

Lublin, 2011 - 02 - 25

AB.LA.I.7331.9- 42/11

## DECYZJA nr 115/11 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 dn. 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego ( tekst jednolity Dz. U. 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm. ).

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 29 - 10 - 2010r.

Wnioskodawcy : Lubelski Dom Technika NOT Sp. z o.o., ul. M.C. Skłodowskiej 3, 20-029 Lublin,

W sprawie : rozbudowy i nadbudowy budynku biurowego, położonego przy ul. M.C. Skłodowskiej  
w Lublinie oraz realizacji zjazdu z ul. Grottgera (działka nr , obręb , arkusz

## USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na : **rozbudowie i nadbudowie budynku biurowego  
oraz realizacji zjazdu**

- na działce: nr ewidencyjny , obręb: , arkusz:
- położonej w Lublinie przy ul. M.C. Skłodowskiej ul. A. Grottgera  
pas drogowy – działka nr (ul. M.C. Skłodowskiej)  
pas drogowy – działka nr (ul. A. Grottgera)

### 1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa usługowa;
- rozbudowa i nadbudowa budynku biurowego oraz realizacja zjazdu z ul. A. Grottgera;

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

- linie zabudowy - **obowiązującą** (wzdłuż ul. M. C. Skłodowskiej) i **nieprzekraczalną** (wzdłuż ul. A. Grottgera) oznaczono na załączniku graficznym linią koloru niebieskiego;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 52,2%,  
a udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 10%;
- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- wysokość obiektu odpowiadać powinna w grupie budynków średnio-wysokich (do 25 m), przy utrzymaniu górnej krawędzi elewacji frontowej (wzdłuż obydwu ulic), na poziomie nie przekraczającym zasięgu (rzędna bezwzględna 223,2 m npm) krawędzi elewacji frontowej budynku realizowanego na dz. – zgodnie z pozwoleniem na budowę znak: AB.PB.II.7353-1121/10,
- geometria dachu – przekrycie płaskie,
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne rozwinięcie kompozycji architektonicznej obiektu.

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

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

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

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

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

#### **7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 7.1. Komunikacja :
  - Obsługa komunikacyjna działki od ul. M.C. Skłodowskiej (droga gminna) przez istniejące zjazdy oraz ul. A. Grottgera (droga gminna) na warunkach uzyskanych w Wydziale Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin.
  - ✓ - Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, a min. 1 mp / 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - Oznakowane miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych w ilości min. 2, należy zlokalizować w miejscu umożliwiającym łatwy dostęp do projektowanego programu użytkowego inwestycji.
  - Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.2. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.3. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust.1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999 r., Nr 43, poz. 430).

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

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

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



## 9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja nie została wydana.

## 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

## 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, pismem znak:DM.UD.II.5544-72/11 z dnia 18.02.2011r. – bez uwag

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa
3. wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Dagmara Plewik  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0180.

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie i nadbudowie budynku biurowego położonego przy ul. M.C. Skłodowskiej oraz realizacji zjazdu z ul. Grottgera - na działce nr 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 26.08.2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

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

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
*[Signature]*  
mgr inż. arch. Jacek Garbriel  
EKSPERT 2  
Wydziału Architektury i Budownictwa

**Otrzymują :**

1. Lubelski Dom Technika NOT Sp. z o.o., ul. M. C. Skłodowskiej 3, 20-029 Lublin,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. a/a.

**Do wiadomości :**

1. Wydział Dróg i Mostów w/m,
2. Wydział Planowania UM Lublin.

AG



POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 1075  
DNIA 29.10.10 NR POKWITOWANIA 4900906  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000



mgr inż. arch. Jacek Gajda  
DYREKTOR  
Wydziału Architektury i Budownictwa

mgr inż. arch. Jacek Gajda  
DYREKTOR  
Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik nr .....  
do projektu ustawy nr .....  
Załącznik nr .....  
znak: AB .....  
25.02.2017.  
2017.02.25. 10:58

**NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDO  
OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY  
GRANICE TERENU INWESTYCJI**



## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr: [ ] położona przy ul. M. Curie-Skłodowskiej [ ]/ ul. A. Grottgera [ ] w Lublinie, oznaczona na mapie-rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami: ABCDE – A, zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem biurowym - Lubelskiego Domu Technika NOT.
2. Sąsiedztwo przedmiotowego terenu stanowią:

### od strony północnej:

- działka nr [ ] położona przy ul. A. Grottgera [ ] - parking miejski – wydane pozwolenie na realizację budynku siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego z garażem podziemnym (decyzja znak: ABU.PB.II.7353-1121/10),
- działka nr [ ] położona przy al. Raclawickich / ul. A. Grottgera [ ] - wydane pozwolenie na budowę budynku Lubelskiego Centrum Konferencyjnego z garażem podziemnym (decyzja nr 375/101/08 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym z dnia 23 września 2008 r., znak: ABU.LA.I.2.7331-1518/08), (decyzja znak: ABU.PB.II.7353-1120/10),
- działki nr: [ ] położone przy ul. Żwirki i Wigury [ ] – w trakcie realizacji budowa budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym (decyzja Nr 484/805 udzielająca pozwolenia na budowę z dnia 23 lipca 2008 r., znak: ABU.PB.I.1.7353-683/08),
- działka nr [ ] - aleje Raclawickie – droga powiatowa,
- działka nr [ ] - ulica Żwirki i Wigury – droga gminna,
- działki nr: [ ] położone przy ul. Żwirki i Wigury – zabudowane V i IV kondygnacyjnymi budynkami mieszkalno-usługowymi,
- działki nr [ ] – położone przy Al. Raclawickich [ ] – zabudowane III kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno-usługowym,
- działka nr: [ ] położona przy Al. Raclawickich [ ] ul. Lipowej [ ] – zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działka nr [ ] położona przy ul. Żwirki i Wigury [ ] – stanowi teren zamknięty Rejonowego Zarządu Infrastruktury,

### od strony wschodniej:

- działka nr [ ] położona przy ul. M. Curie-Skłodowskiej [ ] ul. Lipowej [ ] – zabudowana II i III kondygnacyjnym budynkiem Liceum Ogólnokształcącego Nr 5,
- działka nr [ ] - ulica Lipowa (droga powiatowa),

### od strony południowej:

- działka nr [ ] – ulica Marii Curie-Skłodowskiej – droga gminna,
- działki nr [ ] – zespół zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej wzdłuż ulicy Marii Curie-Skłodowskiej,
- działki nr [ ] - zabudowane III kondygnacyjnym budynkiem handlowo – usługowym LUBLIN PLAZA,
- działki nr [ ] - zespół zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej wzdłuż ulicy Marii Curie-Skłodowskiej,
- działka nr [ ] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym,
- działka nr [ ] ulica A. Grottgera – droga gminna,
- działka nr [ ] – zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem produkcyjnym (wytwórnia szczepionek),

- działka nr [ ] – zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem usługowym (stacja sanitarno – epidemiologiczna),
- działka nr [ ] – zabudowana V kondygnacyjnym budynkiem administracji publicznej (Sąd Apelacyjny),

**od strony zachodniej:**

- działka nr [ ]- ulica Artura Grottgera – droga gminna,
  - działki nr [ ] położone przy ul. M. Curie – Skłodowskiej [ ] / ul. A. Grottgera [ ] zabudowane są obiektem usługowym w skład którego wchodzi: gmach Teatru Muzycznego i Filharmonii Lubelskiej oraz część nie wykończona, nie użytkowana,
  - działka nr [ ] położona przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej [ ]- stanowi teren zamknięty Rejonowego Zarządu Infrastruktury,
  - działka nr [ ] położona przy ul. M. Curie-Skłodowskiej [ ]/ul. Uniwersyteckiej [ ] – zabudowana II kondygnacyjnym budynkiem usługowym – Komenda Wojewódzka Policji,
  - działki nr [ ] - zabudowana VII i IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalno-usługowym oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
  - działka nr [ ] – ulica Uniwersytecka droga gminna,
3. W obszarze analizowanym występują budynki II, III, IV i V – kondygnacyjne o gabarytach obejmujących grupę budynków średnio-wysokich (do 25m), z zadaszeniem o spadku nie przekraczającym 30°. Obiekty usługowe tworzące oprawę architektoniczną ul. M. Skłodowskiej i A. Grottgera przekryte są dachami płaskimi. Wysokość elewacji frontowej wnioskowanego obiektu jest aktualnie porównywalna z zasięgiem fasad sąsiednich obiektów usługowych przy ul. M. Skłodowskiej. Ewentualna nadbudowa uwzględniać powinna ograniczenie wysokości budynku do 25 mb, przy utrzymaniu krawędzi płaszczyzny frontowej obiektu (wzdłuż obydwu ulic) na poziomie nie przekraczającym maksymalnego zasięgu fasady (rzędna bezwzględna - 223,2 m npm) budynku realizowanego na działce nr [ ] – zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę znak AB.PB.II.7353-1121/10.
4. Wskaźnik powierzchni zabudowy (terenów o funkcji usługowej) dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 27,5% – 90,7% i średnio wynosi 52,5%. Wskaźnik zabudowy w granicach inwestycji stanowi aktualnie 26,5% powierzchni nieruchomości.
5. W analizowanym obszarze szerokość elewacji frontowych budynków usytuowanych wzdłuż ul. Marii Curie-Skłodowskiej uzależniona jest od zróżnicowanej rozpiętości istniejących tu parcel oraz charakteru zlokalizowanych w ich obrębie obiektów (szkoła, teatr, budynek mieszkalny itp.) i dla budynków usługowych kształtuje się na poziomie: od 12,5 mb do 79,5 mb, a średnio wynosi 31,5 mb.
- Biorąc pod uwagę specyficzne usytuowanie wnioskowanej działki, w narożniku kwartału - u zbiegu ulic M. Skłodowskiej i A. Grottgera odstępuje się od ustalania szerokości fasady rozbudowywanego obiektu, przy zastrzeżeniu wymogów wynikających z obowiązujących w budownictwie warunków technicznych.
6. Teren inwestycji przylega do pasa dróg publicznych kategorii gminnej: ul. M. Curie-Skłodowskiej, ul. A. Grottgera oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla rozbudowy i nadbudowy budynku biurowego wraz ze zjazdem przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 2002r. z późn. zm.).

74

| AB.LA.I.7331.9- 42 /11 |       |             |              |        |
|------------------------|-------|-------------|--------------|--------|
| Nr działki             | Adres | pow. zabud. | pow. działki | %      |
|                        |       | 500         | 1355         | 36,9   |
|                        |       | 328         | 745          | 44,0   |
|                        |       | 474         | 654          | 72,5   |
|                        |       | 708         | 880          | 80,5   |
|                        |       | 641         | 819          | 78,3   |
|                        |       | 729         | 836          | 87,2   |
|                        |       | 8441        | 13196        | 64,0   |
|                        |       | 1462        | 3252         | 45,0   |
|                        |       | 396         | 623          | 63,6   |
|                        |       | 218         | 386          | 56,5   |
|                        |       | 240         | 353          | 68,0   |
|                        |       | 226         | 713          | 31,7   |
|                        |       | 220         | 696          | 31,6   |
|                        |       | 229         | 693          | 33,0   |
|                        |       | 278         | 833          | 33,4   |
|                        |       | 363         | 1034         | 35,1   |
|                        |       | 248         | 744          | 33,3   |
|                        |       | 261         | 759          | 34,4   |
|                        |       | 247         | 756          | 32,7   |
|                        |       | 386         | 802          | 48,1   |
|                        |       | 328         | 394          | 83,2   |
|                        |       | 275         | 294          | 93,5   |
|                        |       | 195         | 514          | 37,9   |
|                        |       | 253         | 279          | 90,7 ↑ |
|                        |       | 267         | 604          | 44,2   |
|                        |       | 272         | 884          | 30,8   |
|                        |       | 242         | 881          | 27,5 ↓ |
|                        |       | 247         | 891          | 27,7   |
|                        |       | 146         | 256          | 57,0   |
|                        |       | 358         | 451          | 79,4   |
|                        |       | 255         | 625          | 40,8   |
|                        |       | 171         | 578          | 29,6   |
|                        |       | 13685       | 16989        | 80,6   |
|                        |       |             | ŚREDNIO:     | 52,5   |

|  |  |     |      |      |
|--|--|-----|------|------|
|  |  | 590 | 2227 | 26,5 |
|--|--|-----|------|------|

WNIOSKOBRANA  
DZIAŁKA