



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

PL-LP-II.6730.5.2022

Niniejsza decyzja jest ostateczna
od dnia 05-09-2022r



Lublin, 5 sierpnia 2022 r.

DECYZJA nr 405/22 **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 t.j.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.11.2021 r. zmienionego dnia 22.04.2022 r.

Wnioskodawcy:



W sprawie:

budowy budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. [redacted] i części [redacted] położonej przy ul. Karskiego [redacted] / Ewangelickiej [redacted] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

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 działkach nr ewid. [redacted] i części [redacted] (obręb [redacted] – Śródmieście, arkusz [redacted])
- położonych w Lublinie przy ul. Karskiego [redacted] / Ewangelickiej [redacted]
- pas drogowy – działka nr [redacted] (ul. Karskiego – 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 J K L M N O P R S T – 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
- budowa budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m², garaże i parkingi o łącznej powierzchni do 5000 m²) oraz przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z urządzeniami budowlanymi (w tym drogi, mury oporowe, mała architektura), rozbiórka budynku garażowego

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- 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, attyki lub okapu, mierzona do rzędnej poziomu chodnika na wysokości punktu A:
 - na terenie oznaczonym literami ABCDEFGHIJKLMNT-A (z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy):
 - na działce nr [redacted] oraz zachodniej części działki [redacted] – maksymalnie do rzędnej 225,3 m n. p. m., około 29,8 m - nie niższej niż rzędna 211,2 m n. p. m., około 15,4 m;
 - na działce nr [redacted] od strony wschodniej – maksymalnie do rzędnej 210,0 m n. p. m., około 15,2 m;

- na terenie oznaczonym literami TNOPRS-T – maksymalnie do rzędnej 222,0 m n. p. m., około 26,5 m;
- na działce 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 z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i 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.2021.2351 j.t.).
- 5.2. Przewidziany do przebudowy i rozbudowy budynek mieszkalny wielorodzinny 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. Spokojnej (drogi kategorii gminnej) – pas drogowy dz. nr [REDAKTOWANO] 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. 0,5 mp / 1 lokal mieszkalny, min. 1 mp / 50 m² powierzchni użytkowej usług i wg potrzeb dla funkcji hotelowej; 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. Na części terenu inwestycji obejmującej działki nr [REDAKOWANE] decyzją nr 211/20 z dnia 22.04.2020 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 m², biurowej, mieszkalnej wielorodzinnej) z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, zjazdem i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak IU-DE.4301.168.2022 z dnia 29.07.2022 r. bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem znak MKZ-IN-I.4120.512.2022 z dnia 02.08.2022 r. bez uwag

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

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa,
 - załącznik nr 3 – część graficzna.

Projekt decyzji sporządził: mgr Marcin Walasek

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 10.11.2021 r. [REDAKOWANE] wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku

mieszkalno-usługowo-hotelowego oraz przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. [REDAKTOWANE] i części [REDAKTOWANE] położonej przy ul. Karskiego [REDAKTOWANE] / Ewangelickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie. Przedmiotowy wniosek został zarejestrowany pod znakiem AB-LA-II.6730.1.213.2021.

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

Pismem z dnia 17.01.2022 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 16.02.2022 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa UM Lublin wpłynął wniosek inwestora o zawieszenie postępowania, o czym poinformowano wszystkie strony.

W związku z Zarządzeniem nr 106/1/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2022 r. zmieniającym zarządzenie nr 52/12/2018 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie nadania Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Inwestycji i Rozwoju, kompetencje w sprawie wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy przeszły z Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin do Wydziału Planowania Urzędu Miasta Lublin. W związku z powyższym sprawa znak: AB-LA-II.6730.1.213.2021 została zarejestrowana pod nowym znakiem: PL-LA-II.6730.54.2022.

Dnia 15.03.2022 r. do Wydziału Planowania UM Lublin wpłynęło pismo inwestora, który po przeanalizowaniu odpowiednich przepisów prosi o m. in. rozpatrzenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy bez wymogu sporządzania decyzji środowiskowej. Prośbę inwestora uwzględniono.

W oparciu o art. 61 ust. 5a ww. ustawy w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działek, których 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 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Dnia 22.04.2022 r. do Wydziału Planowania UM Lublin wpłynęło pismo inwestora, który po zapoznaniu się z projektem decyzji wnosi o wprowadzenie szeregu zmian, w praktyce oznaczające zmianę wniosku. Projekt decyzji skorygowano.

W związku ze zmianą Regulaminu Organizacyjnego Departamentu Inwestycji i Remontów, zarządzeniem nr 128/6/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2022 r., sprawa znak: PL-LA-II.6730.54.2022 została przerejestrowana i od 1 lipca 2022 r. jest prowadzona pod znakiem: PL-LP-II.6730.5.2022.

Po uzgodnieniu decyzji wprowadzono w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie zmiany w projekcie, uwzględniając konieczność zachowania ekspozycji wieży Kościoła Ewangelickiego od strony Placu Litewskiego na tle nieba.

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.

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.

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 538,-

DNIA 10.11.2024 r. NR POKWITOWANIA -

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000



Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

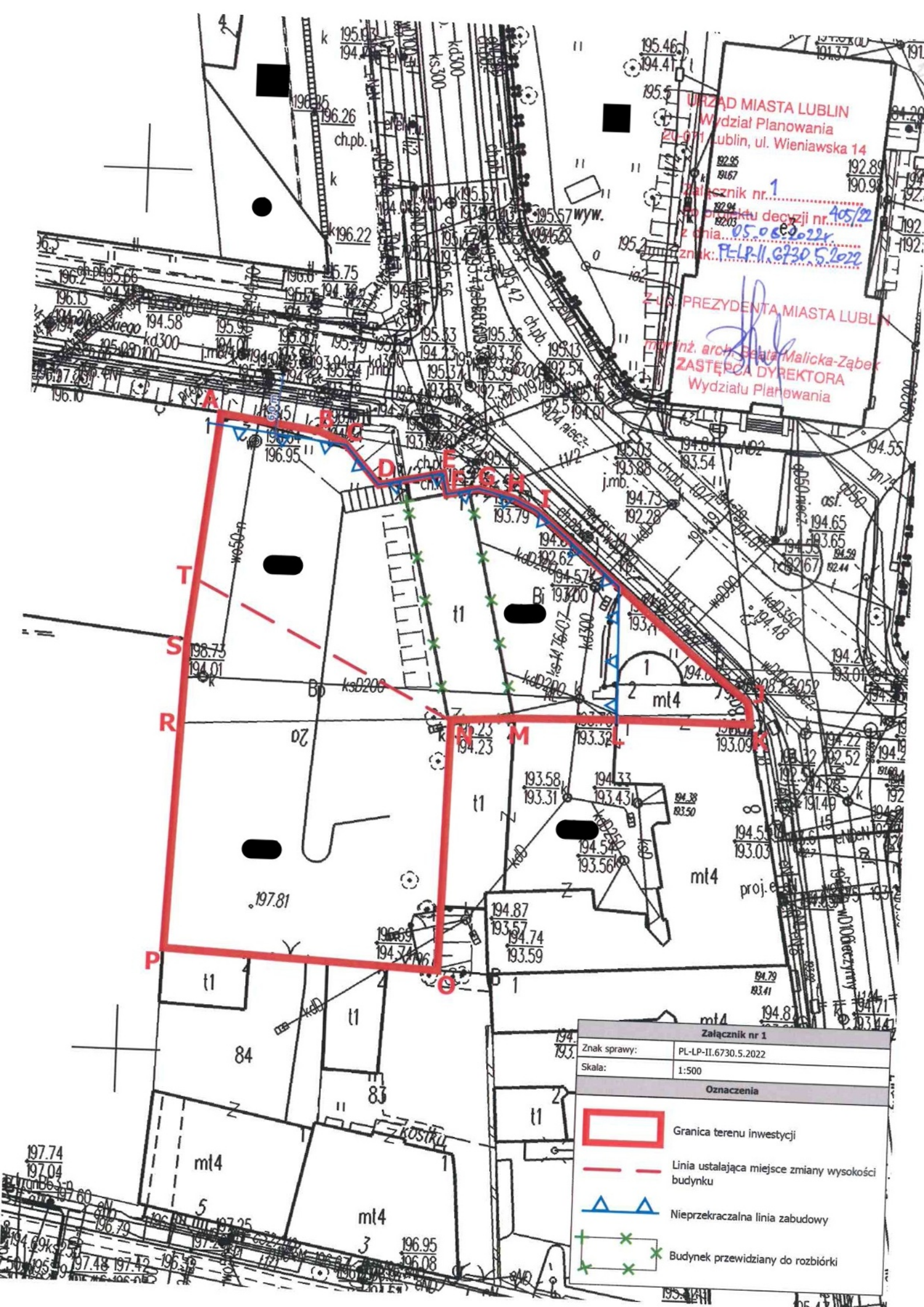
Beata Malicka-Ząbek

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których dotyczy planowana inwestycja, zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów załączonym do akt sprawy,
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 budowie budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na nieruchomości złożonej z działek nr ewid. [REDAKTOWANE] i części [REDAKTOWANE] położonej przy ul. Karskiego [REDAKTOWANE] / Ewangelickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr [REDAKTOWANE] i część [REDAKTOWANE] (obręb [REDAKTOWANE] – Śródmieście, arkusz [REDAKTOWANE] położona przy ul. Karskiego [REDAKTOWANE] / Ewangelickiej [REDAKTOWANE] w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJKLMNO PRST-A. Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 2296 m² jest zabudowana IV kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami w parterze oraz parterowym budynkiem garażowym przeznaczonym do rozbiórki.

Na części terenu inwestycji obejmującej działki nr [REDAKTOWANE] decyzją nr 211/20 z dnia 22.04.2020 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 m², 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 działki objętej wnioskiem wynosi 70 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 210 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała 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.2018.2067 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 i rozbudowy budynek mieszkalny wielorodzinny 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.2020.282 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:

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

- 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 usługowym;
- 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 m²);
- 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 mieszkalnym 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 budowę budynku mieszkalno-usługowo-hotelowego oraz przebudowę i rozbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze 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 m²), 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] – 79,4%, dz. nr [REDACTED] – 84,5%, dz. nr [REDACTED] – 77,7%, dz. nr [REDACTED] – 84,3%, dz. nr [REDACTED] – 82,8%, dz. nr [REDACTED] – 76,7%, dz. nr [REDACTED] – 73,9%, dz. nr [REDACTED] – 83,8%, dz. nr [REDACTED] – 83,4%, dz. nr [REDACTED] – 80,3%, dz. nr [REDACTED] – 87,2%, dz. nr [REDACTED] – 82,6%, dz. nr [REDACTED] – 83,5% oraz dz. nr [REDACTED] – 90,4%, dz. nr [REDACTED] – 100%, dz. nr [REDACTED] – 100%), dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy do poziomu 90%, przy utrzymaniu min. 5% powierzchni biologicznie czynnej.

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
(z wykorzystaniem 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 [redacted], gdzie ustalono parametry w odniesieniu do budynku przy Spokojnej 2 i nawiązujących do samego budynku przy Spokojnej 2 do parametrów niższych ustalonych na działce [redacted] 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 budynków należy przyjąć niższą w stosunku do tylnej części budynku, wycofanej w stosunku do płaszczyzny elewacji frontowej; pomiędzy 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 poglądowym.
- na działkach nr [redacted] 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 [redacted] położonej przy ul. Spokojnej, analogicznie do wydanej na sąsiedniej działce nr [redacted] 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 [redacted] od strony wschodniej wielkość tę wyznacza się w poziomie okapu położonej na tych działkach kamienicy przeznaczanej do przebudowy i rozbudowy, tj. do 210,0 m n.p.m. (ok. 15,2 m od aktualnego poziomu chodnika), od strony zachodniej do 225,3 m n.p.m.
- po uzgodnieniu projektu decyzji skorygowano, w uzgodnieniu z MKZ projekt decyzji w zakresie ustaleń dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku i wysokości budynku. Po analizie projektu stwierdzono, że przy ustalaniu wysokości projektowanej zabudowy nie uwzględniono widoku wieży Kościoła Ewangelickiego od strony Placu Litewskiego na tle nieba. Na działce sąsiedniej nr [redacted] przy zmianie decyzji wycofano od strony południowej najwyższą kondygnację dla pozostawienia tego widoku. Celem obecnej zmiany projektu decyzji jest kontynuacja przyjętych wcześniej wysokości na działce sąsiedniej a przez to pozostawienie ekspozycji wieży kościoła bez zmian. Zmienia się również ustalenie dotyczące wycofania ostatniej kondygnacji od strony ulicy Karskiego. Obecnie przyjęte ustalenie jest kontynuacją przyjętej zasady na działce sąsiedniej nr [redacted] 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 [redacted] – 225,3 m n.p.m., na działkach nr [redacted] i [redacted] od strony wschodniej – 210,0 m n.p.m., od strony zachodniej – 225,3 m n.p.m.
- na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m obudowanych osłonami do wysokości tych urządzeń.
- po uzgodnieniu projektu decyzji skorygowano, w uzgodnieniu z MKZ projekt decyzji w zakresie ustaleń dot. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku i wysokości budynku. Po analizie projektu stwierdzono, że przy ustalaniu wysokości projektowanej zabudowy nie uwzględniono widoku wieży Kościoła Ewangelickiego od strony Placu Litewskiego na tle nieba. Na działce sąsiedniej nr [redacted] przy zmianie decyzji wycofano od strony południowej najwyższą kondygnację dla pozostawienia tego widoku. Celem obecnej zmiany projektu decyzji jest kontynuacja przyjętych wcześniej wysokości dla projektowanej zabudowy jak na działce sąsiedniej a przez to pozostawienie ekspozycji wieży kościoła bez zmian. Zmienia się również ustalenie dotyczące wycofania ostatniej kondygnacji od strony ulicy Karskiego. Obecnie przyjęte ustalenie jest kontynuacją przyjętej zasady na działce sąsiedniej nr [redacted] w nawiązaniu do rozwiązań w istniejącym budynku przy ul. Spokojnej [redacted]

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznej kategorii gminnej – ul. Karskiego i ul. Spokojnej 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 inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego mieszkalno-usługowego z dopuszczeniem funkcji hotelowej oraz przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze

Analizę sporządził: mgr Marcin Walasek

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

łącznik nr. 2

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek

ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Planowania

do projektu decyzji nr. 405/22

z dnia 05.08.2022r.

znak: PL-LP-II.6730.5.2022

Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LP-II.6730.5.2022

| Numer działki | Pow. zabudowy (m ²) | Pow. działki (m ²) | wsk.zab. % | Szer. elewacji frontowej (m) | Wys. elewacji frontowej (m) | Wys. kalenicy (m) |
|---------------|---------------------------------|--------------------------------|------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 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 | 2296 | 11,7 | – | – | – |
| t. inw. wg wniosku | 1681 | 2296 | 73,2 | 73 | 15,5 | 27,5 |