PREZYDENT MIASTA LUBLIN
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-ID-II.6730.8.2015

Lublin, dnia 02 lutego 2016 r.

D E C Y Z J A nr 43 / 16
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 2015 r. poz. 199 ze zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 01 grudnia 2015 r.

Wnioskodawcy: Gminy Lublin reprezentowanej przez Dyrektora Wydziału Inwestycji i Remontów UM Lublin

W sprawie: budowy drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi na działkach nr ewid. 2/25, 2/26, 2/27, 2/28 (obr, 10, ark. 5) oraz części działki nr ewid. 2/100 (obr. 10, ark. 5) w Lublinie przy ul. Władysława Kunickiego

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: budowie drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi

- na działkach nr ewid.:2/25, 2/26, 2/27, 2/28 (obr, 10, ark. 5) oraz części działki nr ewid. 2/100 (obr. 10, ark. 5) położonych w Lublinie przy ul. Władysława Kunickiego
- pas drogowy – droga wojewódzka nr 835 ul. Władysława Kunickiego, działka nr ewid. 66

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

2. Ustalenia dotyczące rodzaju, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
- teren dróg wewnętrznych
- budowa drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.
a) projektowane rozwiązania powinny odpowiadać aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając bezpieczeństwo ruchu oraz bezkolizyjna obsługę terenów przyległych do pasa drogowego

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 oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów.

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

5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską

5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz.

1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przy-puszczenie, 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.

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.

6.3. Teren inwestycji położony jest w sąsiedztwie linii kolejowych, co wywołuje ograniczenia wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, (...) w sąsiedztwie linii kolejowej (...).

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Władysława Kunickiego poprzez istniejący zjazd 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 dla obsługi funkcji, tj.: minimum 15 mp na 100 miejsc siedzących.

7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów tj. min. 1 miejsce postojowe dla rowerów / 2 miejsca postojowe dla samochodów, nie mniej niż 2 miejsca postojowe, 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, kanalizację deszczową) wnioskowanej inwestycji 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 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 ze 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,,
- określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje,
- zapewnienie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

9. Informacje dodatkowe.

9.1. Decyzja niniejsza (zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

9.2. Warunki zagospodarowania terenu ustalone w decyzji wiążą organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 cyt. wyżej ustawy).

9.3. Dla terenu objętego niniejszą decyzją może być wydana innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla wskazanego terenu inwestycji została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego o znaczeniu gminnym znak: AB-LA-6733.2.229.2012 dla inwestycji budowlanej polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku – Domu Kultury „Kolejarz" na potrzeby Teatru im. H. Ch. Andersena wraz z przebudową, rozbudową i nadbudową w zakresie wynikającym z konieczności dostosowania do obowiązujących przepisów – p.poż, bhp, sanitarno-zdrowotnych, dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną: w tym parkingiem, zjazdem, odwodnieniem, oświetleniem, drogą pożarową.

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.4301.11.2016 z dnia 19.01.2016 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 oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
   - załącznik nr 2 – część tekstowa
   - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

U Z A S A D N I E N I E

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowy drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi na działkach nr ewid. 2/25, 2/26, 2/27, 2/28 (obr, 10, ark. 5) oraz części działki nr ewid. 2/100 (obr. 10, ark. 5) w Lublinie przy ul. Władysława Kunickiego.

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 ponownie 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. 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.

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.

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
inż. Juliusz Majewski
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

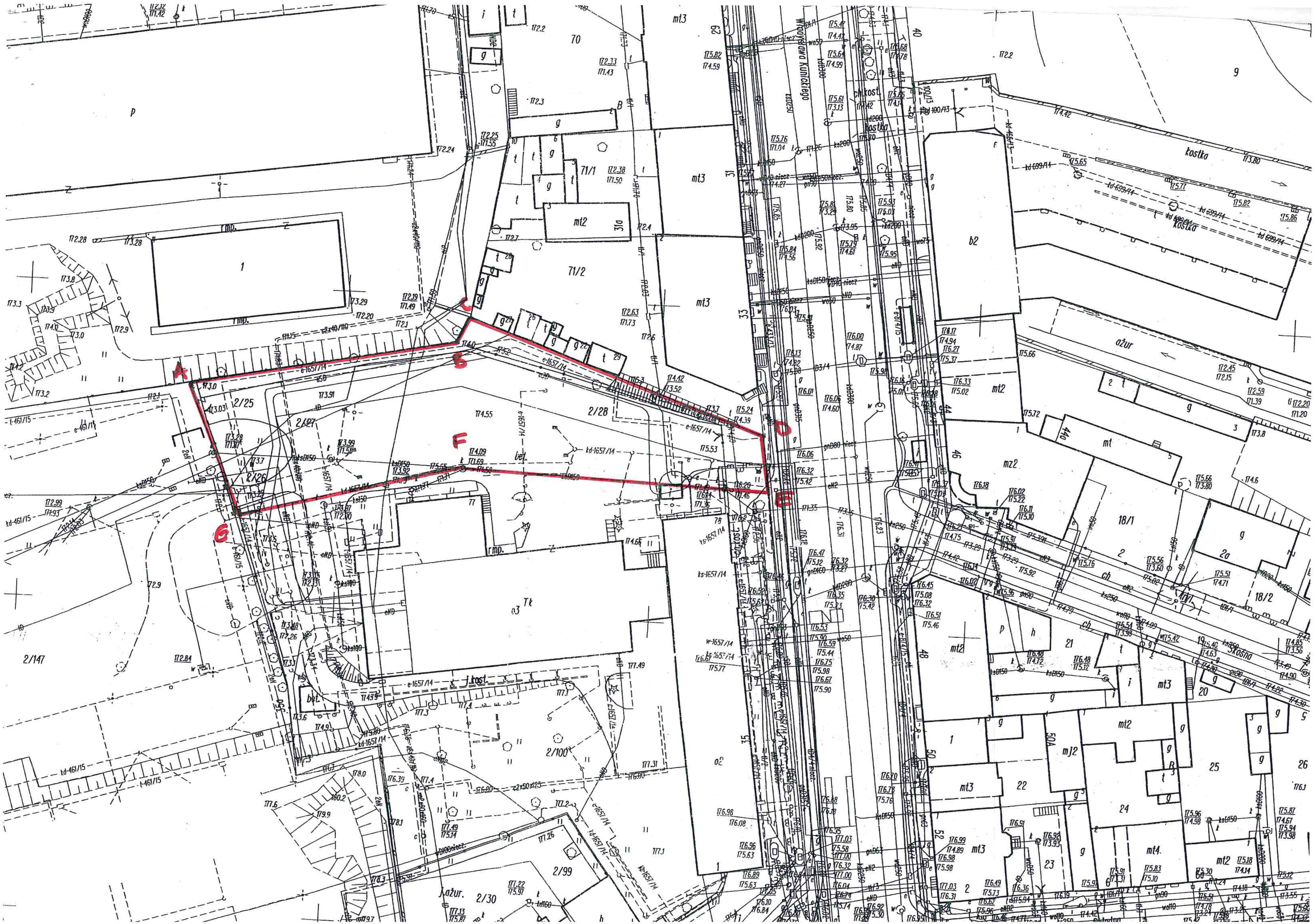
Otrzymują :

1. Wydział Inwestycji i Remontów UM Lublin
   20-117 Lublin, ul. Podwale 3a
2. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
3. Wydział Planowania UM Lublin
4. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
   20-401 Lublin, ul. Krochmalna 13j
5. Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
   20-112 Lublin, ul. Grodzka 12
6. Archidiecezja Lubelska
   20-950 Lublin, ul. Prymasa S. Wyszyńskiego 2
7. KZA Przedsiębiorstwo Automatyki i Telekomunikacji S.A.
   20-418 Lublin, ul. Pochyła 9
8. Techno Holding Spółka Akcyjna
   20-601 Lublin, ul. Tomasza Zana 32a
9. Buza Irena
10. Goc Halina
11. Koter Henryk
12. Koter Janina
13. Koter Janusz
14. Koter Jerzy
15. Koter Wanda
16. Koter Zbigniew
17. Sikora Jadwiga
18. aa.

NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE Z ART. 7 UST. 2

GS

Nr Mdok: 169291/01/2016



A
B
C
D
E
F
G
2/25
2/26
2/27
2/28
71/1
71/2
70
2/147
2/100
2/99
2/30
18/1
18/2
kostka
ażur
Skośna
rmp.
bet.

Załącznik nr 2
Do decyzji o warunkach zabudowy
Znak: AB-ID-II.6730.8.2015

Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji – oznaczony linia koloru czerwonego i literami A B C D E F G – A obejmuje część działki nr ewid 2/100 zabudowanej budynkiem usług kultury oraz niezabudowane działki nr ewid. 2/28, 2/27, 2/26, 2/25 położone przy ul. Władysława Kunickiego w Lublinie.

2. Planowane zamierzenie obejmuje wykonanie drogi wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi do obsługi istniejącego obiektu Domu Kultury Kolejarza.

3. Obszar analizy ograniczono do działek sąsiadujących bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji, z uwagi na jej charakter i zakres zawiązany z poprawą warunków obsługi komunikacyjnej działki nr 2/100 w ramach rozbudowy istniejącego układu komunikacyjnego. Odstąpiono jednocześnie od obliczania parametrów okolicznej zabudowy wymaganych przy ustalaniu linii i gabarytów nowej (projektowanej) zabudowy.

4. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:
   - od strony północnej: działka 71/2 zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz działka nr 2/9 zabudowana budynkami przemysłowymi, budynkiem mieszkalnym, budynkiem usługowym oraz innym budynkiem niemieszkalnym.
   - od strony południowej: działka 2/98 niezabudowana oraz działka 2/99 zabudowana budynkiem usługowym
   - od strony zachodniej: działki 2/147, 2/144 budynki mieszkalne wielorodzinne w budowie
   - od strony wschodniej działka nr 66 droga wojewódzka nr 835 ul. Władysława Kunickiego

5. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla inwestycji polegającej na budowie drogi wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi, przy zachowaniu warunków zawartych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie(Dz. U. nr 43 z dnia 14 maja 1999 r., poz 430 ze zm.)

GS

Załącznik nr 2 do decyzji nr 43/16
Z dnia 02.03.2016
Znak: AB .ID.II. 6730. 8. 2015

z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
inż. Juliusz Majewski
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Architektury i Budownictwa

GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Dagmara Plewik
upr. bud. nr 4280/Gd/89