



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**  
ul. Winiarska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 486 2300, fax 81 486 2301

PL-LP-I.6730.106.2023

Lublin, 27 listopada 2023 r.

## **DECYZJA nr 495/23** **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.2023.977 j.t.) - w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688)
- art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2023.775 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 8 maja 2023 r., uzupełnionego dnia 20 czerwca 2023 r., skorygowanego dnia 7 sierpnia 2023 r.

**Wnioskodawcy:** firmy KKL sp. z o.o.  
20-074 Lublin, ul. Spokojna 2 lok. 1/1

**W sprawie:** przebudowy istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na terenie inwestycji złożonym z działek nr ewid. [redacted] położonych przy ul. Karaskiego / Spokojnej / Ewangelickiej w Lublinie

## **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: przebudowie istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

- na działkach nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted] arkusz: [redacted])
- położonych w Lublinie przy ul. Karaskiego [redacted] / Ewangelickiej [redacted] / Spokojnej [redacted]
- pas drogowy - działka nr [redacted] (ul. Karaskiego – droga gminna)  
- działka nr [redacted] (ul. Spokojna – droga gminna)  
- działka nr [redacted] (ul. Ewangelicka – droga gminna)

### **1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

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

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

- śródmiejska zabudowa mieszkalno – usługowa;
- przebudowa istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowa budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji linią koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – max. 90%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%;
- c) szerokość elewacji frontowej – nie ogranicza się (z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy);
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki mierzona do rzędnej poziomu chodnika na wysokości punktu A:
  - na terenie oznaczonym literami ABCDEI-A (z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy):
    - na działce nr [REDAKTOWANO] oraz zachodniej części działki [REDAKTOWANO] – maksymalnie do rzędnej 225,3 m n. p. m., około 29,8 m - nie niżej niż rzędna 211,2 m n. p. m., około 15,4 m;
    - na działce nr [REDAKTOWANO] od strony wschodniej – maksymalnie do rzędnej 210,0 m n.p.m., około 15,2 m (dla zabudowy istniejącej i projektowanej);
  - na terenie oznaczonym literami IIEFGH-I – maksymalnie do rzędnej 222,0 m n. p. m., około 26,5 m;
  - na działkach nr [REDAKTOWANO] ostatnią kondygnację należy cofnąć od gzymsu kondygnacji przedostatniej minimalnie na odległość wycofania osłon urządzeń infrastruktury na budynku położonym przy ul. Spokojnej [REDAKTOWANO] od strony ul. Karskiego;
  - projektowaną zabudowę należy kształtować "schodkowo" od 225,3 m n.p.m. do 210,0 m n.p.m., pomiędzy częściami o różnych wysokościach należy przyjąć w miarę możliwości wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście między nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej;
- e) geometria dachu – przekrycie płaskie (nachylenie do 15°) o maksymalnej wysokości wg punktu 3d;
- f) na dachu ostatniej kondygnacji zakazuje się lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) 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.;
- h) 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 i Miejskim Konserwatorem Zabytków 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 na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina do rejestru zabytków pod numerem A-153, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 Prawa budowlanego (Dz.U.2023.682 j.t.).
- 5.2. Przewidziany do przebudowy budynek mieszkalno - usługowy położony na terenie inwestycji przy ul. Ewangelickiej 8a został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, 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.
- 5.3. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.4. 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.

- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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. Karskiego (drogi kategorii gminnej – pas drogowy dz. nr [REDAKTED]), 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, tj. min. 1 mp / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 0,3 mp / 1 pokój hotelowy; łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów samochodowych powinna być mniejsza niż 0,5 ha.
- 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 404/22 z dnia 5 sierpnia 2022 r., znak: PL-LP-II.6730.4.2022 dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze.
- 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.**

10.1. W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.233.2023 z dnia 20 listopada 2023 r. - bez uwag,
- Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie 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. arch. Anna Pietróń-Górna  
(zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 8 maja 2023 r. firma KKL. Sp. z o.o. wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na terenie inwestycji złożonym z działek nr ewid. [redacted] położonych przy ul. Karskiego / Spokojnej / Ewangelickiej w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem 24 września 2023 r. stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 j.t. ze zm.), w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 j.t. ze zm.) stanowi, że wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Pismem z dnia 18 maja 2023 r. inwestora wezwano do m. in. dostarczenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (tzw. decyzji środowiskowej), która wymagana jest dla realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dnia 20 czerwca 2023 r. do Wydziału Planowania UM Lublin wpłynęło uzupełnienie wniosku oraz pismo inwestora, który po przeanalizowaniu odpowiednich przepisów wniósł m.in. o rozpatrzenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy bez wymogu sporządzania decyzji środowiskowej. Prośbę inwestora uwzględniono.

Dnia 26 lipca 2023 r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo od strony postępowania [redacted] (w aktach sprawy). Uwagi zgłoszone przez [redacted] dotyczą m.in. wpływu inwestycji na budynki sąsiednie (pęknięcia, zacienianie, hałas) oraz kwestii zwiększenia natężenia ruchu drogowego na skutek planowanej inwestycji.

Dnia 7 sierpnia 2023 r. Inwestor złożył pismo, w którym skorygował zakres inwestycji i zrezygnował z wnioskowanej wcześniej nadbudowy kamienicy przy ul. Ewangelickiej [redacted].

Odnosząc się do powyższego tut. Organ wyjaśnia, że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 u.p.z.p.). Sama decyzja nie oznacza, że wnioskodawca będzie mógł realizować inwestycję, bowiem dla rozpoczęcia budowy wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę (zgłoszenie prac nieobjęte sprzeciwem organu budowlanego). Tym samym ocena m.in. zacienienia budynków sąsiednich, natężenia hałasu czy wpływu na sąsiednie budynki pozostaje w kompetencji organu budowlanego, który uwzględniając istniejący stan nieruchomości, bada zgodność projektu z przepisami budowlanymi.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2023 r. tut. Organ przesłał przygotowany projekt decyzji do uzgodnień



z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie oraz Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Dnia 9 sierpnia 2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo od ADM „Śródmieście” Sp. z o.o. wnoszące o przesyłanie do nich korespondencji, jako zarządcy nieruchomości przy ul. Jasnej 3 w Lublinie oraz wnoszące uwagi dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Pismem z dnia 11 sierpnia 2023 r. tut. Organ poinformował ADM „Śródmieście” Sp. z o.o., że jako strona postępowania zgodnie z art. 49a K.p.a. o czynnościach podejmowanych przez organ w toku postępowania oraz decyzji kończącej postępowanie, będą zawiadamiani poprzez obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Lublin. Ponadto odnosząc się do uwag, dotyczących ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, zawartych w piśmie złożonym przez zarządcę, Tut. Organ wyjaśnił że wszelkie zastrzeżenia wpływu inwestycji na budynki sąsiednie będą rozstrzygane na kolejnym etapie postępowania administracyjnego, dotyczącego zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę przez organ architektoniczno – budowlany, który bada zgodność projektu z obowiązującymi przepisami.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2023 r. tut. Organ przesłał do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie pismo z dnia 21 sierpnia 2023 r. zatytułowane „odwołanie” wniesione przez [REDAKTOWANE]

Pismem z dnia 31 sierpnia 2023 r., znak: IU-DE.4301.233.2023, ZDiM w Lublinie uzgodnił przesłany projekt decyzji.

W dniu 31 sierpnia 2023 r. inwestor złożył pismo z uwagami do projektu decyzji: zmiana powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 5% oraz dopuszczenie możliwości lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na dachu ostatniej kondygnacji. Organ przychylił się do wniosku inwestora i powielił wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony w decyzji nr 404/22 z dnia 5 sierpnia 2022 r. ustalającej warunki zabudowy dla: budowy budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr [REDAKTOWANE] przy ul. Karskiego [REDAKTOWANE] / Ewangelickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie, znak: PL-LP-II.6730.4.2022, tj. min. 5%.

Tut. Organ podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w projekcie nr 1 niniejszej decyzji oraz w decyzji nr 404/22 z dnia 5 sierpnia 2022 r. znak: PL-LP-II.6730.4.2022 i zakazuje lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej na dachu ostatniej kondygnacji.

Pismem z dnia 3 listopada 2023 r., znak: IU-DE.4301.233.2023, ZDiM w Lublinie uzgodnił przesłany projekt nr 2 decyzji.

W dniu 7 listopada 2023 r. do tut. Wydziału wpłynęło pismo od [REDAKTOWANE] w którym wnosi o dołączenie do akt sprawy dowodów z dokumentów sądowych z postępowania prowadzonego w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód (sygn. Akt – I NS 254/23) w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej nr [REDAKTOWANE] na rzecz nieruchomości nr [REDAKTOWANE] (pismo w aktach sprawy).

W toku postępowania, po ponownej analizie ustaleń zawartych w projekcie decyzji nr 2 dotyczących wysokości projektowanej zabudowy na działkach objętych wnioskiem, uszczegółowiono ustalenia dotyczące zabudowy działki nr [REDAKTOWANE]. W projekcie decyzji nr 3 określono wielkość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu, tym samym maksymalną wysokość budynku projektowanego na poziomie okapu istniejącej kamienicy przeznaczonej do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, tj. do 210,0 m n.p.m. (ok. 15,2 m od aktualnego poziomu chodnika). Intencją Organu jest schodkowe kształtowanie elewacji budynku projektowanego od wyższych parametrów wynikających z sąsiedztwa realizowanego budynku na działce nr [REDAKTOWANE], do parametrów niższych w analogi do wysokości kamienicy istniejącej na działce nr [REDAKTOWANE] (objętej wnioskiem).

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 omawianych działkach 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.

Przed upływem 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 wnieść żądanie wymierzenia tej kary.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

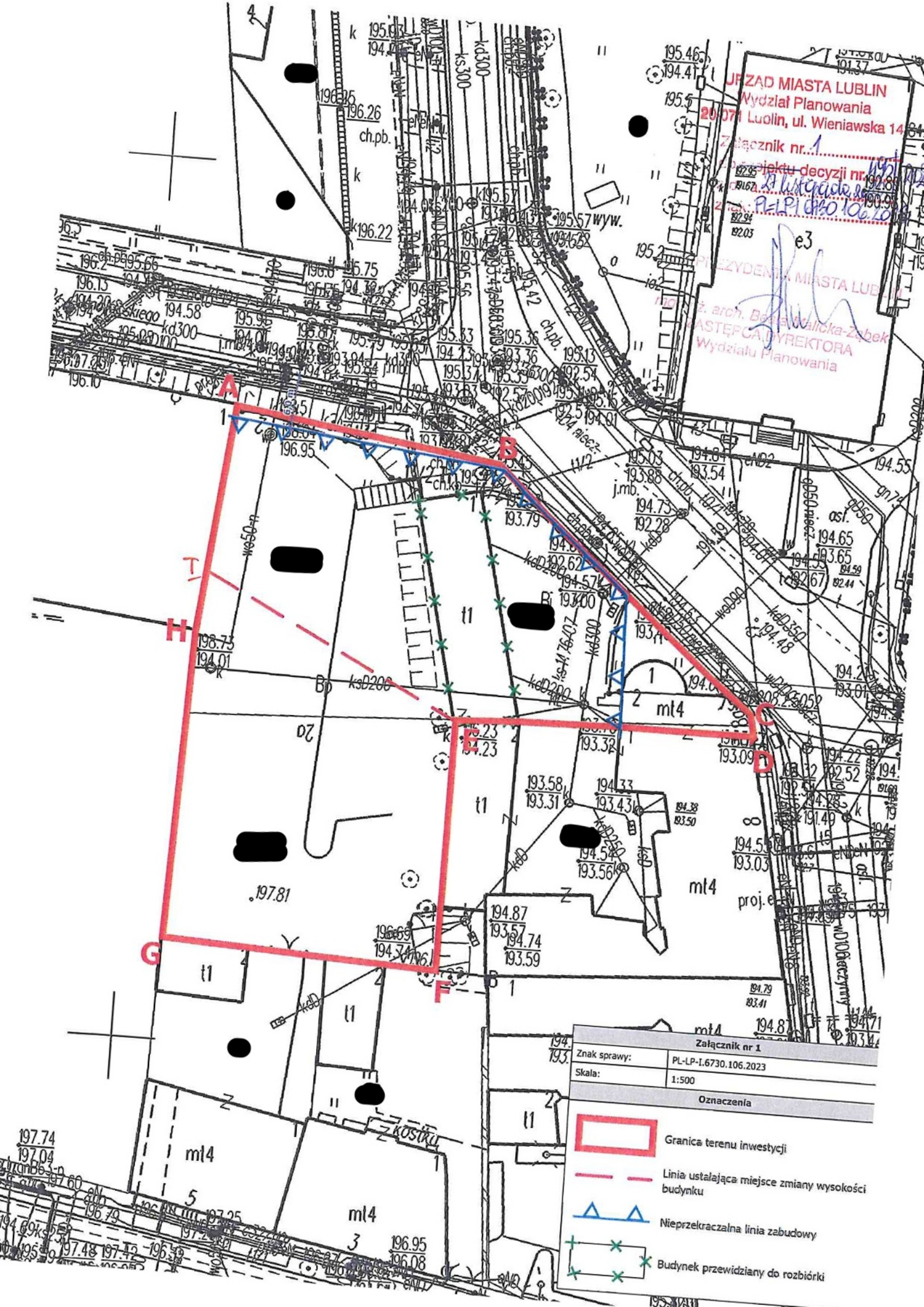
**Otrzymują :**

1. KKL. Sp. z o.o.  
20-074 Lublin, ul. Spokojna 2, lok. 1/1,
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.









**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowie budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na terenie inwestycji złożonym z działek nr ewid. [REDAKCYJNE] (obręb: [REDAKCYJNE] – Śródmieście, arkusz: [REDAKCYJNE] położonych przy ul. Karskiego / Spokojnej / Ewangelickiej w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr: [REDAKCYJNE] (obręb: [REDAKCYJNE] – Śródmieście, arkusz: [REDAKCYJNE] położone przy ul. Karskiego [REDAKCYJNE] / Ewangelickiej [REDAKCYJNE] / Spokojnej w Lublinie, oznaczone na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHI-A. Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 2361 m<sup>2</sup> jest zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze oraz parterowym budynkiem garażowym przeznaczonym do rozbiórki.

Dla przedmiotowego terenu wydana została decyzja nr 404/22 z dnia 5 sierpnia 2022 r. dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie budynku wielofunkcyjnego mieszkalno – usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze.

Na części terenu inwestycji obejmującej działki nr [REDAKCYJNE] decyzją nr 211/20 z dnia 22 kwietnia 2020 r. znak AB-LA-I.6730.1.305.2019 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego (o funkcji usługowej, handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdem i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

### 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 70,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 210,0 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.) teren inwestycji znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej, w obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta, w terenie obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz w terenie stanowisk archeologicznych.
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 funkcje o symbolu I A 30 AUC – obszar śródmiejskiego wielofunkcyjnego ośrodka usługowego.
3. Cały teren miasta Lublina 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 na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina do rejestru zabytków pod numerem A-153, stąd

zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2021.2351 j.t.).

- Przewidziany do przebudowy budynek mieszkalno - usługowy położony na terenie inwestycji przy ul. Ewangelickiej 8a został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, 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.
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/15 -4a, 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.

#### **V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru**

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### **od strony północnej :**

- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Karskiego (droga gminna);
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane VII kond. budynkiem biurowym;
- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Jerzego de Tramencourta (droga gminna);
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane III – XI kond. zespołem budynków usługowych (usługi publiczne – Urząd Wojewódzki);
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami;
- działka nr [REDAKTOWANO] – wolna od zabudowy;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym oraz parterowym garażem;
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami;
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane I – III kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;
- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane V kond. budynkiem zamieszkania zbiorowego oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działki nr [REDAKTOWANO] – wolne od zabudowy;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i parterowym garażem;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem biurowym i parterowym garażem;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) i parterowym budynkiem gospodarczym;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana parterowymi garażami;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym i parterowym garażem;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III –IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i dwoma parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz parterowym garażem;
- działka nr [REDAKTOWANO] – wolna od zabudowy;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III kond. budynkiem biurowym;
- działka nr [REDAKTOWANO] – wolna od zabudowy;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana IV kond. budynkiem usługowym, IV kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana II – III kond. budynkami usługowymi (usługi publiczne – Starostwo



- Powiatowe);
- działka nr [REDACTED] – zabudowana V kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne – II LO im. Zamoyskiego);
  - **od strony wschodniej :**
  - działka nr [REDACTED] – ul. Spokojna (droga gminna);
  - działka nr [REDACTED] – ul. Ogrodowa (droga gminna);
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane II – V kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz budynkami garażowo-gospodarczymi;
  - działka nr [REDACTED] – ul. Ewangelicka (droga gminna);
  - działka nr [REDACTED] – ul. Żołnierzy Niepodległej (droga gminna);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem sakralnym – Kościół p.w. św. Trójcy;
  - działka nr [REDACTED] – cmentarz Parafii Ewangelicko-Augsburskiej;
  - działka nr [REDACTED] – droga wewnętrzna;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem administracyjno-mieszkalnym (plebania Parafii Ewangelicko-Augsburskiej);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana zespołem II – VI kond. budynków usługowych (usługi publiczne – sąd);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana II – III kond. budynkami usługowymi (usługi publiczne);
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana I – III kond. budynkiem usługowym;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane III – IV budynkiem usługowo-mieszkalnym;
  - **od strony południowej :**
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami i parterowymi garażami;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami i parterowymi garażami;
  - działka nr [REDACTED] – ul. Jasna (droga gminna);
  - działka nr [REDACTED] – wolna od zabudowy;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne);
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane V kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane V kond. budynkiem usługowym (biurowym);
  - działka nr [REDACTED] – ul. Krótka (droga gminna);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami i parterowym budynkiem gospodarczym;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – ul. Krakowskie Przedmieście (droga powiatowa);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem usługowym i parterowym garażem;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem usługowym;
  - działka nr [REDACTED] – teren zielony;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane III – XII kond. budynkiem usługowym (biura);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem mieszkalnym z usługami i parterowym garażem;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana III kond. budynkiem usługowym;
  - działka nr [REDACTED] – ul. Chopina (droga gminna);
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana VI kond. budynkiem usługowym;
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane III – IV kond. budynkami mieszkalnymi z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – ul. Hipoteczna (droga gminna);
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem usługowym (przychodnia) i II kond. budynkiem usługowym (apteka);
  - działki nr [REDACTED] – zabudowane III kond. budynkami usługowymi (usługi publiczne);
  - działka nr [REDACTED] – zabudowana II kond. budynkiem usługowymi;

- działka nr [REDACTED] – ul. Lipowa (droga powiatowa);
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem usługowym (d. Astoria);
- działki nr [REDACTED] – zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;  
od strony zachodniej :
- działka nr [REDACTED] – wolna od zabudowy; pozwolenie na budowę nr 794/21 z dnia 12.07.2021 r. znak AB-BW-I.6740.1.66.2020 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>);
- działka nr [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym przeznaczonym do rozbiórki; pozwolenie na budowę nr 1439/21 z dnia 23.12.2021 r. znak AB-BW-III.6740.1.67.2021 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane I – II kond. budynkami usługowymi w trakcie rozbiórki; pozwolenie na budowę nr 853/21 z dnia 28.07.2021 r. znak AB-BW-III.6740.1.40.2021 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze;
- działka nr [REDACTED] – ul. Wieniawska (droga powiatowa);
- działki nr [REDACTED] – zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym;
- działka nr [REDACTED] – ul. F. Bieczyńskiego (droga gminna);
- działki nr [REDACTED] – zabudowane IV – V kond. budynkami mieszkalnymi z usługami;
- działka nr [REDACTED] – ul. Czysta (droga gminna);
- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kond. budynkiem mieszkalnym z usługami;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane III kond. budynkiem mieszkalnym;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane IV kond. budynkiem usługowym (biurowym) oraz parterowymi budynkami garażowymi;
- działka nr [REDACTED] – zabudowana XIII kond. budynkiem usługowym (usługi publiczne) oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – Ogród Saski;
- działki nr [REDACTED] – zabudowane III kond. budynkami mieszkalnymi z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym;
- działka nr [REDACTED] – ul. Leszczyńskiego (droga powiatowa).

## 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

- Obszar analizowany obejmuje zespół śródmiejskiej zabudowy o zróżnicowanych, często przemieszanych funkcjach: mieszkalnej wielo- i jednorodzinnej oraz usługowej o charakterze komercyjnym (gastronomia, handel, rzemiosło, kultura, obsługa finansowa, prawna itp.) i usługowej o charakterze publicznym (rządowa oraz samorządowa – administracja, usługi zdrowia, oświata, nauka, szkolnictwo wyższe i inne), a także obiekty kultu religijnego.
- Planowana inwestycja obejmuje przebudowę istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowę budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na terenie inwestycji i znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego.

### 2. Linia zabudowy

- Nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Karskiego wyznaczono w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni analogicznie do wydanej na sąsiedniej działce nr [REDACTED] decyzji nr 62/20 z dnia 04.02.2020 r. znak AB-LA-I.6730.1.335.2019 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją handlowo-usługową (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>), garażem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanym z uwzględnieniem granic własności.
- Nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Spokojnej wyznaczono w linii rozgraniczającej ulicy oraz ze względu na konieczność pozostawienia budynku położonego przy ul. Ewangelickiej 8a w południowej części działki nr [REDACTED] w linii elewacji zachodniej budynku.

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 10,7% do 100% i średnio wynosi 55,1%.
  - Mając na uwadze, że w obszarze analizowanym w bliskim sąsiedztwie projektowanej inwestycji znajdują się działki, których wskaźnik zabudowy w znacznym stopniu przekracza średnią wartość (dz. nr [ ] – 79,4%, dz. nr [ ] – 84,5%, dz. nr [ ] – 77,7%, dz. nr [ ] – 84,3%, dz. nr [ ] – 82,8%, dz. nr [ ] – 76,7%, dz. nr [ ] – 73,9%, dz. nr [ ] – 83,8%, dz. nr [ ] – 83,4%, dz. nr [ ] – 80,3%, dz. nr [ ] – 87,2%, dz. nr [ ] – 82,6%, dz. nr [ ] – 83,5% oraz dz. nr [ ] – 90,4%, dz. nr [ ] – 100%, dz. nr [ ] – 100%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy do poziomu 90%, przy utrzymaniu min. 25% powierzchni biologicznie czynnej.

W dniu 31 sierpnia 2023 r. inwestor złożył pismo z prośbą o zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 25% na 5%. Organ przychylił się do wniosku inwestora i powiększył wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony w decyzji nr 404/22 z dnia 5 sierpnia 2022 r. ustalającej warunki zabudowy dla: budowy budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działkach nr [ ] przy ul. Karskiego 2-2a / Ewangelickiej 8a w Lublinie, znak: PL-LP-II.6730.4.2022, tj. min. 5%.

4. Szerokość elewacji frontowej  
(parametry istniejącej zabudowy - wyszczególniono w poniższej tabeli)
- Wielkość ta dla budynków usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach od 8,0 m do 86,0 m i średnio wynosi 29,1 m; ww. średnia powiększona o dopuszczone przepisem 20% wynosi 34,9 m; szerokości fasad budynków w obszarze analizowanym z zasady zależne są od rozpiętości frontowych granic nieruchomości i w zespołach zwartej zabudowy śródmiejskiej najczęściej wypełniają one w całości pas przyuliczny działek.
  - Zgodnie z § 2 pkt. 2 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, przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
  - Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych kategorii gminnej – ul. J. Karskiego i ul. Spokojnej, w omawianym przypadku, ze względu na położenie terenu inwestycji w narożu kwartału śródmiejskiej zabudowy, elewacje na całej długości od obu ulic należy traktować równorzędnie; elewacja na całej długości jest równie ważna dla kształtowania przestrzeni ze względu na rangę miejsca i istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie.
  - Uwzględniając powyższe oraz wymiary działki i jej położenie w kwartale zabudowy, przyjmując kontynuację zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Karskiego, Spokojnej i Ewangelickiej odstępuje się od ustalania szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej w analizowanym obszarze, dopuszczając szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku do pełnej rozpiętości terenu inwestycji z uwzględnieniem wyznaczonej linii zabudowy.
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)
- Istniejąca zabudowa osiąga wysokość I – XIII kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków mieści się w przedziale od 3,0 m do 48,0 m i wynosi średnio 14,8 m w poziomie gzymsu / okapu / attyki.
  - Projektowaną zabudowę należy kształtować „schodkowo” od wyższych parametrów wynikających z sąsiedztwa działki nr [ ] gdzie ustalono parametry w odniesieniu do budynku przy ul. Spokojnej 2 i nawiązujących do samego budynku przy ul. Spokojnej 2, do parametrów niższych ustalonych na działce [ ] wynikających z istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkalno-usługowej. Ponadto, kształtując jednorodną skalę zabudowy pierzei ul. Spokojnej, w nawiązaniu do bryły budynku przy ul. Spokojnej 2, część frontową budynku należy przyjąć niższą w stosunku do tylnej części budynku, wycofanej w stosunku do płaszczyzny elewacji frontowej. Pomiedzy częściami budynku o różnych wysokościach należy przyjąć wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście pomiędzy nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej.
  - Dla zachowania ładu przestrzennego w tym przypadku nie jest istotna wysokość względna budynku (w odniesieniu do poziomu przyległego terenu), a jego korelacja z istniejącą zabudową,



tj. z jej wysokością bezwzględną (w odniesieniu do poziomu morza). Poziomu terenu nie określa się, a podane przybliżone wysokości są materiałem pogładowym.

- Na działkach nr [ ] i w zachodniej części działki nr [ ] wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego budynku w pasie o szerokości min. 1,25 m od lica projektowanej elewacji od ul. Karskiego wyznacza się jako przedłużenie tej krawędzi odpowiednio na działce nr [ ] położonej przy ul. Spokojnej, analogicznie do wydanej na sąsiedniej działce nr [ ] położonej przy ul. Karskiego wyżej opisanej decyzji nr 62/20 z dnia 04.02.2020 r. znak AB-LA-I.6730.1.335.2019, tj. do rzędnej 222,0 m n.p.m. (ok. 26,5 m od aktualnego poziomu chodnika), poza tym pasem do 225,3 m n.p.m. (ok. 29,8 m).
- Na działkach nr [ ] od strony wschodniej wielkość tę, dla zabudowy istniejącej i projektowanej, wyznacza się w poziomie okapu kamienicy przeznaczonej do przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, położonej na tych działkach, tj. do 210,0 m n.p.m. (ok. 15,2 m od aktualnego poziomu chodnika).
- Przy ustalaniu wysokości projektowanej zabudowy uwzględniono widok wieży Kościoła Ewangelickiego od strony Placu Litewskiego na tle nieba. Na działce sąsiedniej nr [ ], przy zmianie decyzji wycofano od strony południowej najwyższą kondygnację dla pozostawienia tego widoku. Celem obecnej decyzji jest kontynuacja przyjętych wcześniej wysokości na działce sąsiedniej a przez to pozostawienie ekspozycji wieży kościoła bez zmian. Ustalenie dotyczące wycofania ostatniej kondygnacji od strony ulicy Karskiego jest kontynuacją przyjętej zasady na działce sąsiedniej nr [ ] w nawiązaniu do rozwiązań w istniejącym budynku przy ul. Spokojnej 2.

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)

- Dla projektowanego budynku przyjmuje się dach płaski (nachylenie do 15°) o wysokościach kształtowanych "schodkowo"; pomiędzy częściami budynku o wysokościach maksymalnych i minimalnych (dotyczy to również wysokości górnych krawędzi elewacji frontowej) należy przyjąć wartości pośrednie, zapewniając łagodne przejście między nimi i harmonijne kształtowanie elewacji frontowej.
- Maksymalna wysokość budynku nie powinna przekroczyć wyżej opisanych wysokości górnych krawędzi elewacji frontowej, tj. na działkach nr [ ] i w zachodniej części działki nr [ ] – 225,3 m n.p.m., na działkach nr [ ] od strony wschodniej – 210,0 m n.p.m.
- Na dachu ostatniej kondygnacji zakazuje się lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.
- Przy ustalaniu wysokości projektowanej zabudowy uwzględniono widok wieży Kościoła Ewangelickiego od strony Placu Litewskiego na tle nieba. Na działce sąsiedniej nr [ ], przy zmianie decyzji wycofano od strony południowej najwyższą kondygnację dla pozostawienia tego widoku. Celem obecnej decyzji jest kontynuacja przyjętych wcześniej wysokości dla projektowanej zabudowy jak na działce sąsiedniej a przez to pozostawienie ekspozycji wieży kościoła bez zmian. Ustalenie dotyczące wycofania ostatniej kondygnacji od strony ulicy Karskiego jest kontynuacją przyjętej zasady na działce sąsiedniej nr [ ] w nawiązaniu do rozwiązań w istniejącym budynku przy ul. Spokojna 2.

## VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych kategorii gminnej – ul. Karskiego (działka nr [ ]), ul. Spokojnej (działka nr [ ]) i ul. Ewangelickiej (działka nr [ ]) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Teren inwestycji ma możliwość przyłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin z dnia 15 maja 2023 r.

Zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o. z dnia 19 czerwca 2023 r. miejsce włączenia wody to istniejący wodociąg w ul. Spokojnej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych możliwe jest do istniejącego kanału sanitarnego w ul. Spokojnej, zgodnie z pismem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o. o.

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 rurociągu 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 przebudowy istniejącego budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na funkcję usługową (biurową i handlową) oraz budowy budynku handlowo – usługowo – biurowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (o łącznej powierzchni sprzedaży obu budynków do 2000 m<sup>2</sup>) z garażem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

Analizę sporządziła: [REDAKCYJA]  
(zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

### Obliczenia wskaźników zabudowy PL-LP-I.6730.106.2023

Numer działki	Pow. zabudowy (m <sup>2</sup> )	Pow. działki (m <sup>2</sup> )	wsk.zab. %	Szer. elewacji frontowej (m)	Wys. elewacji frontowej (m)	Wys. kalenicy (m)
[REDAKCYJA]	5541	6126	90,5	86,0	26,0	29,0
				53,0		
	4232	8064	52,5	86,0	42,5	43,0
				79,0	14,4	21,2
	189	333	56,8	15,0	14,8	19,3
	695	2955	23,5	55,0	16,1	19,2
	445	1313	33,9	20,5	12,1	16,1
				8,0	3,0	4,5
	265	1101	24,1	20,5	11,3	15,0
	609	1620	37,6	36,0	15,0	18,7
	208	841	24,7	13,0	11,3	13,3
	303	975	31,1	18,5	11,0	11,0
	877	2286	38,4	23,0	13,4	20,0
	700	1749	40,0	34,5	11,3	14,4
	260	996	26,1	16,0	5,8	13,3
	244	2017	12,1	16,0	6,0	13,1
	742	3421	21,7	37,0	13,2	14,3
	280	658	42,6	21,5	15,0	17,2
	228	619	36,8	15,0	12,4	12,4
	262	623	42,1	19,9	15,0	17,2
	654	986	66,3	24,0	17,5	20,8
	182	1696	10,7	11,5	3,3	6,2
	1252	3165	39,6	17,0	9,8	12,3
				12,0	12,6	15,2
	122	409	29,8	12,0	10,5	10,5
	331	1698	19,5	23,0	5,0	10,9
	1277	4539	28,1	53,0	14,3	15,3
	1712	3664	46,7	52,0	19,0	21,8
	726	2314	31,4	32,0	11/8	13,5
				26,0	11,8	13,5
	193	288	67,0	17,0	15,3	17,4
	928	1283	72,3	41,0	19,1	20,0
	183	381	48,0	14,0	12,2	15,4
	264	564	46,8	22,0	18,0	18,0
	263	460	57,2	20,0	16,8	16,8
	356	449	79,3	21,0	19,9	23,2
	440	522	84,3	33,0	17,4	21,1
	577	1083	53,3	23,0	16,8	19,7
				8,0	3,3	7,1
	262	561	46,7	22,0	16,2	18,5
	490	595	82,4	26,0	16,0	18,1
	492	875	56,2	19,5	15,8	18,6

	1201	1989	60,4	39,0	17,0	20,6
	1201	2160	55,6	45,0	12,7	17,0
	690	1057	65,3	27,9	15,9	18,5
	519	677	76,7	19,7	16,6	18,8
	212	789	26,9	22,4	4,4	7,5
	393	3227	12,2	14,0	11,6	18,7
	231	1085	21,3	12,5	4,1	9,0
	2463	5488	44,9	50,0	19,4	20,0
				42,0	10,9	14,0
	1445	2873	50,3	47,0	8,7	12,8
	611	941	64,9	18,0	12,7	15,4
	1187	1512	78,5	27,0	12,2	15,0
					14,8	16,7
	332	703	47,2	20,0	17,1	18,3
	292	568	51,4	17,0	16,7	17,8
	509	696	73,1	34,0	12,8	17,9
	689	1041	66,2	31,0	20,0	24,5
	713	855	83,4	29,0	15,7	19,4
	341	538	63,4	15,0	15,9	18,2
	211	211	100,0	22,0	17,8	17,8
	635	964	65,9	28,0	14,8	16,2
	753	898	83,9	29,0	19,0	23,5
	800	1082	73,9	30,0	17,2	20,4
	519	847	61,3	32,0	14,5	17,1
	1525	3210	47,5	68,0	9,7	12,4
	817	1497	54,6	37,0	12,0	12,0
	400	593	67,5	17,0	15,5	18,4
	646	959	67,4	36,0	14,0	18,2
	323	511	63,2	19,0	12,8	15,4
	578	662	87,3	24,0	12,4	15,2
	712	853	83,5	29,0	17,7	19,7
	610	738	82,7	37,0	19,5	21,8
	509	1317	38,6	43,0	24,0	24,0
	357	814	43,9	22,0	16,0	18,0
	299	376	79,5	12,8	13,0	15,0
	392	742	52,8	24,5	14,0	17,0
	575	772	74,5	30,7	17,0	19,0
	1403	2137	65,7	40,7	18	20,0
	1869	4224	44,2	37,0	13,5	17,0
	961	1827	52,6	49,5	14,0	17,0
	235	348	67,5	11,6	7,6	10,7
	729	836	87,2	45,7	15,0	15,0
	675	869	77,7	40,0	20,1	22,3
	741	877	84,5	40,0	19,8	22,6
	502	632	79,4	23,0	15,8	16,7
	510	757	67,4	22,0	16,5	19,5
	1787	2796	63,9	27,5	18,9	22,2
	698	1053	66,3	40,0	22,4	24,6
	416	681	61,1	20,0	15,8	17,1
	506	620	81,6	24,0	13,4	13,4
	889	1458	61,0	26,0	17,0	20,4
	1208	2283	52,9	29,5	48,0	52,0
	136	443	30,7	10,5	12,3	14,3
	244	685	35,6	20,5	13,3	15,1
		średnio	55,1	29,1	14,8	17,4
t. inw. stan ist.	268	2361	11,4	-	-	-
t. inw. wg wniosku	ok. 1600	2361	67,8	50-74	16-31	16-31