

Lublin, dnia 18 lipca 2013 r.

DECYZJA nr 73/13 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym

Na podstawie :

- art. 4, ust. 2, pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 1, art. 53 ust. 3, 4 i 5 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 05.06.2013 r.

Wnioskodawcy: Gmina Lublin Wydział Inwestycji i Remontów Urzędu Miasta Lublin,
ul.Podwale 3a, 20-117 Lublin,

W sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku warsztatów szkolnych na Centrum Sztuki Współczesnej wraz z przebudową wejść, podestów i podjazdów dla niepełnosprawnych oraz dostosowaniem do obowiązujących przepisów, na działkach nr ewid. 79/8, 79/4, 79/5, 79/3, 25/7 oraz na części działki nr 25/5, położonych przy ul. Popiełuski 5 w Lublinie

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla inwestycji budowlanej polegającej na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku warsztatów szkolnych na Centrum Sztuki Współczesnej wraz z przebudową wejść, podestów i podjazdów dla niepełnosprawnych oraz dostosowaniem do obowiązujących przepisów

- na działkach nr eid.: 79/8, 79/4, 79/5, 79/3, 25/7, obręb 26, arkusz 2 oraz na części działki nr ewid. 25/5, obręb 26, arkusz 1,
- położonych w Lublinie przy ul. Popiełuski 5,
- pas drogowy – działka nr 1 – ul. Popiełuski - droga gminna,

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji :

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

2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania:

- zabudowa mieszkalno-usługowa,
- rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania warsztatów szkolnych na Centrum Sztuki Współczesnej.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone kolorem niebieskim na załączniku nr 1 o decyzji,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wielkość powierzchni zabudowy obiektów istniejących łącznie z planowaną rozbudową w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 39,3%,
- szerokość elewacji frontowej budynku – max. 58,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - do 4,0 m przy budynku I-kondygnacyjnym i do 8,0 m przy budynku II-kondygnacyjnym,
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przekrycie budynku dachem płaskim wielospadowym o spadkach do 12°, dopuszcza się dach łukowy o wysokość w szczycie – max. 10,0 m, nawiązujący do bryły i wysokości istniejącego 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 ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2. Teren inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, stąd jego ochronę winno się uwzględniać art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w wersji określonej w art. 1.3 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474) m.in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.
- 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 Miejskiego Konserwatora 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 od ul. Popieluszki (drogi gminnej) 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.:
- zabudowa usługowa - 1 m.p./25 m² powierzchni użytkowej podstawowej usług, w tym 5% oznakowanych stanowisk spełniających wymogi dla osób niepełnosprawnych,
- 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. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe / 2 miejsca parkingowe dla samochodów, nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w tym minimum 50% miejsc postojowych w poziomie terenu,
- 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 poszczególnych sieci.
- 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).

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 lokalizacji inwestycji celu publicznego innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 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: OU-DE.4302.55.2013 z dnia 26.06.2013 - bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: MKZ-OZ.4120.397.2013 z dnia 28.06.2013 - 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 oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa i graficzna

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063.

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania warsztatów szkolnych przy ul. Popieluszki 5 w Lublinie na Centrum Sztuki Współczesnej.

Zgodnie z art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w przypadku braku planu miejscowego, inwestycja celu publicznego lokalizacja jest w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust.3 analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, nie narusza interesów osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Ponadto projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego stronom zapewniono 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 38 C, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie zgodnie z art. 53 ust. 6 winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Kierownik referatu ds. lokalizacji architektonicznych

mgr inż. arch. Jadwiga Ciszewska

Otrzymują :

1. Gmina Lublin Wydział Inwestycji i Remontów Urzędu Miasta Lublin,
ul. Podwale 3a, 20-117 Lublin ,
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
na których będą lokalizowane inwestycje
3. a/a

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie.
2. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie
3. Wydział Planowania UM Lublin

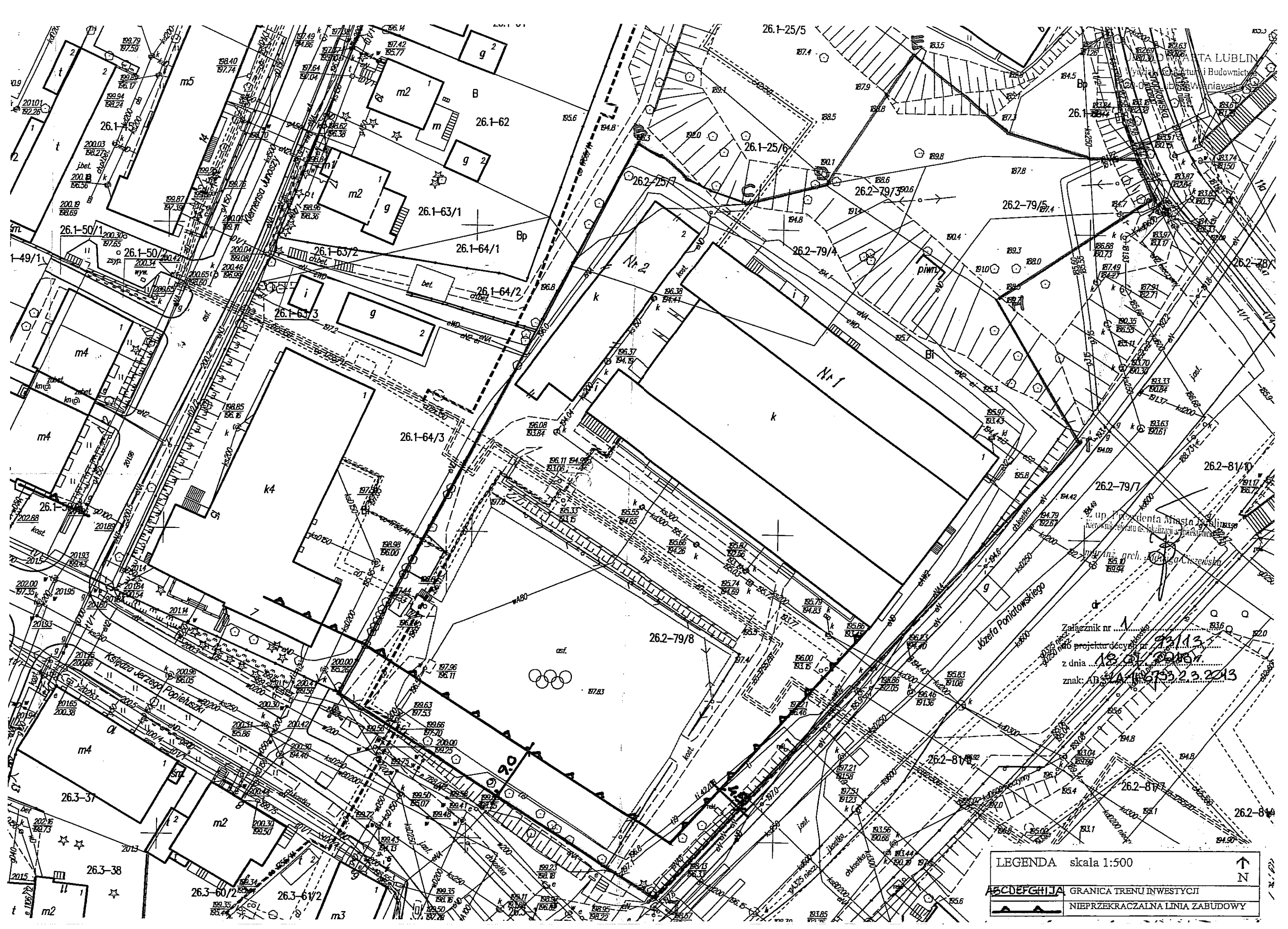
WB

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

art. 7 pkt 3 Ustawy
o opłacie skarbowej

Inspektor

mgr inż. arch. Wiesław Borek



Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działki nr: 79/8, 79/4, 79/5, 79/3, 25/7 oraz część działki 25/5, położone przy ul. Popiełuszki i Poniatowskiego w Lublinie, oznaczone na mapie rysunku analizy linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGHIA. Teren zabudowany jest budynkami warsztatowymi. Budynek nr 2 warsztatów szkolnych przeznaczony jest do rozbiórki.

II. 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.

2. Cały teren miasta Lublin 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.

III. Ochrona konserwatorska

1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską.

Teren inwestycji został ujęty w gminnej ewidencji zabytków, stąd jego ochronę winno się uwzględnić zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w wersji określonej w art. 1.3 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2010 r., Nr 75, poz. 474) m.in. przy sporządzaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, bądź decyzji o warunkach zabudowy.

2. Lista Dóbr Kultury Współczesnej

Obiekt jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako:

- obiekt kubaturowy pod numerem A.19.

IV. 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 1:500 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 62 m., obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 186 m od jego centrum. W opracowaniu analizy uwzględniono cały obszar objęty mapą będącą załącznikiem do analizy.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru - łącznie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:

od strony północnej znajduje się:

- działki nr 105, 2/13, 66/5, 2/10 - zabudowa wielorodzinna z budynkami mieszkalnymi o wysokości II-V kondygnacji wraz z towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi,

od strony wschodniej znajduje się:

- działki nr 79/7, 80/2, 81/10 - ul. Poniatowskiego - droga powiatowa,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr 80/1, 81/2, 80/1, 80/2, 80/3 - zabudowane budynkami Zespołu Szkół Samochodowych o wysokości I-IV kondygnacji,

działka nr 90/3 - zabudowana II -kondygnacyjnym budynkiem przedszkola,

- działka nr 92 – zabudowana budynkami wielorodzinnymi o wysokości XI kondygnacji oraz II-kondygnacyjnymi budynkami garażowymi,
- od strony południowej** znajduje się:
 - działka nr 1 – ul. Popiełuszki – droga gminna,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi o wysokości II-III kondygnacji wraz z towarzyszącymi budynkami garażowo-gospodarczymi,
 - działki nr 92/10, 93/4, 96, 92/9, 90/1, 91 – zabudowane II-III-kondygnacyjnymi budynkami Zespołu Szkół Włókienniczych i Gimnazjum nr 18,
- od strony zachodniej** znajduje się:
 - działka nr 64/3 – zabudowana IV- kondygnacyjnym budynkiem bursy szkolnej,
 - działki w zabudowie jednorodzinnej – zabudowane II-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
 - działka nr 28/5 – ul. Junoszy – droga gminna,
 - działki w zabudowie wielorodzinnej, zabudowane III-IV-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi oraz parterowymi budynkami
 - działki w zabudowie jednorodzinnej – zabudowane II-III-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz parterowymi budynkami gospodarczymi,
 - działka nr 33 – zabudowana III-IV-kondygnacyjnymi budynkami Spółdzielni Niewidomych wraz z parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi,

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru

zgodnie z rozporządzeniem 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.).

1. Funkcja terenu

- analizowany obszar obejmuje osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi im budynkami garażowo – gospodarczymi, a także tereny zabudowy oświatowej z budynkami bursy szkolnej oraz budynkami Zespołu Szkół Samochodowych, Włókienniczych, Gimnazjum oraz przedszkola;
- wnioskowana inwestycja przewiduje rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynku warsztatów szkolnych na Centrum Sztuki Współczesnej. Proponowane zamierzenie stanowi uzupełnienie dotychczasowej funkcji nieruchomości i nie koliduje z podstawową funkcją i charakterem obszaru mieszkaniowego,
- propozycja zapisu do decyzji – zabudowa mieszkalno-usługowa,

2. linia zabudowy

- opis zainwestowania – nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Poniatowskiego ustalono w nawiązaniu do narożnika istniejącego budynku warsztatów – w odległości 4,5 m od granicy działki, od ul. Popiełuszki - w linii elewacji frontowej budynku usytuowanego na działce nr ewid. 50/3, w odległości 9,0 m od granicy działki,
- a) propozycja zapisu do decyzji – nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,

3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla obiektów usługowych, występujących na analizowanym terenie mieści się w granicach 24,8% do 48,7% i średnio wynosi 39,3%, aktualnie wnioskowana działka zabudowana jest w 21,2%,
- wnioski - powierzchnia istniejącej zabudowy wynosi 1957 m², a wnioskowana inwestycja ma zostać powiększona o 50% powierzchni istniejącej, czyli do 2940 m², co daje wskaźnik zabudowy 31,9%, czyli poniżej średniego wskaźnika zabudowy; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy wnioskowanej inwestycji do wartości średniego wskaźnika zabudowy, czyli 39,3%,
- b) propozycja zapisu do decyzji – wielkość powierzchni zabudowy obiektów istniejących łącznie z planowaną rozbudową w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 39,3%,

4. szerokość elewacji frontowej

- szerokość elewacji frontowych na analizowanym obszarze obiektów usługowych w obrębie ul. Popiełuszki i Poniatowskiego kształtuje się w granicach od 16,0 m do 76,0 m i wynosi średnio 58,0 m,
- wnioski – ze względu na ograniczoną szerokość frontu działki – 62,0 m oraz konieczność usytuowania planowanej inwestycji w ustalonych liniach zabudowy, szerokości elewacji frontowej nie może przekroczyć wartości średniej, czyli 58,00 m,
- c) propozycja zapisu do decyzji - szerokość elewacji frontowej budynku – max. 58,0 m,

5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)

- wysokość elewacji frontowej przedmiotowego budynku – ok. 4,0 m,
- wnioski – przyjmuje się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej planowanej inwestycji – do 4,0 m przy budynku I-kondygnacyjnym i do 8,0 m przy budynku II-kondygnacyjnym,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – do 4,0 m przy budynku I-kondygnacyjnym i do 8,0 m przy budynku II-kondygnacyjnym,

6. geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych)

- na analizowanym obszarze w większości występują budynki o dachach płaskich wielospadowych o spadkach do 12°, na wnioskowanym budynku występuje dach łukowy o wysokości w szczycie do 10,0 m,
- wnioski – przekrycie budynku dachem płaskim wielospadowym o spadkach do 12°, dopuszcza się dach łukowy, nawiązujący do bryły istniejącego budynku i wysokości w szczycie równej wysokości istniejącego budynku – czyli do ok. 10,0 m,
- e) propozycja zapisu do decyzji –przekrycie budynku dachem płaskim wielospadowym o spadkach do 12°, dopuszcza się dach łukowy o wysokości w szczycie – max. 10,0 m, nawiązujący do bryły i wysokości istniejącego budynku.

VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Popiełuszki (drogi gminnej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 50 ust. 1 i 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla zmiany sposobu użytkowania budynku warsztatów szkolnych na Centrum Sztuki współczesnej przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 670 z późn. zm.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

Inspektor

mgr inż. arch. Wiesław Borek
upr. nr 1933/Lb/83, LOIA nr LB-0063

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr 93/13
z dnia 18.01.2013 r.
znak: AB-LA-II.6733.2.3.2013

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Kierownik referatu ds. lokalizacji i architektury

mgr inż. arch. Jadwiga Ciszewska

Obliczenia wskaźników zabudowy

AB-LA-II.6733.2.3.2013					
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (w m ²)	Powierzchnia działki (w m ²)	% zabud	Szerokość elewacji frontowej (w metrach)	Uwagi

81/6; 80/1; 81/2; 82/1; 82/3; 82/2	3727	14 243	26,2	74,0	Zespół Szkół Samochodowych
90/3	492	1093	45,0	35,0	Przedszkole
92/10	1990	4086	48,7	46,0	Zespół Szól Włók.
96	1211	4025	30,1	70,0	Gimnazjum
92/9	1380	3172	43,5	16,0	Sala sportowa
64/3	899	2661	33,8	30,0	Bursa Szkolna Nr 1
33	2837	5947	47,7	76,0	Spółdz. Niewidom.
Średnio	1791	5032	39,3	49,7	
25/7; 25/5; 79/3; 79/5; 79/4; 79/8 – stan obecny	1957	9224	21,2	58,0	
25/7; 25/5; 79/3; 79/5; 79/4; 79/8 – stan projektowy	2940	9224	31,9	+20%	

WB



ZABUDOWA WIELORODZINNA

ZABUDOWA WIELORODZINNA

ZABUDOWA WIELORODZINNA

ZABUDOWA JEDNORODZINNA

ZABUDOWA WIELORODZINNA

ZABUDOWA OŚWIATOWA
BUD. SZKOLNE

ZABUDOWA WIELORODZINNA

ZABUD. OŚWIATOWA
PRZEDSZKOLE
45,0%

ZABUDOWA JEDNORODZINNA

ZABUDOWA OŚWIATOWA
BUD. SZKOLNE
48,7%

ZABUDOWA OŚWIATOWA
BUD. SZKOLNE
26,8%

GIMNAZJUM
30,4%

ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
WSKALI 1:500
Zal. Nr 3

- ZABUDOWA USŁUGOWA - OŚWIATOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICE TERENU INWESTYCJI
- BUDYNEK DO ROZBIÓRKI