

19.04.2023r

146



PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

PL-LP-I.6730.172.2022

Lublin, dnia 28 marca 2023 r.

DECYZJA nr 141 / 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: 13 grudnia 2022 r.

Wnioskodawcy: Playa Marina Events Sp. z o. o.
20-101 Lublin, al. Zygmuntowskie 4

W sprawie: budowy ośrodka wypoczynkowo - sportowego z funkcją gastronomiczną, kontenerami magazynowo - gospodarczymi, parkingiem naziemnym, wiatą śmietnikową, wiatą namiotowo - zadaszeniową i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, na części działki nr [redacted] położonej przy ul. Krężnickiej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie ośrodka wypoczynkowo – sportowego obejmującego: stałe kontenery gastronomiczne, kontenery magazynowo - gospodarcze, wiatę namiotowo – zadaszeniową, wiatę gastronomiczną, wiatę śmietnikową, parking naziemny i towarzyszące urządzenia budowlane**

- na części działki nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted], arkusz: [redacted])
- położonej w Lublinie przy **ul. Krężnickiej**
- pas drogowy – działka nr [redacted] (ul. Krężnicka – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa usługowa;
- budowa ośrodka wypoczynkowo – sportowego obejmującego: kontenery gastronomiczne, kontenery magazynowo - gospodarcze, wiatę namiotowo – zadaszeniową, wiatę gastronomiczną, wiatę śmietnikową, parking naziemny i towarzyszące urządzenia budowlane (obiekty stałe).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max. 25,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10,0%. Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię zabudowy kontenerów i wiaty gastronomicznej (znajdujących się poza obrysem wiaty namiotowo – magazynowej) oraz wiaty namiotowo – magazynowej. Powierzchnię zabudowy wiat należy liczyć po obrysie dachu;

- 197
- c) szerokość elewacji frontowej (mierzona jako rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia ul. Krężnickiej):
 - każdego z kontenerów i wiaty gastronomicznej: do 21,0 m,
 - wiaty namiotowo – zadaszeniowej: do 55,0 m;
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub okapu:
 - kontenerów i wiaty gastronomicznej – do 3,5 m,
 - wiaty namiotowo – zadaszeniowej – do 4,5 m w poziomie okapu;
 - e) geometria dachu – przekrycia płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachu do 30°. Wysokość kontenerów i wiaty gastronomicznej nie może przekraczać 3,5 m, natomiast wiaty namiotowo – zadaszeniowej 7,5 m;
 - f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację zabudowy, form zieleni i małej architektury.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Teren inwestycji położony jest w granicach Czarniejskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego Rozporządzeniem nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2006 r. Nr 65, poz. 1225). Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia, nakazy i zakazy zawarte w wyżej wymienionym rozporządzeniu.
- 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 Marszałkiem Województwa Lubelskiego 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 objęty jest wpisem gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako część pozostałości parku w zespole dworsko-parkowym Zembrzyce.
- 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. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 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. Nieruchomość jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako przestrzeń o potencjale kulturowym pod numerem: 3.12/Up – Zalew Zembrzycki.

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. Krężnickiej (drogi kategorii powiatowej – pas drogowy dz. nr [REDAKTOWANO], poprzez część działki nr [REDAKTOWANO] nieobjętą wnioskiem, 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 2 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni wiaty namiotowo – zadaszeniowej.
- 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.

148

- 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 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. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka 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 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.4301.42.2023 z dnia 13 marca 2023 r. - bez uwag,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Marszałkiem Województwa Lubelskiego - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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. [REDACTED]

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 13 grudnia 2022 r. spółka Playa Marina Events Sp. z o. o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka wypoczynkowo – sportowego obejmującego: kontenery gastronomiczne, kontenery magazynowo - gospodarcze, wiatę namiotowo – zadaszeniową, wiatę gastronomiczną, wiatę śmietnikową, parking naziemny i towarzyszące urządzenia budowlane, na części działki nr [REDAKTOWANO] położonej przy ul. Krężnickiej 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 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. Wobec powyższego dnia 10 lutego 2023 r. uprawniona osoba sporządziła projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, który został przesłany do uzgodnień do Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie, Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, Marszałka Województwa Lubelskiego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie pismem z dnia 15 lutego 2023 r. znak: IU-DE.4301.42.2023 uzgodnił ww. projekt decyzji w zakresie możliwości włączenia do drogi publicznej ruchu drogowego spowodowanego zmianą zagospodarowania terenu inwestycji. Projekt decyzji uzgodnił również Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego postanowieniem z dnia 21 lutego 2023 r. znak: SR-IV.7632.2.9.2023.PBR.

Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie postanowieniem z dnia 22 lutego 2023 r. znak: MKZ-IN-I.4120.71.2023 odmówił uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy wskazując, iż ustalenia w projekcie decyzji są za mało uszczegółowione by ocenić, czy mogą zagrażać ochronie wartości zabytkowego krajobrazu i tożsamości dawnego zespołu dworsko - parkowego w Zemborzycach. W ww. postanowieniu konserwator zabytków zarzucił, iż w projekcie decyzji nie ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy, nie określona została precyzyjnie lokalizacja planowanych obiektów oraz brak jest informacji czy planowane obiekty będą miały charakter czasowy czy stały.

Pismem z dnia 2 marca 2023 r. [REDAKTOWANO] – pełnomocnik inwestora doprecyzował wniosek o ustalenie warunków zabudowy informując, iż planowana zabudowa dotyczy budowy obiektów stałych, trwale związanych z gruntem. Zwrócił się również z prośbą o uwzględnienie zaleceń konserwatorskich przedstawionych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w piśmie znak: MKZ-IN-I.4120.347.2021 z dnia 31 maja 2021 r.

Uwzględniając powyższe uprawniona osoba ponownie sporządziła projekt decyzji wraz z załącznikiem graficznym, na którym wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. W pkt 2 decyzji zawarta została informacja, iż planowane obiekty będą mieć charakter stały. Wynika to z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym decyzji o warunkach zabudowy wymaga tylko stała zmiana zagospodarowania terenu, trwająca ponad rok.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianym terenie inwestycji 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.

150

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.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują :

1. Pełnomocnik inwestora: Pan [REDACTED]
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa.

Do wiadomości :

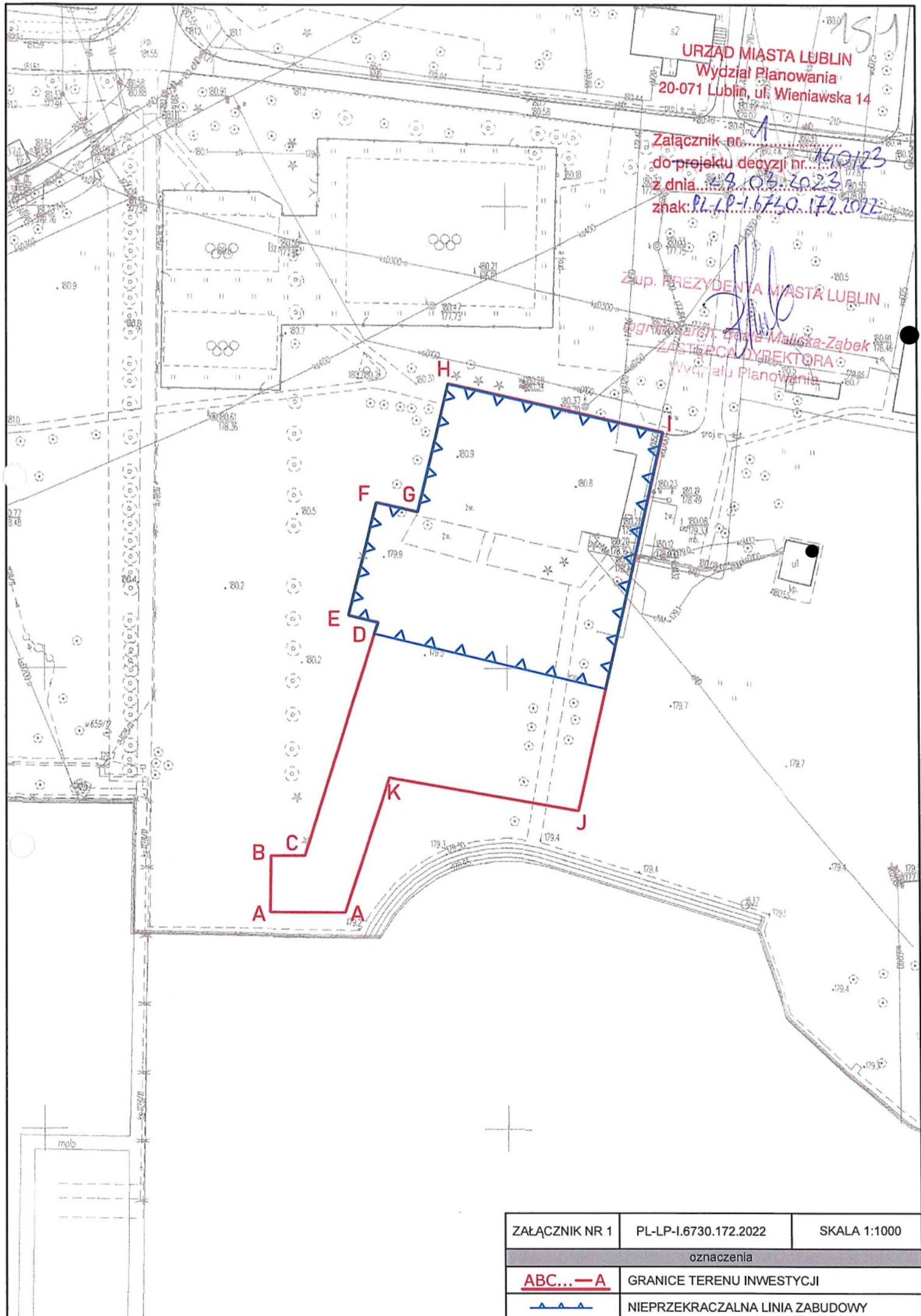
1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Marszałek Województwa Lubelskiego
4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie
5. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin



151
URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr.....
do projektu decyzji nr.....
z dnia.....
znak: PL-LP-I.6730.172.2022

Sup. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Grażyna Malicka-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania



W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka wypoczynkowo – sportowego obejmującego: kontenery gastronomiczne, kontenery magazynowo – gospodarcze, wiatę namiotowo – zadaszeniową, wiatę gastronomiczną, wiatę śmietnikową, parking naziemny oraz towarzyszące urządzenia budowlane, na części działki nr [REDAKTED] położonej przy ul. Krężnickiej w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr [REDAKTED] (obręb: [REDAKTED] arkusz: [REDAKTED] położona przy ul. Krężnickiej w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJKL-A. Przedmiotowy teren o powierzchni 4925 m² znajduje się w obrębie ośrodka wypoczynkowego Marina nad Zalewem Zemborzyckim.

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 119,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 357,0 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 usług turystyki.
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 VIII B7 US – tereny usług sportu.
3. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 286/X/2015 z dnia 2 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie Zemborzyc.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin jako pozostałości parku w zespole dworsko - parkowym Zemborzyce, stąd jego ochronę winno się uwzględniać zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) m.in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.
- Nieruchomość jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako przestrzeń o potencjale kulturowym pod numerem: 3.12/Up – Zalew Zemborzycki.

Ochrona środowiskowa:

- Teren inwestycji położony jest w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu ustanowionego rozporządzeniem nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2006 r. Nr 65, poz. 1225). Na terenie inwestycji obowiązują ustalenia, nakazy i zakazy zawarte w wyżej wymienionym rozporządzeniu.
- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z oświadczeniem Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin z dnia 2 lutego 2023 r., znak: OŚ-OD.I.6220.10.2023.

- 153
- Zgodnie z ewidencją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie inwestycji nie ma wału przeciwpowodziowego. Obiekt objęty terenem inwestycji jest groblą zbiornika Zemborzyce, nazywaną także zaporą boczną. Zakazy określone w art. 176 Prawa Wodnego dotyczą tylko obiektów figurujących jako wały przeciwpowodziowe.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działki nr [REDAKTOWANE] – tereny sportowo-rekreacyjne z towarzyszącymi obiektami usługowymi (gastronomia, wypożyczalnia sprzętu, biura), gospodarczymi i magazynowymi,

od strony wschodniej:

- działki nr [REDAKTOWANE] – wody powierzchniowe Zalewu Zemborzyckiego,

od strony południowej :

- działki nr [REDAKTOWANE] – niezabudowane,

od strony zachodniej :

- działka nr [REDAKTOWANE] – pas drogowy ul. Krężnickiej – droga powiatowa,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr [REDAKTOWANE] – z II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANE] – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, budynkiem produkcyjnym i budynkiem gospodarczym,
- działka nr [REDAKTOWANE] – z budynkiem gospodarczym,
- działki nr [REDAKTOWANE] – niezabudowane,
- działka nr [REDAKTOWANE] – z III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i dwoma budynkami gospodarczymi,
- działka nr [REDAKTOWANE] – z parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,
- działka nr [REDAKTOWANE] – z dwoma parterowymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i trzema budynkami gospodarczymi,
- działka nr [REDAKTOWANE] – niezabudowana.

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

- teren inwestycji to część działki nr [REDAKTOWANE], będącej własnością Gminy Lublin. Działka nr [REDAKTOWANE] zlokalizowana jest między ul. Krężnicką a Zalewem Zemborzyckim i stanowi teren rekreacyjno – wypoczynkowy z towarzyszącymi obiektami usługowymi i magazynowymi. W dalszym sąsiedztwie terenu inwestycji, po zachodniej stronie ul. Krężnickiej, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usługową;
- planowana inwestycja obejmuje realizację ośrodka wypoczynkowo – sportowego obejmującego: kontenery gastronomiczne, kontenery magazynowo – gospodarcze, wiatę namiotowo – zadaszeniową, wiatę gastronomiczną, wiatę śmietnikową, parking naziemny oraz towarzyszące urządzenia budowlane i stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania przedmiotowego miejsca.

2. Linia zabudowy

- istniejący układ linii zabudowy oznaczono na załączniku nr 3 liniami koloru niebieskiego;
- mając na uwadze, iż teren inwestycji położony jest w głębi obszaru i nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej w projekcie decyzji z dnia 10 lutego 2023 r. odstąpiono od wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi publicznej. Powyższy projekt decyzji nie uzgodnił Miejski Konserwator Zabytków Lublinie. Powodem odmowy uzgodnienia projektu decyzji był brak ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz brak precyzyjnego określenia lokalizacji planowanych obiektów. Uwzględniając stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w celu ochrony wartości zabytkowego zespołu dworsko – parkowego w Zemborzycach, wyznacza się strefę zabudowy kubaturowej na załączniku nr 1. Teren ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy został już utwardzony pod obiekty tymczasowe. Wyklucza się realizację wnioskowanych obiektów w części południowej terenu inwestycji, w bezpośrednim sąsiedztwie Zalewu Zemborzyckiego.

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 nr [REDACTED] wynosi obecnie 1,7%. Wskaźniki zabudowy działek położonych w obszarze analizowanym po zachodniej stronie ul. Krężnickiej nie przekraczają 21,6%. W takim stopniu zabudowana jest działka nr [REDACTED], zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkami gospodarczymi.
- inwestor wnioskuje o obiekty o łącznej powierzchni zabudowy 1200 m² – 2000 m². Uwzględniając powierzchnię terenu inwestycji wynoszącą 4925 m² wnioskowany wskaźnik zabudowy wynosi 24,4% - 40,6%. Zgodnie z dołączoną do wniosku koncepcją graficzną powierzchnia planowanej zabudowy nie przekroczy wartości minimalnej podanej we wniosku, tj. 24,4%.
- mając na uwadze, iż przedmiotowa inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącego zagospodarowania na działce nr [REDACTED] i spowoduje niewielkie zwiększenie wskaźnika zabudowy tej działki (z 1,7% na 2,1% - w przypadku minimalnej wartości), dopuszcza się wnioskowany wskaźnik zabudowy terenu inwestycji, w zaokrągleniu do 25,0%. Wskaźnik zabudowy powinien uwzględniać powierzchnię zabudowy kontenerów i wiaty gastronomicznej (znajdujących się poza obrysem wiaty namiotowo – zadaszeniowej) oraz wiaty namiotowo – zadaszeniowej. Powierzchnię zabudowy wiat należy liczyć po obrysie dachu.

4. Szerokość elewacji frontowej

(parametry istniejącej zabudowy usługowej - wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)

- szerokość elewacji frontowej budynków usługowych położonych w obszarze analizowanym obszarze zawiera się w przedziale od 3,5 m do 55,5 m i średnio wynosi 21,0 m.
- szerokość przedmiotowych kontenerów i wiaty gastronomicznej nie może przekraczać 21,0 m, natomiast wiaty namiotowo – zadaszeniowej 55,0 m (mierząc wzdłuż drogi publicznej – ul. Krężnickiej).

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (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)

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków usługowych mieści się w przedziale od 1,9 m do 4,5 m i średnio wynosi 3,2 m.
- wysokość okapu wiaty namiotowo – zadaszeniowej nie może przekraczać 4,5 m. Przyjmuje się maksymalną wysokość każdego z kontenerów i wiaty gastronomicznej na poziomie 3,5 m.

6. Geometria dachu (kąt 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)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki usługowe z dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci od 15° do 30° oraz z dachami płaskimi o nachyleniu połaci dachowych do 15°. Wysokość budynków usługowych zawiera się w przedziale od 2,2 m do 8,6 m i średnio wynosi 4,5 m.
- przykrycie wnioskowanych obiektów przewidzieć należy jako płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30°. Wysokość projektowanych kontenerów i wiaty gastronomicznej nie może przekraczać 3,5 m, natomiast wiaty namiotowo – zadaszeniowej 7,5 m (zgodnie z wnioskiem inwestora).

7. Postanowieniu z dnia 22 lutego 2023 r. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie odmówił uzgodnienia projektu decyzji z dnia 10 lutego 2023 r. m.in. z uwagi na brak informacji, czy planowane obiekty będą miały charakter czasowy czy stały. Pismem z dnia 2 marca 2023 r. inwestor potwierdził, iż planowana zabudowa dotyczy budowy obiektów stałych, trwale związanych z gruntem. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy. Powyższy przepis stosuje się również do zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę, z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku (art. 59 ust. 2 ww. ustawy). Z powyższych przepisów wynika, iż decyzji o warunkach zabudowy wymaga tylko stała zmiana zagospodarowania terenu.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Krężnickiej (działki nr ●) przez część działki nr ■■■■■ nieobjętą wnioskiem oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy ośrodka wypoczynkowo – sportowego obejmującego: kontenery gastronomiczne, kontenery magazynowo – gospodarcze, wiatę namiotowo – zadaszeniową, wiatę gastronomiczną, wiatę śmietnikową, parking naziemny oraz towarzyszące urządzenia budowlane.

Analizę sporządziła: mgr inż. ■■■■■

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr.....149/23
z dnia.....28.05.2023.....
znak: PL-LP-1.6730.172.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LP-1.6730.172.2022						
Nr działki	powierzchnia zabudowy [m ²]	powierzchnia działki [m ²]	wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	szer. elewacji budynków usługowych [m]	wysokość elewacji frontowej budynków usługowych [m]	wysokość kalenicy budynków usługowych [m]
■■■■■	4 562	270 861	1,7%	9,0	2,5	3,3
				44,5	3,6	4,0
				18,5	2,9	5,1
				16,5	2,7	3,1
				7,0	2,6	3,2
				10,0	3,2	3,2
				20,0	4,0	4,4
				19,0	3,0	4,9
				55,5	4,5	8,6
				3,5	1,9	2,2
				38,5	3,7	7,8
				9,5	3,4	3,8
■■■■■	275	5 451	5,0%			
■■■■■	414	5 451	7,6%			
■■■■■	336	1 556	21,6%			
■■■■■	71	4 000	1,8%			
■■■■■	387	6 097	6,3%			
średnia:	4562	48903	7,3%	21,0	3,2	4,5
teren inwestycji – zamierzenie inwestora	1200 - 2000	4925	24,4% - 40,6%	20,0		7,3

