



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 486 2200, fax 81 486 2201

AB-LA-I.6730.346.2014

Lublin, dnia 13 listopada 2014 r.

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 10 grudnia 2014 r.

**DECYZJA nr 620/14
o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 24.07.2014 r.

Wnioskodawcy: Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „ORION” Edward Leńczuk
20-234 Lublin, ul. Mełgiewska 80

W sprawie: budowy budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą na działkach nr [redacted] położonych przy ul. Wieniawskiej [redacted] / J. Karskiego [redacted] / ul. Spokojnej [redacted] / ul. J. de Tramecourta [redacted] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku biurowo-usługowego (powierzchnia handlu do 2000 m²) z parkingiem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą**

- na działce nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted] – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: [redacted])
- położonych w Lublinie przy ul. Wieniawskiej [redacted] / J. Karskiego [redacted] / ul. Spokojnej [redacted] / ul. J. de Tramecourta [redacted]
- pas drogowy: działka nr [redacted] – ul. Wieniawska (droga powiatowa), działka nr [redacted] – ul. Spokojna (droga gminna), działka nr [redacted] – ul. J. Karskiego (droga gminna), działka nr [redacted] – ul. J. De Tramecourta (droga gminna), działka nr [redacted] – ul. Lubomelska (droga powiatowa)

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–A, na mapie syt. - wys. w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa usługowa
- realizacja budynku biurowego – usługowego (powierzchnia handlu do 2000 m²) z parkingiem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- linie zabudowy oznaczone na załączniku nr 1 linią koloru niebieskiego:
 - obowiązujące: od ul. Wieniawskiej – w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni, od ul. Spokojnej – w odległości 18,5 m od wschodniej krawędzi jezdni,
 - nieprzekraczalne: od ul. J. Karskiego – w odległości min. 7,5 m od krawędzi jezdni, od ul. J. De Tramecourta – w odległości min. 7,5 m od krawędzi jezdni,
 - wewnętrzne nieprzekraczalne: od strony ul. Spokojnej i na odcinku ul. Tramecourta określające maksymalny zasięg części budynku o maksymalnej wysokości do rzędnej 222,0 m n.p.m.;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 75,0 %, przy udziale min. 15% powierzchni biologicznie czynnej;
- szerokości elewacji frontowych:
 - od ul. Spokojnej – pełna rozpiętość terenu inwestycji wzdłuż linii zabudowy,
 - od ul. Wieniawskiej – pełna rozpiętość terenu inwestycji wzdłuż linii zabudowy,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku): wysokość obiektu

odpowiadać powinna grupie budynków średnio-wysokich (do 25 m), przy utrzymaniu górnych krawędzi elewacji frontowych:

- od ulicy Wieniawskiej, na odcinku ul. J. Karskiego (od narożnika z ul. Wieniawską do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. Karskiego z wewnętrzną linią zabudowy) oraz na odcinku ul. J. de Tramecourta (od narożnika z ul. Wieniawską do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. de Tramecourta z wewnętrzną linią zabudowy – maksymalnie do wysokości rzędnej 222,0 m n.p.m.,
 - od ulicy Spokojnej, na odcinku ulicy J. Karskiego (od narożnika z ul. Spokojną do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. Karskiego z wewnętrzną linią zabudowy) oraz na odcinku ul. J. de Tramecourta (od narożnika z ul. Spokojną do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. de Tramecourta z wewnętrzną linią zabudowy) – maksymalnie do wysokości rzędnej 212, 0 m n.p.m.;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):
- geometrii dachu nie określa się,
 - od strony ul. Wieniawskiej, na odcinku ul. J. Karskiego i odcinku ul. J. de Tramecourta (opisanych w pkt. d i wg załącznika graficznego) – wysokość najwyższego punktu budynku do rzędnej 222,0 m n.p.m., dla dachu spadzistego należy przyjąć układ kalenicowy dla frontowej części budynku, o nachyleniu połaci jak w budynku na działce nr [redacted] przy ul. Wieniawskiej [redacted] z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - od strony ul. Spokojnej, na odcinku ul. J. de Tramecourta i odcinku ul. J. Karskiego (opisanych w pkt. d i wg załącznika graficznego) – wysokość najwyższego punktu budynku nie może przekraczać prostej łączącej punkt na górnej krawędzi elewacji frontowej na wysokości 212,0 m n.p.m. i punkt na górnej krawędzi wycofanej części elewacji frontowej w płaszczyźnie wewnętrznej linii zabudowy na wysokości rzędnej 222,0 m n.p.m., dla dachu spadzistego należy przyjąć nachylenie połaci jak w budynku przy ul. Spokojnej [redacted] (UW) z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, obudowanych osłonami, o wysokości maksymalnie do rzędnych:
 - na części niższej budynku – do 214,5 m n.p.m.,
 - na części wyższej budynku – do 224,5 m n.p.m.,
- f) dąb rosnący od strony ul. Wieniawskiej w sąsiedztwie budynku na działce nr [redacted] (budynek IPN-u) – do zachowania,
- g) dopuszcza się pozostawienie budynku dawnej strzelnicy lub jego części na dz. nr [redacted] również poza obszarem ograniczonym liniami zabudowy oraz wkomponowanie go w bryłę projektowanego obiektu,
- h) przed budynkiem od ul. Wieniawskiej i ul. Spokojnej należy wprowadzić elementy zieleni;
- i) projektowany budynek odpowiadać powinien aktualnym standardom techniczno – użytkowym oraz wysokiej jakości rozwiązaniom konstrukcyjno – materiałowym, zapewniając bezkolizyjne i harmonijne uzupełnienie zainwestowania śródmiejskiego kwartału urbanistycznego.

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 ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem **A/153**, oraz na mocy wpisu budynku dawnej Strzelnicy i Kręgielni do Gminnej Ewidencji Zabytków, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z *Miejskim Konserwatorem Zabytków UM Lublin* i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- 5.2. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne (**77-81/15-4a**), ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

- 5.3. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.4. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku miejski konserwator zabytków przedstawia, w formie pisemnej, zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.
- 5.5. Na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. 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 UM Lublin.
- 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, na podstawie art. 20 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. nr 31, poz. 206 z późn. zm.) art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) oraz Uchwały Nr **347/XVII/2012** Rady Miasta Lublin z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie zadań z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami, ustalono że Wojewoda Lubelski – na wniosek Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – powierza, a Gmina Lublin przyjmuje do wykonania prowadzenie spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 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 działki ze wszystkich otaczających ulic na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj.: 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów: 1 miejsce postojowe / 10 miejsc parkingowych dla samochodów, w tym minimum 50% miejsc postojowych w poziomie terenu,
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg
- 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.
- 7.7. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

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

9. Informacje dodatkowe.

- 9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- 9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).
- 9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. Dla przedmiotowego terenu inwestycji, tj. dla działek nr [REDAKOWANE] zostały ustalone warunki zabudowy decyzją nr 13/14 z dnia 15 stycznia 2014 r., znak: AB-LA-II.6730.104.2013 dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu budynków mieszkalno-usługowych (powierzchnia sprzedaży do 200m²) z garażem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą techniczną. Ustalono również warunki zabudowy decyzją nr 380/13 z dnia 15 lipca 2013 r. oraz zmieniającą ją decyzją nr 427/13 z dnia 10 września 2013 r., znak: AB-LA-II.6730.67.2013 dla inwestycji polegającej na realizacji budynku biurowo-usługowego (powierzchnia handlu do 2000m²) z parkingiem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: **IU-DE.4301.409.2014**, z dnia 20.10.2014 r. - **bez uwag**
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem, znak: **MKZ-IN-I.4120.756.2014**, z dnia 12.11.2014 r. - **bez uwag**

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

1. załącznik graficzny z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy – część tekstowa i graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą na działkach nr [REDAKOWANE] położonych przy ul. Wieniawskiej [REDAKOWANE] / J. Karskiego [REDAKOWANE] / ul. Spokojnej [REDAKOWANE] / ul. J. de Tramecourta [REDAKOWANE] w Lublinie.

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

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r.

Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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.



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Ewa Malicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

Otrzymują :

1. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „ORION” Edward Leńczuk
20-234 Lublin, ul. Mełgiewska 80,

właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy
(zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):

2. Instytut Pamięci Narodowej
Komisja Ścigania Zbrodni Przeciwko Narodowi Polskiemu Oddział w Lublinie
20-086 Lublin, ul. Szewska 2,
3. a/a.

Do wiadomości :

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

MK

Nr Mdok: 384385/11/2014

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107,00 zł -

DNIA 24.07.14. NUMER POKWITOWANIA 72.509.2928

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.

Nr 95124020929329920006200000

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr [REDAKTOWANO] położone w kwartale ulic: Wieniawska [REDAKTOWANO] J. Karskiego [REDAKTOWANO] Spokojna [REDAKTOWANO] i J. de Tramecourta [REDAKTOWANO] w Lublinie, o łącznej powierzchni 6125,85 m², oznaczona na mapie – rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIJKL-A. Działka nr [REDAKTOWANO] zabudowana jest budynkiem dawnej strzelnicy, obecnie mieszczącym biura Instytutu Pamięci Narodowej i przeznaczonym do rozbiórki. Pozostałe nieruchomości, tj. [REDAKTOWANO] są niezabudowane.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 55,0 m., obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 165,0 m od granic nieruchomości.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji, w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej.
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 (w aktach sprawy).
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 oraz uchwałą Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Ochrona konserwatorska

- **Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską** na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem **A/153**, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie (w myśl porozumienia 140/2012 zawartego 30.03.2012 r. między Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin, dotyczącego ochrony i opieki nad zabytkami z terenu gminy Lublin) i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- Cześć terenu inwestycji (dz. nr [REDAKTOWANO]) jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu budynku dawnej Strzelnicy i Kręgielni do Gminnej Ewidencji Zabytków.
- Dodatkowo przedmiotowe działki znajdują się w znanym z kwerendy stanowisku archeologicznym oznaczonym symbolem 77-81/15-4a.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się :

od strony północnej:

- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Jerzego de Tramencourta – droga gminna,
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana XI-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – budynek Urzędu Wojewódzkiego),
- działka nr [REDAKTOWANO] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Urząd Marszałkowski), parterowym budynkiem garażowym oraz parterowym

- budynkiem gospodarczym,
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Urząd Marszałkowski),
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działki nr: [] – zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działki nr [] – zabudowane I-, III-, IV- i V-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącą zabudową garażowo-gospodarczą,
- działki nr [] – zabudowane III- i IV-kondygnacyjnym budynkiem Hotelu Campanile,

od strony północno-zachodniej:

- działka nr [] – ul. Wieniawska (droga powiatowa),
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – ul. St. Leszczyńskiego (droga powiatowa),
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Uniwersytet Przyrodniczy),
- działka nr [] – ul. Boczna Lubomelskiej (droga wewnętrzna),
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr [] – ul. Boczna Lubomelskiej (droga gminna),
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (biurowym) oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym,
- działki nr: [] – zabudowane V-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (Fundacja Jana Pawła II) oraz budynkiem garażowym,
- działka nr [] – ul. Boczna Lubomelskiej (droga gminna),

od strony południowo-wschodniej :

- działka nr [] – ul. Ewangelicka (droga gminna),
- działka nr [] – ul. I Armii Wojska Polskiego (droga gminna),
- działka nr [] – zabudowana budynkiem sakralnym – Kościół p.w. św. Trójcy,
- działka nr [] – teren cmentarza Parafii Ewangelicko- Augsburgskiej,
- działka nr [] – droga wewnętrzna,
- działka nr [] – zabudowana parterowym budynkiem administracyjno - mieszkalnym (Plebania Parafii Ewangelicko – Augsburgskiej),
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnymi budynkami Sądu Okręgowego,
- **od strony wschodniej :**
- działka nr [] – ul. Spokojna (droga gminna),
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – KUL) oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr [] – zabudowana parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowo-mieszkalnym

- (przedszkole i dom sióstr zakonnych) oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Zakład Opieki Zdrowotnej MSWiA) oraz dwoma parterowymi budynkami gospodarczymi,
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym i dwoma parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Zakład Opieki Zdrowotnej MSWiA),
- działka nr [] – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej) oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem biurowym,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana dwoma IV-kondygnacyjnymi budynkami usługowymi oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana II-, II- i III-kondygnacyjnymi budynkami usługowymi (inwestycja celu publicznego – Starostwo Powiatowe w Lublinie),
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (inwestycja celu publicznego – Liceum Ogólnokształcące Nr II, im. J. Zamojskiego),

od strony zachodniej:

- działka nr [] – ul. Wieniawska (droga powiatowa),
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (biurowym) oraz dwoma parterowymi budynkami garażowymi,
- działka nr [] – zabudowana parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana XIII-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (usługi publiczne – budynek Urzędu Miasta Lublin), oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działki nr: [] – niezabudowane,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działki nr [] – zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – Ogród Saski (nieruchomość zabytkowa – A/847),

od strony południowo-zachodniej:

- działka nr [] – ul. Czysa (droga gminna),
- działka nr [] – zabudowana VI-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – ul. F. Bieczyńskiego (droga gminna),
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym,

od strony południowej:

- działka nr [] – ul. J. Karskiego – droga gminna,
- działka nr [] – zabudowana parterowym budynkiem usługowym,
- działki nr [] – niezabudowane,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działki nr [] – zabudowana budynkami usługowymi i gospodarczymi oraz budynkiem mieszkalnym (I-II kondygnacje),

- działka nr [] – zabudowane IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem usługowym,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem garażowym,
- działka nr [] – ul. Jasna (droga powiatowa),
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami oraz parterowym budynkiem gospodarczym,
- działka nr [] – ul. Krótka (droga gminna),
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (biurowym),
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – niezabudowana,
- działka nr [] – zabudowana IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działka nr [] – zabudowana V-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami,
- działki nr: [] – niezabudowane,
- działka nr [] – zabudowana III-kondygnacyjnym budynkiem usługowym (bank),
- działka nr [] – ul. Krakowskie Przedmieście (droga powiatowa).

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru

zgodnie z 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) 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. 1589 z późn. zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu

- projektowane zamierzenie dotyczy realizacji budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym wraz z urządzeniem terenu i infrastrukturą i znajduje analogię funkcjonalną w zainwestowaniu okolicznych nieruchomości.
- 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 oraz stylach architektonicznych reprezentujących architekturę barokową, neoklasyczną, romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną.

2. Linia zabudowy

- w celu kontynuacji zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Wieniawskiej i Spokojnej wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, od ul. Wieniawskiej – w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni, co umożliwi poszerzenie przestrzeni publicznej pasa drogowego ul. Wieniawskiej oraz od ul. Spokojnej - w odległości 18,5 m od wschodniej krawędzi jezdni jako kontynuacja linii wyznaczonej przez budynek Urzędu Wojewódzkiego znajdującego się na działce nr [] przy ul. Spokojnej []
- wzdłuż ulic „bocznych” ograniczających kwartał wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, od ul. J. Karskiego w odległości min. 6,0 m od krawędzi jezdni zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. Z 2013 r. poz. 260) oraz od ul. J. De Tramecourta jako kontynuacja linii wyznaczonej przez budynek znajdujący się na dz. nr [] przy ul. J. De Tramecourta []
- propozycja zapisu do projektu decyzji:
- linie zabudowy oznaczone na załączniku nr 1 linią koloru niebieskiego: obowiązujące:
 - od ul. Wieniawskiej – w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni,
 - od ul. Spokojnej – w odległości 18,5 m od wschodniej krawędzi jezdni,
 nieprzekraczalne:
 - od ul. J. Karskiego – w odległości min. 6,0 od krawędzi jezdni,

- od ul. J. De Tramecourta – w odległości min. 6,0 od krawędzi jezdni,

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu dla analizowanego obszaru mieści się w granicach 12,1% – 100,0% i średnio wynosi 51,1 %.
- uwzględniając sąsiedztwo działek/terenów zabudowanych w analogiczny sposób jak wnioskowana inwestycja, przyjmuje się zastosowanie max tj. 75,0%, przy utrzymaniu min. 15% powierzchni biologicznie czynnej ze względu na charakter inwestycji oraz położenie w ścisłym centrum.
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max. 75,0%, przy udziale min. 15% powierzchni biologicznie czynnej;

4. Szerokość elewacji frontowej

- szerokości fasad budynków, z zasady zależne są od rozpiętości frontowych granic nieruchomości,
- zważywszy, iż w zespołach zwartej zabudowy śródmiejskiej najczęściej wypełniają one w całości pas przyuliczny działek, mimo wyraźnie zróżnicowanych jego długości oraz przyjmując konieczność kontynuacji zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic Wieniawskiej i Spokojnej – odstępuje się od ustalania średniej szerokości elewacji frontowej w analizowanym obszarze.
proponujemy zapis do projektu decyzji:
- szerokości elewacji frontowych:
 - od ul. Spokojnej – pełna rozpiętość terenu inwestycji wzdłuż linii zabudowy,
 - od ul. Wieniawskiej – pełna rozpiętość terenu inwestycji wzdłuż linii zabudowy,

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)

- zasięg górnych krawędzi elewacji frontowych budynków znajdujących się w analizowanym obszarze, jest bardzo zróżnicowany, biorąc pod uwagę dużą gradację zabudowy – w zakresie od I do XIII kondygnacji nadziemnych. Wyróżniającymi się wysokością (ponad IV kndg.) są tu jedynie, zaliczane do kategorii inwestycji celu publicznego, obiekty administracji rządowej i samorządowej. Budynki mieszkalne i usługowe o innym charakterze tworzą mniej lub bardziej zwarte kwartały zabudowy o wysokości nie przekraczającej VI kondygnacji nadziemnych.
- przyjmuje się założenie kontynuacji skali zabudowy śródmiejskiej sąsiadującej z terenem inwestycji z wyłączeniem budynków UM i nowej części budynku UW – jako wyjątków w analizowanej strukturze zabudowy. Skala projektowanej zabudowy nie może przytłaczać budynku UW od strony ul. Spokojnej i J. de Tramecourta i ma kształtować oraz kontynuować przekroje otaczających ulic. W związku z powyższym proponujemy zapis do projektu decyzji:
- kontynuując skalę istniejącej tu zabudowy z uwzględnieniem ram kompozycyjnych narzuconych zasięgiem fasad, stanowiących oprawę architektoniczną kwartału w przestrzeni ulicznej, wskazuje się utrzymanie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego obiektu, na poziomie odpowiadającym linii gzymsu koronującego budynek znajdującego się na działce [czarna kropka] przy ul. Spokojnej [czarna kropka] oraz na poziomie odpowiadającym linii gzymsu koronującego budynek znajdującego się na działce nr [czarna kropka] przy ul. Wieniawskiej [czarna kropka]
- wysokość obiektu odpowiadać powinna grupie budynków średnio-wysokich (do 25 m), przy utrzymaniu górnych krawędzi elewacji frontowych:
 - od ulicy Wieniawskiej na odcinku ul. J. Karskiego (od narożnika z ul. Wieniawską do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. Karskiego z wewnętrzną linią zabudowy) oraz na odcinku ul. J. de Tramecourta (od narożnika z ul. Wieniawską do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. de Tramecourta z wewnętrzną linią zabudowy – maksymalnie do wysokości rzędnej 222,0 m n.p.m.,
 - od ulicy Spokojnej, na odcinku ulicy J. Karskiego (od narożnika z ul. Spokojną do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. Karskiego z wewnętrzną linią zabudowy) oraz na odcinku ul. J. de Tramecourta (od narożnika z ul. Spokojną do punktu przecięcia linii zabudowy od ul. J. de Tramecourta z wewnętrzną linią zabudowy) – maksymalnie do wysokości rzędnej 212, 0 m n.p.m.;

6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)

- w obszarze przeprowadzonej analizy występują obiekty o zróżnicowanych formach

przekryć dachowych, jedno- lub wielopołaciowych o nachyleniu 7° do 45° oraz mansardowych, a w przypadku budynków średniowysokich (od 12,0m do 25,0m) – z dachami o spadkach łagodniejszych (do 30°). Wysokość kalenic obiektów zlokalizowanych w kwartale ulic: Wieniawska, J. Karskiego, Spokojna, Ewangelicka i Jasna, nie przekracza poziomu 19,0 m nad terenem przy najniższym położonym wejściu / wjeździe do obiektu. Usytuowane w pierzei ulicznej kamienice mieszkalne i mieszkalno-usługowe przekryto w kalenicowym układzie połaci, o nachyleniu nie przekraczającym 30°, w tym też płasko.

proponycja zapisu do projektu decyzji:

- geometrii dachu nie określa się,
- od strony ul. Wieniawskiej, na odcinku ul. J. Karskiego i odcinku ul. J. de Tramecourta (opisanych w pkt. d i wg załącznika graficznego) – wysokość najwyższego punktu budynku do rzędnej 222,0 m n.p.m., dla dachu spadzistego należy przyjąć układ kalenicowy dla frontowej części budynku, o nachyleniu połaci jak w budynku na działce nr 1 przy ul. Wieniawskiej z tolerancją $\pm 5^\circ$,
- od strony ul. Spokojnej, na odcinku ul. J. de Tramecourta i odcinku ul. J. Karskiego (opisanych w pkt. d i wg załącznika graficznego) – wysokość najwyższego punktu budynku nie może przekraczać prostej łączącej punkt na górnej krawędzi elewacji frontowej na wysokości 212,0 m n.p.m. i punkt na górnej krawędzi wycofanej części elewacji frontowej w płaszczyźnie wewnętrznej linii zabudowy na wysokości rzędnej 222,0 m n.p.m., dla dachu spadzistego należy przyjąć nachylenie połaci jak w budynku przy ul. Spokojnej (UW) z tolerancją $\pm 5^\circ$,
- na dachu dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, obudowanych osłonami, o wysokości maksymalnie do rzędnych:
 - na części niższej budynku – do 214,5 m n.p.m.,
 - na części wyższej budynku – do 224,5 m n.p.m.,

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Wieniawskiej (drogi powiatowej), ul. J. Karskiego (drogi gminnej), ul. Spokojnej (drogi gminnej) oraz ul. J. De Tramecourta (drogi gminnej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla **budowy budynku biurowo-usługowego z parkingiem podziemnym, urządzeniem terenu i infrastrukturą**, przy zachowaniu wymogów ochrony konserwatorskiej oraz warunków technicznych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054.

ARCHITEKT
 mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska
 Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
 upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91
 LOIA nr LB 0054
 mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek
 ZASTĘPCA DYREKTORA
 Wydziału Architektury i Budownictwa

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-I.6730.346.2014				
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	%	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)
	946	3204	29,5	-
	196	477	41,1	-
	224	674	33,2	-
	144	475	30,3	-
	186	408	45,6	-

Załącznik nr 2
 do projektu decyzji nr 620/14
 z dnia 13 listopada 2014
 znak: AB-LA-I.6730.346.2014

	232	400	58,0	-
	973	1974	49,3	-
	195	401	48,6	-
	159	479	33,2	-
	158	457	34,6	-
	883	2106	41,6	-
	131	322	40,7	-
	186	338	55,0	-
	175	506	34,6	-
	609	1620	37,6	-
	304	975	31,2	-
	208	841	24,7	-
	230	427	53,9	-
	339	662	51,2	-
	127	332	38,3	-
	104	355	29,3	-
	244	685	35,6	-
	136	443	30,7	-
	1208	2283	52,9	-
	889	1458	61,0	-
	416	681	61,1	-
	450	495	90,9	-
	56	125	44,8	-
	2485	3849	64,6	-
	510	757	67,4	-
	502	632	79,4	-
	741	877	84,5	-
	675	869	77,7	-
	92	183	50,3	-
	518	534	97,0	-
	670	964	69,5	-
	800	1082	73,9	-
	753	898	83,9	-
	153	211	72,5	-
	339	339	100,0	-
	713	854	83,5	-

	691	691	100,0	-
	507	696	72,8	-
	393	562	69,9	-
	231	1085	21,3	-
	2463	5489	44,9	-
	135	135	100,0	-
	265	320	82,8	-
	2002	2002	100,0	-
	929	1585	58,6	-
	979	2180	44,9	-
	292	568	51,4	-
	332	703	47,2	-
	214	789	27,1	-
	519	677	76,7	-
	894	1678	53,3	-
	877	2286	38,4	-
	920	3792	24,3	-
	700	1749	40,0	-
	260	996	26,1	-
	244	2017	12,1	-
	742	3421	21,7	-
	280	658	42,6	-
	228	619	36,8	-
	262	623	42,1	-
	654	986	66,3	-
	182	1696	10,7	-
	331	1698	19,5	-
	122	409	29,8	-
	1252	3165	39,6	-
	1419	4347	32,6	-
	1712	3668	46,7	-
	214	827	25,9	-
	4248	8064	52,7	-
	189	333	56,8	-
	291	1232	23,6	-
	695	695	100,0	-

109

	61	86	70,9	-
	265	1100	24,1	-
	445	1313	33,9	-
Średnio:			51,1	
dz. nr [redacted] - stan obecny	353	6126	5,8	
dz. nr [redacted] - zamierzenie inwestora	4500	6126	ok. 74,0	pełna rozpiętość terenu inwestycji wzdłuż linii zabudowy
dz. nr [redacted] - wynik analizy	<u>3130</u>	6126	51,1	+20% pełna rozpiętość terenu inwestycji wzdłuż linii zabudowy

MK
Nr Mdok: 379139/11/2014