraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu i decyzja nr 771/17 z dnia 29.12.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.375.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno - hotelowo - usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu (w miejscu budynku hotelu MERCURE przewidzianego do rozbioru).
- 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.4301.159.2020 z dnia 07.08.2020 r. - bez uwag,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem, znak: MKZ-IN-I.4120.432.2020 z dnia 24.07.2020 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 sporządził: [REDAKTOWANE]

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku mieszkalno – usługowego i budynku hotelowo – usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr [REDAKTOWANE] (obręb: [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE] położonych przy Al. Racławickich [REDAKTOWANE] 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 nieruchomości, 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 ww. rozporządzeniu.

W trakcie postępowania, po zapoznaniu się z projektem decyzji, inwestor pismem z dnia 11.03.2020 r. zmienił swój wniosek w zakresie funkcji wnioskowanych obiektów i wniósł uwagi do projektowanych ustaleń.

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

W myśl zaś art. 53 ust. 4 pkt 9 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Jak wynika z art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2020.470) zarządcą wszystkich dróg, w miastach będących miastami na prawach powiatu, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta.

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

Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin pismem z dnia 21.04.2020 r. wystąpił do zarządcy drogi – Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Pismem z dnia 05.05.2020 r., znak: IU-DE.4301.159.2020 zarządca drogi odmówił uzgodnienia przedstawionego mu projektu decyzji.

Mając na uwadze, iż teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/118-16, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin, pismem z dnia 21.04.2020 r. wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Postanowieniem z dnia 06.05.2020 r., znak: MKZ-IN-I.4120.230.2020 Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 14.07.2020 r. inwestor uzupełnił wniosek o dokumentację z przeprowadzonych badań archeologicznych, natomiast w dniu 21.07.2020 r. o koncepcję obsługi komunikacyjnej projektowanych budynków.

Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin pismem z dnia 23.07.2020 r. ponownie wystąpił do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie i Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie o uzgodnienie nowego projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Postanowieniem z dnia 24.07.2020 r., znak: MKZ-IN-I.4120.432.2020 Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie i pismem z dnia 07.08.2020 r., znak: IU-DE.4301.159.2020 Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie pozytywnie uzgodnili przedstawiony im projekt 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.

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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
Kierownik referatu  
ds. lokalizacji architektonicznych

  
mgr inż. Anna Michalik

**Otrzymują :**

1. DWP UNIA Sp.z o.o. Sp. k.  
20-037 Lublin, Al. Racławickie 12
2. Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II  
20-037 Lublin, Al. Racławickie 14
3. aa.

**Do wiadomości :**

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Wydział Planowania w m

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Architektury i Budownictwa  
20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1  
do projektu decyzji nr ...  
z dnia 13.08.2020  
Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1

do projektu decyzji nr ...

z dnia 13.08.2020

Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1

do projektu decyzji nr ...

z dnia 13.08.2020

Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1

do projektu decyzji nr ...

z dnia 13.08.2020

Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1

do projektu decyzji nr ...

z dnia 13.08.2020

Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1

do projektu decyzji nr ...

z dnia 13.08.2020

Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr 1

do projektu decyzji nr ...

z dnia 13.08.2020

Znak sprawy: AB-LA-1.6730.1.213.2019

URZĄD MIASTA LUBLIN

Wydział Architektury i Budownictwa

20-031 Lublin, ul. Wieniawska 14

**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego od strony ulicy Radziszewskiego i budynku hotelowo – usługowego od strony Alei Racławickich wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr [REDAKOWANO] (obręb: [REDAKOWANO], arkusz: [REDAKOWANO] położonych przy Al. Racławickich [REDAKOWANO] w Lublinie

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr [REDAKOWANO] położone przy Al. Racławickich [REDAKOWANO] w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy kolorem czerwonym i opisane literami ABCD – A. Działki nr [REDAKOWANO] zabudowane są II – VII kond. budynkiem hotelu MERCURE oraz I kond. budynkiem magazynowym, działka nr [REDAKOWANO] zabudowana jest budynkiem gospodarczym (przewidzianym do rozbiórki).

W odniesieniu do działek nr [REDAKOWANO] wydane zostały decyzje:

- nr 714/17 z dnia 08.12.2017 r., znak: AB-LA-I.6730.374.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku hotelu MERCURE o nowy moduł hotelowy z częścią usługową o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) oraz garażem podziemnym i zagospodarowaniem terenu;
- nr 771/17 z dnia 29 grudnia 2017 r., znak AB-LA-I.6730.375.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-hotelowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu (w miejscu budynku hotelu MERCURE przewidzianego do rozbiórki)

### II. 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 na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 63,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 189,0 m od jego granic, w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

### III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) teren inwestycji znajduje się na terenie zabudowy śródmiejskiej.
2. Zgodnie z nieobowiązującą Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30.12.1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21.10.1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.), przedmiotowa działka położona była w obszarze przeznaczonym pod usługi ogólnomiejskie (IB 14AUC).
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 jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/118-16, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 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.



322

**V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

**od strony północnej :**

- działka nr [REDACTED] – Al. Racławickie;
- działka nr [REDACTED] – Ogród Saski;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II – III kond. budynkiem usług publicznych (Uniwersytet Medyczny);

**od strony wschodniej :**

- działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem usługowo – hotelowo – mieszkalnym (w budowie) realizowanym w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 28.04.2017 r., nr 448/17, znak: AB-BW-III.6740.1.116.2016;
- działka nr [REDACTED] – skwer Abp. Józefa Życińskiego. W odniesieniu do przedmiotowej działki wydana została w dniu 26.04.2017 r., decyzja nr 185/16, znak: AB-LA-I.6730.75.2016 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pomnika ks. Idziego Radziszewskiego;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane budynkiem usług publicznych;
- działka nr [REDACTED] – ulica A. Grottgera;

**od strony południowej :**

- działki nr [REDACTED] – ulica I. Radziszewskiego;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami garażowymi;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem usług publicznych;
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem usług publicznych;
- działka nr [REDACTED] – ulica Uniwersytecka;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana I – IV kond. budynkiem usług publicznych;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana II – VII kond. budynkiem usługowym oraz budynkami gospodarczo – garażowymi;
- działki nr [REDACTED] – ulica M. Curie – Skłodowskiej;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV - VI kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – ulica Uniwersytecka;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane IV – V kond. budynkiem usług publicznych ( Wojewódzki Sąd Administracyjny) oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [REDACTED] – zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dwoma parterowymi budynkami usługowymi oraz budynkami garażowymi;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkami garażowymi;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;



- działka nr [ ] - zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [ ] - zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [ ] - zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz budynkiem garażowym;
- działka nr [ ] - zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;

**od strony zachodniej :**

- działka nr nr [ ] - zabudowana II – XII kond. budynkami usług publicznych (KUL) oraz III – IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działki nr [ ] - ulica H. Łopacińskiego;

## **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.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

### **1. Funkcja terenu**

- w obszarze analizowanym znajdują się śródmiejska zabudowa usługowa, mieszkaniowo-usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna,
- planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalno – usługowego od strony ul. Radziszewskiego i budynku hotelowo – usługowego od strony Alei Racławickich i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego,

### **2. Linia zabudowy**

- linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne,
- linie zabudowy nieprzekraczalne oznaczono kolorem niebieskim na załączniku graficznym do analizy i symbolami L1, L2, L3;
- w związku ze zróżnicowaną wysokością budynków sąsiednich, obowiązuje zróżnicowanie wysokości całego zespołu tworzonego przez budynek istniejący i budynki projektowane, w odniesieniu do wysokości zespołu budynków KUL-u - podobnie jak:
  - w decyzji nr 73/16 z dnia 18.02.2016 r., znak: AB-LA-I.6730.299.2015 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo – hotelowo – mieszkalnego wraz z parkingiem terenowym i podziemnym, infrastrukturą techniczną i zjazdem, na działce nr [ ] (przed podziałem na działki nr [ ])
  - w decyzji nr 771/17 z dnia 29 grudnia 2017 r., znak AB-LA-I.6730.375.2017 o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-hotelowo-usługowego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu (w miejscu budynku hotelu MERCURE przewidzianego do rozbiórki) na działkach nr [ ]
- z korektą wysokości wyższej części budynku od strony ul. Radziszewskiego oraz z uwzględnieniem wysokości istniejącego budynku hotelowego również z korektą;
- zakres różnych wysokości budynku określają nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - L1 – określa maksymalny zakres lokalizacji budynku od strony Al. Racławickich, linię wyznacza się jako przedłużenie linii wyznaczonej przez budynki KUL, równoległe do linii rozgraniczającej Al. Racławickich,
  - L2 - określa maksymalny zakres lokalizacji budynku od strony ul. Radziszewskiego, linię wyznacza się jako przedłużenie linii wyznaczonej przez budynek wielorodzinny, znajdujący się na działce nr [ ] – w odległości 2,0 m od południowej granicy działki, pomiędzy liniami L2 i L3 dopuszcza się lokalizację niższej części budynku,
  - L3 – określa możliwość lokalizacji części wyższej budynku od strony ul. Radziszewskiego, linię wyznacza się równoległe do L2 – w odległości 9,0 m od granicy działki;

### **3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki**

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

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym mieści się w granicach 17,4% - 75,0% i średnio wynosi 40,5%;
- mając na uwadze, że w obszarze analizowanym istnieją działki, których wskaźniki zabudowy w znacznym stopniu przekraczają średnią wartość (np. dla działek nr [ ]

● wskaźnik zabudowy wynosi 66,8%, dla działek nr [REDACTED] wskaźnik zabudowy wynosi 63,5%, dla działek nr [REDACTED] wskaźnik zabudowy wynosi 60,8%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy do poziomu wnioskowanego przez inwestora tj. do 60,0%.

4. Szerokość elewacji frontowej – rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia drogi  
(parametry istniejącej zabudowy - wyszczególniono w tabeli poniżej i na załączniku nr 3)
  - wielkość ta dla budynków usługowych i mieszkalnych usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach: 8,0 m – 165,0 m i średnio wynosi 33,7 m. Ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 40,5 m;
  - przyjmuje się, że elewacją frontową są elewacje od strony Al. Racławickich i ul. Radziszewskiego;
  - dla wnioskowanej inwestycji przyjmuje się wartość średnią z tolerancją +20% tj. 40,5 m.
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)  
(parametry istniejącej zabudowy wyszczególniono w tabeli poniżej, z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
  - w związku ze zróżnicowaną wysokością budynków sąsiednich i w celu uzyskania niejednolitej, rozróżnionej bryły budynków - ustala się zróżnicowane wysokości brył projektowanego zespołu budynków.
  - wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkalnych w obszarze analizowanym mieści się w przedziale od 6,0 m do 57,0 m (od II do XVI kondygnacji). Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków gospodarczych i garażowych wynosi do 3,5 m. Dla tak specyficznej lokalizacji budynku i wielofunkcyjnego otoczenia o różnej formie architektonicznej, nie ma zastosowania, czysto matematyczne wyliczenie średniej wysokości. Jako odniesienie przyjęto budynki KUL-u sąsiadujące z terenem inwestycji, tworzące zespół o zróżnicowanych wysokościach: „stara” część o wysokości ok. 21,0 m i część najnowsza o wysokości ok. 47,0 m, zrealizowany budynek usługowo-hotelowo-mieszkalny na działce nr [REDACTED] o części wyższej o wysokości 47 m – jak budynek rektoratu i niższej jak „stara część KUL-u oraz istniejący budynek hotelu Mercury.
  - mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie na działce nr [REDACTED] zlokalizowany jest budynek o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej części wyższej na poziomie 47,0 m a niższej jak stary budynek KUL do rzędnej 224,16 m n.p.m., dla projektowanego budynku mieszkalno - usługowego przyjmuje się dla części wyższej (o zasięgu określonym linią zabudowy L3), ze względu na widoki zespołu zabudowy, wysokość 6 m niżej tj. 41 m - maksimum do rzędnej 243,3 m n.p.m. i dla części niższej (pomiędzy liniami zabudowy L2 i L3) maksymalną wysokość do rzędnej 224,16 m n.p.m.;
  - dla budynku hotelowo-usługowego, dla zróżnicowania bryły zespołu, przyjmuje się wysokość o 3 m wyższą niż wysokość istniejącego budynku hotelu Mercury (wyżej o jedną kondygnację – max. do rzędnej 229,8 m n.p.m.)
6. Geometria dachu (kąt 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)
  - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki z dachami płaskimi i wielopołaciowymi o nachyleniu połaci od 10° do 35°;
  - mając na uwadze, że Inwestor wystąpił o realizację budynku z przekryciem płaskim, co znajduje analogię w zabudowie występującej w obszarze analizowanym, parametr ten ustalono zgodnie z wnioskiem Inwestora tj. dach płaski o nachyleniu do 15°;

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

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych - Al. Racławickich (drogi powiatowej), poprzez działkę nr [REDACTED] i ul. I. Radziszewskiego (drogi gminnej).

Teren inwestycji posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W ramach „Polityki Parkingowej Miasta Lublin” (obecnie w fazie projektu) wydzielono w mieście trzy strefy o zróżnicowanych możliwościach parkowania. Celem przyjęcia zasad wskazanych w dokumencie jest dążenie do zrównoważonego rozwoju systemu transportowego miasta,

ustalenie jednolitych zasad dla ustalania miejsc postojowych dla różnych kategorii obiektów oraz ochronę przed nadmiernym ruchem kołowym obszarów intensywnej zabudowy śródmiejskiej. Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się w II strefie (obszar intensywnej zabudowy miejskiej) gdzie dla funkcji hotelowej ustalono wskaźnik 0,4 mp / 1 pokój, dla funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego 0,8 mp / mieszkanie o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>, 1 mp / mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>, 1,2 mp / mieszkanie o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup> natomiast dla funkcji usługowej 1 mp / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Ponieważ teren inwestycji położony jest w sąsiedztwie strefy I centralnej, a planowana inwestycja będzie elementem zgrupowania budynków użyteczności publicznej z dużą ilością ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz mając na uwadze rozpoznanie inwestycji pod względem potrzeb parkingowych przedstawione przez wnioskodawców – dla ww. funkcji przyjęto wskaźniki strefy centralnej tj. 0,3 mp / 1 pokój, dla funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego 0,5 mp / mieszkanie o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>, 0,7 mp / mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup>, 0,9 mp / mieszkanie o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup> natomiast dla funkcji usługowej 1 mp / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług. Uwzględniając wniosek inwestora, dopuszczono uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych nadprogramowych miejsc postojowych na działce sąsiedniej nr [REDACTED] po przedstawieniu łącznego bilansu miejsc dla działek [REDACTED] i [REDACTED] i odpowiedniego formalnego zabezpieczenia tych miejsc dla planowanej inwestycji.

#### VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

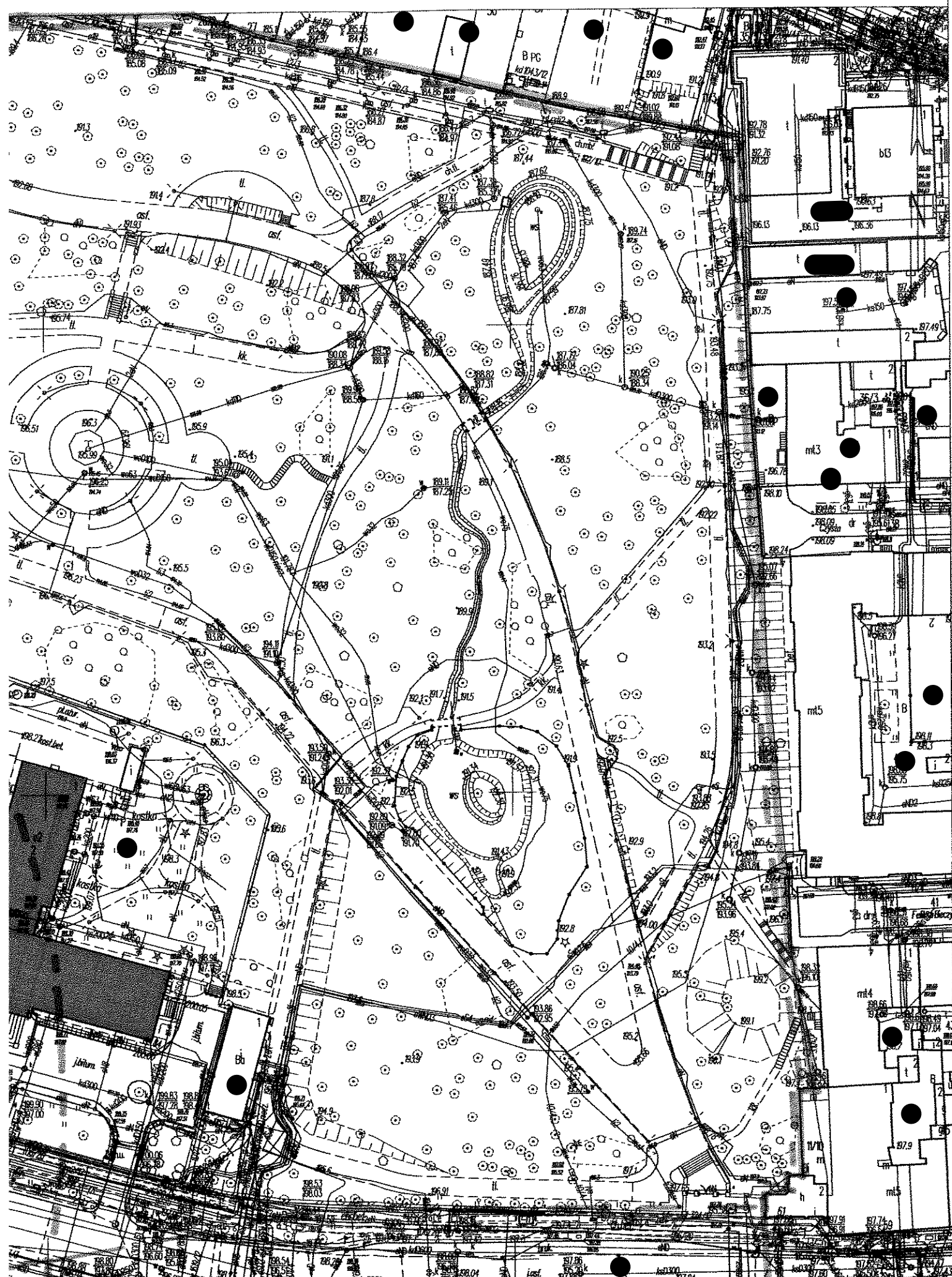
Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego i budynku hotelowo – usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, na działkach nr [REDACTED] (obręb: [REDACTED] arkusz: [REDACTED] położonych przy Al. Racławickich [REDACTED] w Lublinie

Analizę sporządził: [REDACTED]

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
Kierownik referatu  
ds. lokalizacji architektonicznych

*AMW*  
mgr inż. Anna Michalik

Załącznik nr 2  
do projektu decyzji nr 444/20  
z dnia 13.08.2020  
znak: AB-14-1-6130, 1.2.13.2019



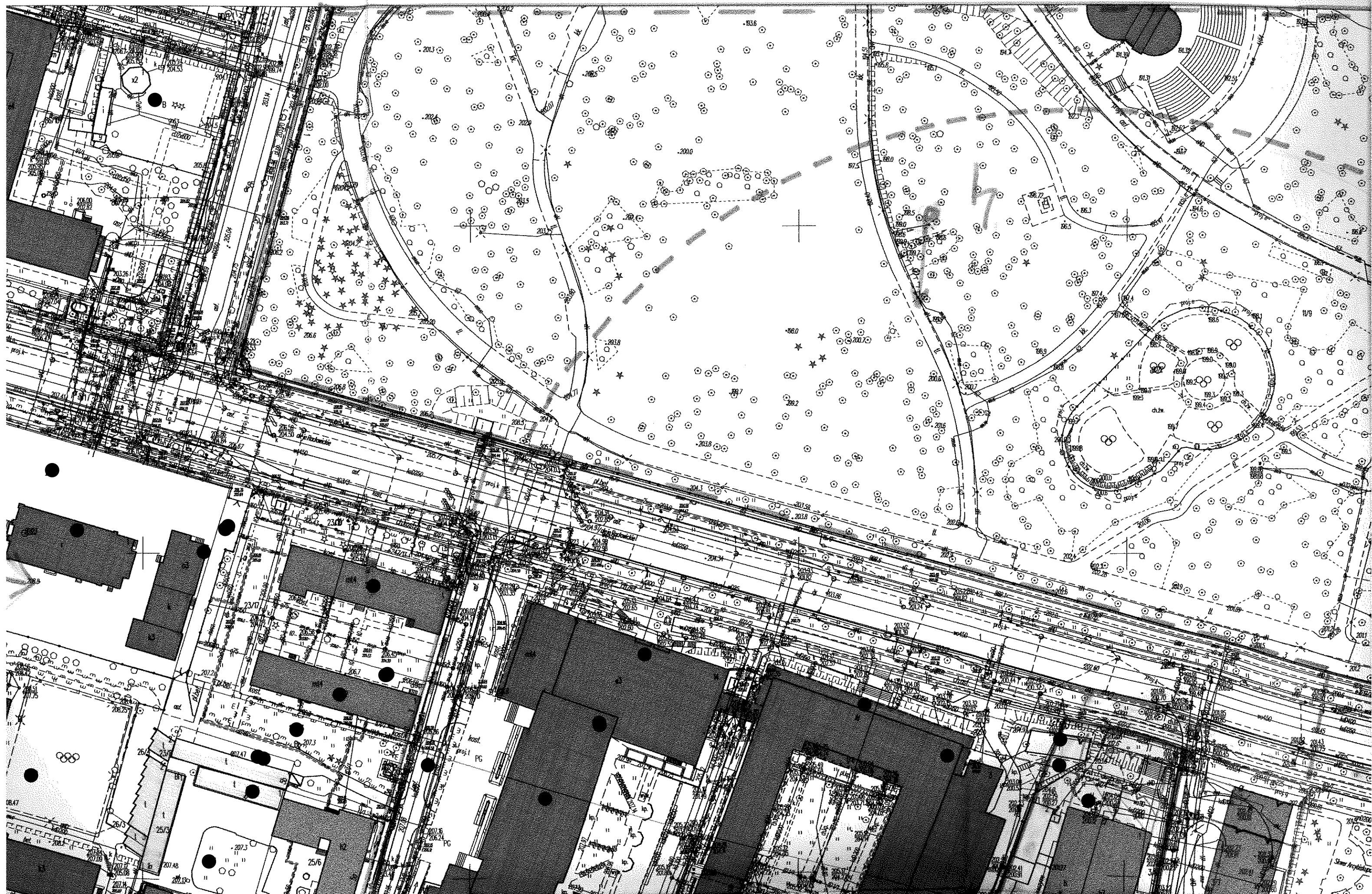




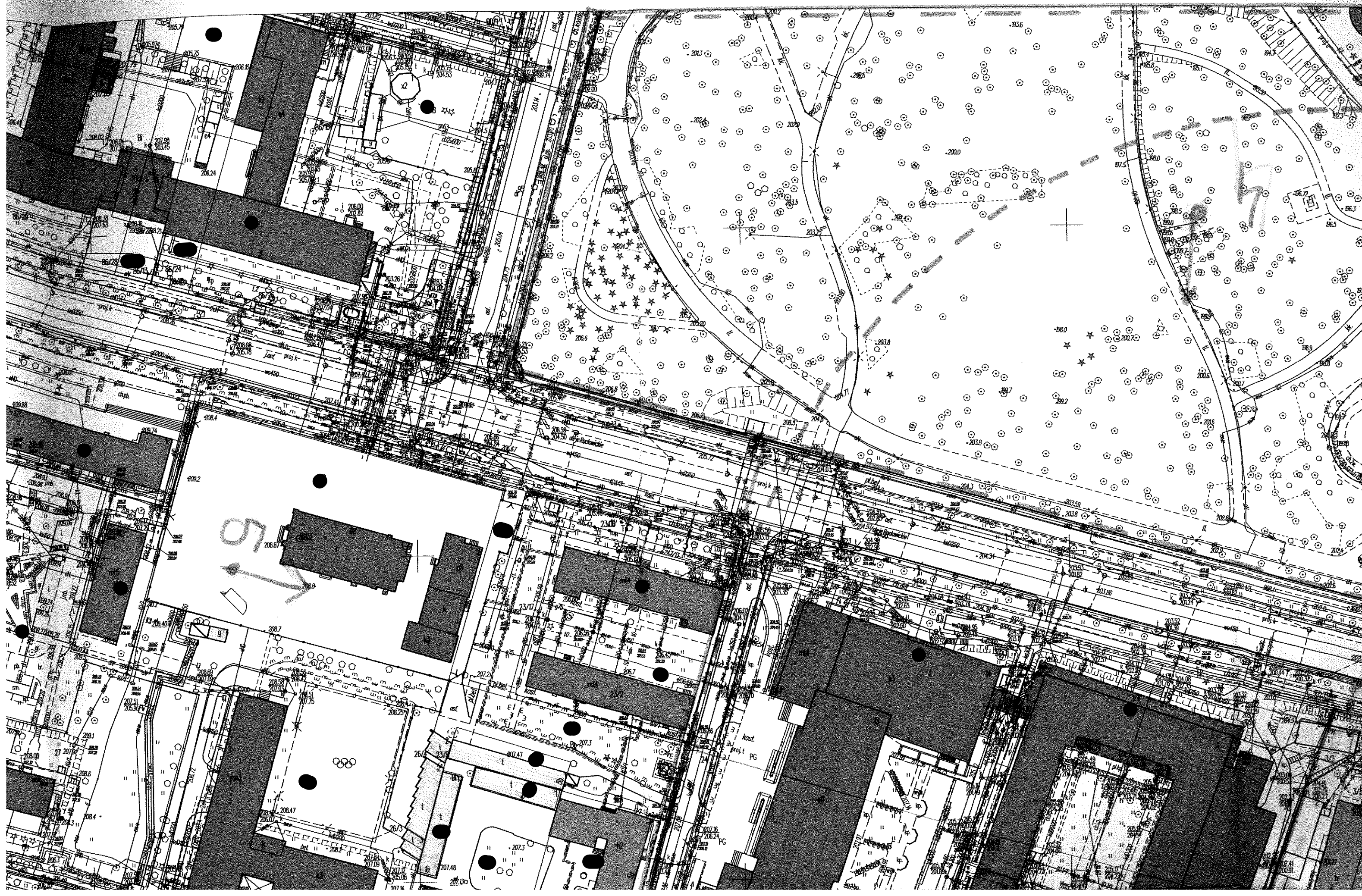


MAPA ZASADNICZA

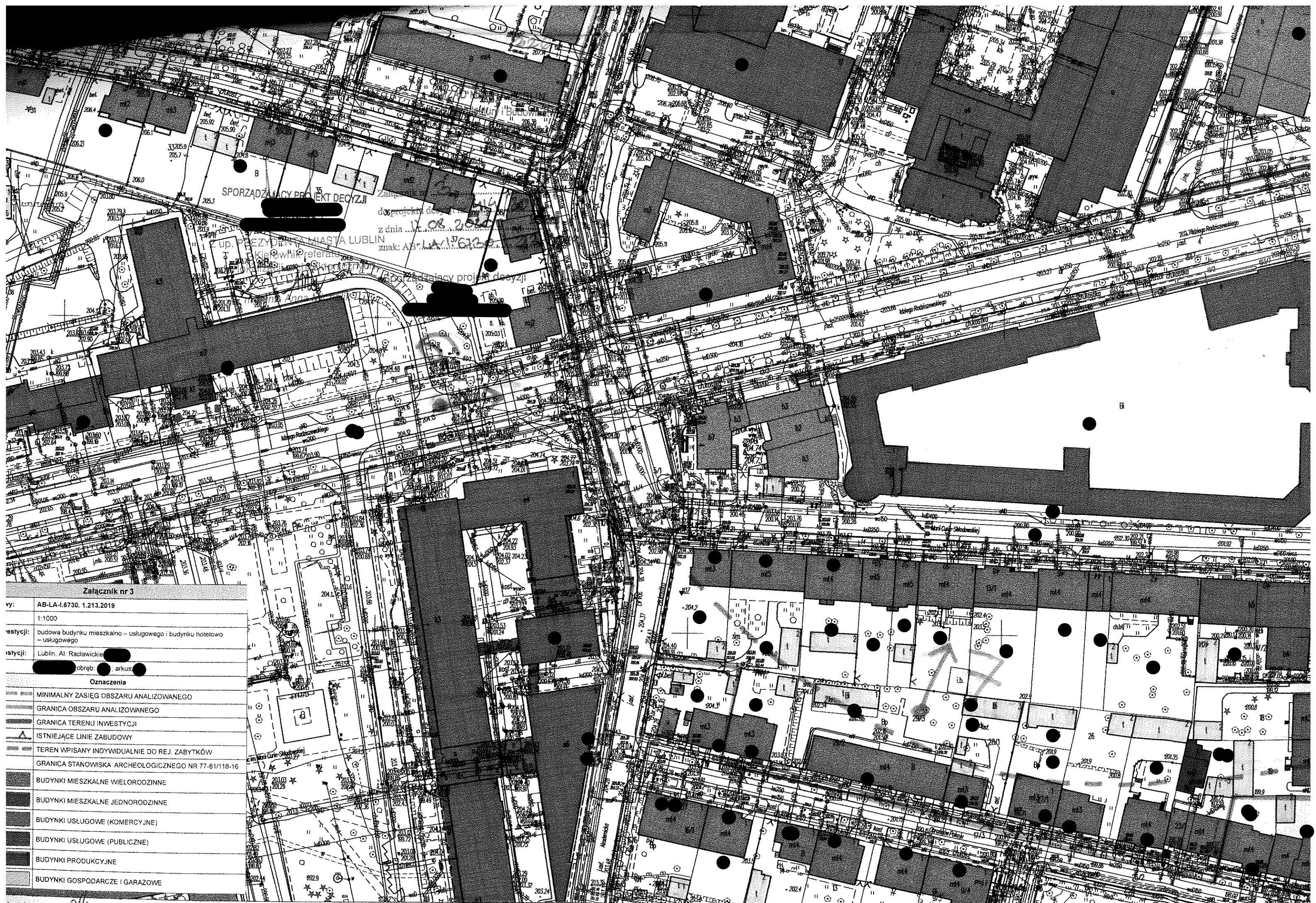
SKALA 1:1000











SPORZĄDZAJĄCY PROJEKT DECYZJI

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

z dnia 11.08.2019 r.

Załącznik nr 3	
vy:	AB-LA-1.6730.1.213.2019
	1:1000
estycji:	budowa budynku mieszkalno – usługowego i budynku hotelowo – usługowego
estycji:	Lublin, Al. Racławickiej
	obgręb arkus
Oznaczenia	
	MINIMALNY ZASIĘG OBSZARU ANALIZOWANEGO
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
	GRANICA TERENU INWESTYCJI
	ISTNIEJĄCE LINIE ZABUDOWY
	TEREN WPISANY INDYWIDUALNIE DO REJ. ZABYTKÓW
	GRANICA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 77-81/118-16
	BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
	BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
	BUDYNKI USŁUGOWE (KOMERCYJNE)
	BUDYNKI USŁUGOWE (PUBLICZNE)
	BUDYNKI PRODUKCYJNE
	BUDYNKI GOSPODARCZE I GARAZOWE



