



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-I.6730.368.2016

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 28.12.2016r.

Inspektor

W. Jęży
mgr inż. Andrzej Jęży

Lublin, dnia 7 grudnia 2016 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 634/16

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, ust. 2, ust. 4 i art. 64 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 11.08.2016 r.

Wnioskodawcy: P:

W sprawie: budowy budynku usługowego z funkcją hotelową i zapleczem gastronomicznym oraz związanym z tym zagospodarowaniem terenu, na działkach nr ewid., położonych przy al. Unii Lubelskiej, ul. Podwałe w Lublinie,

**ODMAWIAM
USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku usługowego z funkcją hotelową i zapleczem gastronomicznym oraz związanym z tym zagospodarowaniem terenu**

- na działkach nr ewid.
- położonej w Lublinie przy al. Unii Lubelskiej, ul. Podwałe
- pas drogowy – działki nr (al. Unii Lubelskiej – droga wojewódzka)
- na terenie oznaczonym linią ciągłą koloru czerwonego oraz literami: A B C D E – A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku usługowego z funkcją hotelową i zapleczem gastronomicznym oraz związanym z tym zagospodarowaniem terenu, na działkach nr ewid., położonych przy al. Unii Lubelskiej, ul. Podwałe w Lublinie.

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

Art. 61 ust. 1 cytowanej ustawy stanowi że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe

jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego został ustalony w akcie wykonawczym do cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 154, poz. 1588).

Stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. 2003, Nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadzono 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. Poprzedzająca wydanie decyzji analiza urbanistyczna, została przeprowadzona w granicach wymaganych przepisem § 3 ust. 2 w/w rozporządzenia, w obszarze równym trzykrotnej szerokości frontu działki Inwestora, który wynosi 37 m. Analizę sporządzono na obszarze równym trzykrotnej szerokości frontu działki, licząc od granicy działki w każdą stronę.

W toku analizy istniejącej zabudowy wokół wnioskowanego terenu stwierdzono występowanie zabudowy wzdłuż ul. Podwale z dostępem z tej ulicy, brak natomiast zabudowy wzdłuż al. Unii Lubelskiej. Istniejące targowisko przy al. Unii Lubelskiej ma charakter tymczasowy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanej działce jest niezgodne z art. 61 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., tj. wymogiem iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu oraz dostępu do drogi publicznej.

Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie w piśmie skierowanym do tutejszego Wydziału stwierdza, że obszar, na którym znajduje się wnioskowany teren, z punktu widzenia ochrony historycznego krajobrazu miejskiego Lublina jest szczególnie istotny jako przedpole sylwety Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, widzianej od strony wschodniej. Z tego względu szczególne znaczenie w programowaniu zagospodarowania tego obszaru powinno mieć odniesienie do zachowanej ekspozycji biernej panoramy Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, zwłaszcza w kontekście niewprowadzania nowej zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej oraz ewentualnej likwidacji istniejących elementów dysharmonijnych, za wyjątkiem obiektów zabytkowych, stanowiących część tradycji miejsca. Z punktu widzenia ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, przedmiotowe działki powinny pozostać niezabudowane, m.in. jako istotny element przedpola widokowego Starego Miasta.

Ponadto w ogłoszonym przez Gminę Lublin i rozstrzygniętym konkursie na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej p.n. „Koncepcja parku na Błoniach pod lubelskim Zamkiem na tle zaproponowanych rozwiązań urbanistycznych”, na obszarze objętym konkursem, którego częścią jest wnioskowany teren, nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych o podobnym charakterze, jak wnioskowana inwestycja.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest niezgodne z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

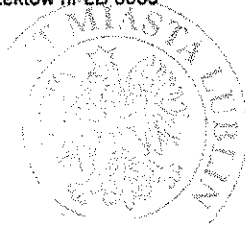
W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Zana 38C za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszej decyzji.

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



Zup. Prezydenta Miasta Lublin
Kamionacka 100-101, 20-031 Lublin

mgr inż. arch. Julia Chomsta

Otrzymują :

1. _____
2. właściciele i użytkownicy wieczysti nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów):
 1. PHUP „Podwaie” Sp. z o.o.
 2. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
 3. a/a

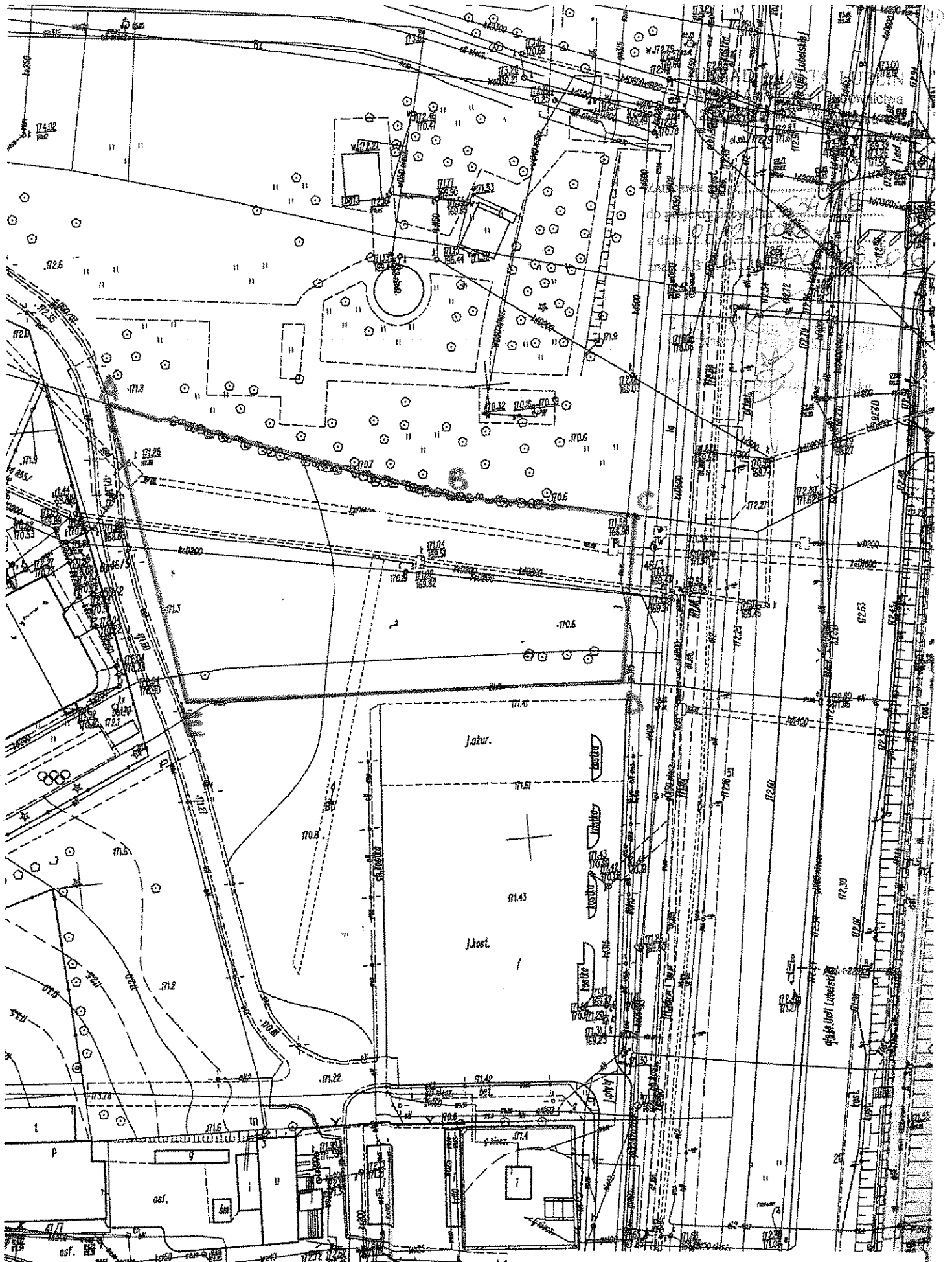
Do wiadomości :

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

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 10,00 zł
 DNIA 12.08.16 NR POKWITOWANIA _____
 NUMER RACHUNKU BANKOWEGO _____
 BANK PEKAO S.A.
 NO 09124020929329920006200000

Inspektor

W. Borek
mgr inż. arch. Wiesław Borek



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	Nazwa materiału zasobu <i>154-55/109</i>	INSPEKTOR <i>mgr inż. Krzysztof Olszewski</i>
	Identyfikator odnoszący materiał zasobu <i>154-55/109</i>	
	Nazwa materiału zasobu <i>154-55/109</i>	
	Identyfikator odnoszący materiał zasobu <i>154-55/109</i>	

URZĄD MIASTA LUBLIN
 Wydział Architektury i Budownictwa
 20-071 Lublin, Sienkiewicza 10
 tel. 81 422 22 22

Inspektor
W. Bielec
 mgr inż. arch. Wiesław Bielec

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr (..... sz:1) o powierzchni 5072,0m², położona przy al. Unii Lubelskiej w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie nie jest zabudowany.

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) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 / 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 37,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 111,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

W przedmiotowej sprawie obszar analizowany został wyznaczony kolorem niebieskim na dołączonej do wniosku mapie zasadniczej w skali 1:1000.

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.
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 6 UKO – usługi oświaty i kultury,
3. 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.
4. Uchwała Nr 809/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIII w rejonie al. Unii Lubelskiej, ul. Zamojskiej, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, ul. Podwale, Błoni pod Zamkiem.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Teren inwestycji / obiekt jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistyczno-architektonicznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina pod numerem A/153 stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) 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.2016.290 -j.t.)
- Teren inwestycji jest objęty/a ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/3-1c ujęte w gminnej ewidencji zabytków..
- Obiekt nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej :

- działka – niezabudowana (zielen parkowa),
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr – niezabudowane,
- od strony wschodniej :**
- działka nr niezabudowana,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr Unii Lubelskiej – droga wojewódzka,
 - działki nr zabudowane III-kondygnacyjnym budynkiem galerii handlowej,
 - działka nr 4 – niezabudowany teren ogródków działkowych,
- od strony południowej :**
- działka nr - niezabudowana,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
 - działka nr – zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem garażowym,
 - działka nr zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem produkcyjnym i garażowym,
 - działka nr – zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, IV-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, czterema parterowymi budynkami garażowo-gospodarczymi oraz I-kondygnacyjnym budynkiem handlowo-usługowym,
 - działka nr – zabudowana parterowymi pawilonami targowiska miejskiego,
 - działka nr - zabudowana I-kondygnacyjnym budynkiem gospodarczym,
- od strony zachodniej :**
- działki nr – niezabudowane,
 - działki nr – zabudowane I-IV-kondygnacyjnymi budynkami Zespołu Szkół Nr 1 wraz z parterowym budynkiem garażowym,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działka nr - zabudowana III-kondygnacyjnymi budynkami Kościoła Rektorálnego p.w. św. Wojciecha Biskupa i Męczennika.

VI. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu
 Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej – al. Unii Lubelskiej (dz. nr , oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy
 Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku usługowego z funkcją hotelową i zapleczem gastronomicznym, na działkach nr ewid. , położonych przy al. Unii Lubelskiej i ul.

Podwale i w Lublinie.

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

Art. 61 ust.1 cytowanej ustawy stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego został ustalony w akcie wykonawczym do cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 154, poz. 1588).

Stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz. U. 2003, Nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadzono 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. Poprzedzająca wydanie decyzji analiza urbanistyczna,

została przeprowadzona w granicach wymaganych przepisem § 3 ust. 2 w/w rozporządzenia, w obszarze równym trzykrotnej szerokości frontu działki Inwestora, który wynosi 37 m. Analizę sporządzono na obszarze równym trzykrotnej szerokości frontu działki, licząc od granicy działki w każdą stronę.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na wnioskowanej działce jest niezgodne z art. 61 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., tj. wymogiem iż co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy, intensywności wykorzystania terenu oraz dostępu do drogi publicznej.

Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie w piśmie skierowanym do tutejszego Wydziału stwierdza, że obszar, na którym znajduje się wnioskowany teren, z punktu widzenia ochrony historycznego krajobrazu miejskiego Lublina jest szczególnie istotny jako przedpole sylwety Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, widzianej od strony wschodniej. Z tego względu szczególne znaczenie w programowaniu zagospodarowania tego obszaru powinno mieć odniesienie do zachowanej ekspozycji biernej panoramy Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, zwłaszcza w kontekście niewprowadzania nowej zabudowy kubaturowej i zieleni wysokiej oraz ewentualnej likwidacji istniejących elementów dysharmonijnych, za wyjątkiem obiektów zabytkowych, stanowiących część tradycji miejsca. Z punktu widzenia ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, przedmiotowe działki powinny pozostać niezabudowane, m.in. jako istotny element przedpola widokowego Starego Miasta.

Ponadto w ogłoszonym przez Gminę Lublin i rozstrzygniętym konkursie na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej p.n. „Koncepcja parku na Błoniach pod lubelskim Zamkiem na tie zaproponowanych rozwiązań urbanistycznych”, na obszarze objętym konkursem, którego częścią jest wnioskowany teren, nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych o podobnym charakterze, jak wnioskowana inwestycja.

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

W. Borek
mgr inż. arch. Wiesław Borek

Załącznik nr 2
do projektu decyzji nr
z dnia
znak: AB LA 1.6730.368.2016

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Inżynier ds. Architektury

[Signature]
mgr inż. arch. *[Signature]*