

**DECYZJA nr 337/337**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

Lublin 2006 - 10 - 27  
Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 30.11.2006r.

**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. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.).

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 27 - 07 - 2006 r.

Wnioskodawcy : RUPES sp. z o.o. 20-002 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 19

W sprawie : realizacji budynku usługowo – mieszkalnego z garażem podziemnym,  
przy ul. Żwirki i Wigury [redacted] w Lublinie

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na : realizacji budynku usługowo – mieszkalnego z garażem podziemnym

- położonej w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury [redacted]
- na działkach: nr ewidencyjny [redacted] obręb: [redacted] arkusz: [redacted]  
pas drogowy – działki nr [redacted], obręb i arkusz – jak wyżej

**1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono literami : ABCD - A, linią koloru czerwonego 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 : usługowo – mieszkalna,
- obiekt wielofunkcyjny ( biura, usługi, handel ) z apartamentami mieszkalnymi i zapleczem parkingowo - garażowym,

**3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.**

- obowiązującą linię zabudowy –oznaczono na załączniku graficznym nr 1 linią koloru granatowego z przełamaniem narożnika północno – wschodniego,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu : 75 – 85 %,
- nową zabudowę kwartału należy kształtować jako zabudowę ciągłą pierzejową wzdłuż Al. Racławickich, z kontynuacją od narożnika ciągłej pierzei wzdłuż ul. Żwirki i Wigury,
- szerokość elewacji frontowej – maksymalnie do rozpiętości granic przyulicznych terenu inwestycji,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej należy utrzymać na poziomie wyznaczonym rzędną gzymsu / okapu kamienicy przy Al. Racławickich 6, a w pierzei ul. Żwirki i Wigury w analogii do układu zwieńczenia kamienic przeciwległych, zapewniając równowagę gabarytową kompozycji wnętrza ulicznego, stanowiącego oprawę osi widokowej na pobliski, zabytkowy budynek Domu Żołnierza. Dopuszcza się podwyższenie bryły obiektu o dodatkową kondygnację przy wycofaniu tej partii budynku o minimum 1,5 m od płaszczyzny fasady ulicznej. Obowiązuje wyakcentowanie architektoniczne narożnika zabudowy u zbiegu ulic, które w kontekście rozwiązań zabudowy sąsiedniej harmonijnie podkreśliłoby otwarcie osi widokowej na obiekt zabytkowy,
- przekrycie obiektu w układzie kalenicowym wzdłuż ulic, o spadkach nie przekraczających 25°. Dopuszcza się przekrycia płaskie tarasowe,
- w granicach nieruchomości zapewnić należy realizację miejsc parkingowo - garażowych dla obsługi inwestycji w ilości nie mniejszej niż: 1 mp / 1 mieszkanie i 1, mp / 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych w kondygnacjach podziemnych obiektu. Wyklucza się dostępność indywidualnych pomieszczeń garażowych bezpośrednio z poziomu przyziemia,
- wyklucza się lokalizację funkcji handlowych o powierzchni sprzedaży łącznie powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy sposób zainwestowania nieruchomości przyległej (dz. nr [redacted] i [redacted]) przewidzianej, stosownie do wniosku z dnia 19.07.2006r. Zarządu Województwa Lubelskiego, pod realizację Samorządowego Centrum Szkoleniowo - Konferencyjnego, zapewniając koordynację działań inwestycyjnych umożliwiającą intensyfikację zabudowy oraz realizację, zwartego na granicy działek kompleksu obiektów, współtworzących kwartał zabudowy w obrębie ulic Żwirki i Wigury, Al. Racławickich oraz Grottegera.

- j) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny współczesnym standardom techniczno -użytkowym zabudowy, z zapewnieniem wysokiej jakości rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych jak i estetycznych, harmonijnie wzbogacając kompozycję krajobrazu śródmiejskiego w sąsiedztwie pobliskich obiektów zabytkowych (Dom Żołnierza, Ogród Saski) oraz przestrzeni Placu Teatralnego.
- k) stosownie do załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, w obrębie nieruchomości przewidzieć należy realizację :
  - awaryjnego przejazdu pożarowego wzdłuż południowej granicy działki nr [REDAKTOWANE] z ul. Żwirki i Wigury na teren proj. Samorządowego Centrum Szkoleniowo-Konferencyjnego,
  - wspólnego reprezentacyjnego dziedzińca na styku działek nr [REDAKTOWANE], wewnątrz projektowanego kwartału zabudowy, przy wykluczeniu lokalizacji w jego obrębie - zaplecza dostawczo-gospodarczego i parkingowego na poziomie przyziemia oraz indywidualnych otwartych loggii i balkonów w poziomie kondygnacji mieszkalnych.

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

- 4.1. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić warunki ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 4.2. 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 nie jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu obiektu do rejestru zabytków lub wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568) 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162, poz. 1568) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki 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.

#### **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. Komunikacja :
  - Obsługa komunikacyjna działki od ul. Żwirki i Wigury (*droga gminna*) na warunkach uzyskanych w Wydziale Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Lublin.
  - W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. co najmniej 1mp/1 mieszkanie i 1 mp/35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
  - 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązań na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. 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 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999r., 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 wiąza 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. 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 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 Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

## 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Wydziałem Gospodarki Komunalnej UM Lublin, postanowieniem znak: Gk.2.1.2.5544/P479/2886/06. z dnia 19.10.2006r. – z bez uwag.

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

1. załącznik graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa
3. wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Dagmara Plewik  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0180

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji budynku usługowo – mieszkalnego z garażem podziemnym przy ul. ul. Żwirki i Wigury w Lublinie.

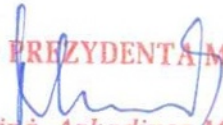
Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz.U. 2003, 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 określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianych działkach nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Wnoszący odwołanie (zażalenie) obowiązany jest do uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości **5,00 zł** od odwołania (zażalenia) oraz **0,50 zł** od każdego załącznika i **15,00 zł** od pełnomocnictwa (ustawa o opłacie skarbowej z dn. 09 września 2000 r., tekst jednolity Dz. U. 2004 r., Nr 253, poz. 2532).

Z up. **PREZYDENTA MIASTA**  
  
**mgr inż. Arkadiusz Mroczek**  
 DYREKTOR WYDZIAŁU  
 Architektury i Administracji Budowlanej

**Otrzymują :**

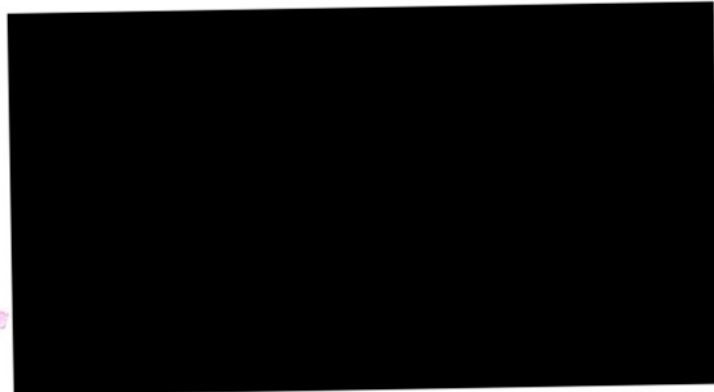
1. **RUPES sp. z o.o. 20-002 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 19,**
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)

**Do wiadomości :**

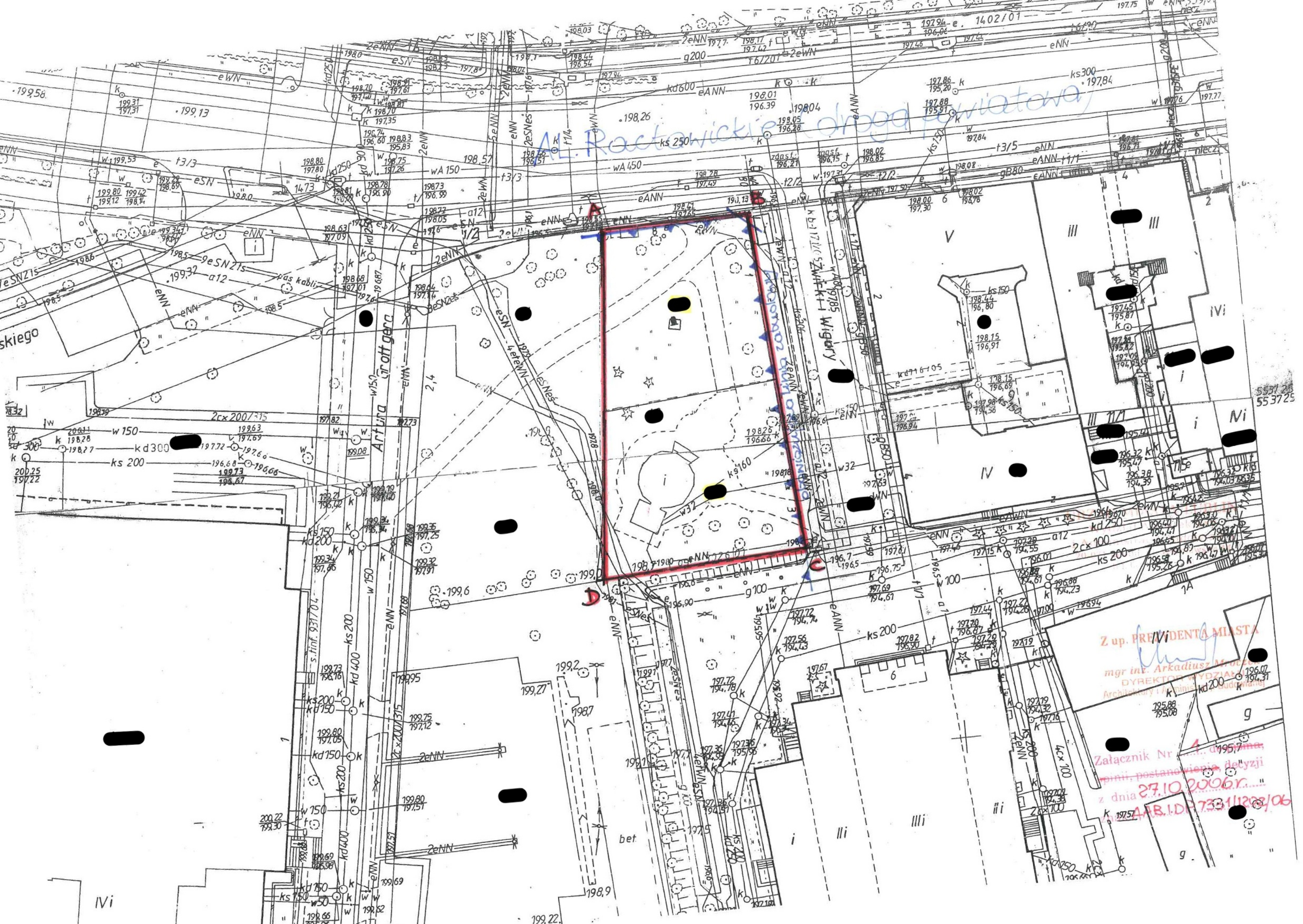
1. Wydział Strategii i Rozwoju UM Lublin
2. Wydział Gospodarki Komunalnej UM Lublin



*znaczkę 20 zł  
pobrano*









**Załącznik nr 2**

Do decyzji o warunkach zabudowy  
Znak: AAB.I.DP /7331/ 1202 /2006

**Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu**

1. Teren wnioskowanej inwestycji to działki gruntu nr ewidencyjny: [redacted] obręb [redacted], ark. [redacted] usytuowane przy ulicy Żwirki i Wigury, u zbiegu Alei Racławickich. Teren zagospodarowany został dotychczas w formie ogólnodostępnego skweru Na działce nr [redacted] istnieje obecnie parterowy budynek o funkcji usługowo-gastronomicznej. Działka nr [redacted] jest niezabudowana.
2. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:
  - od północy przebiega pas drogowy Alei Racławickich, oddzielający nieruchomość od zabytkowego założenia parkowego „Ogrodu Saskiego”, wpisanego do rejestru pod nr A/847,
  - od strony wschodniej usytuowany jest pas drogowy ul. Żwirki i Wigury, a po przeciwległej stronie ulicy znajduje się zespół kamienic mieszkalno-usługowych tworzących północną i zachodnią pierzeję kwartału zabudowy w rejonie ulicy Żwirki i Wigury, Alei Racławickich oraz ulicy Lipowej - o wysokości III do V kondygnacji,
  - od południa teren inwestycji graniczy w znacznej części z działką nr [redacted] na której znajduje się usytuowany w osi ul. Żwirki i Wigury zabytkowy budynek tzw. „Domu Żołnierza” (wpisany do rejestru pod nr A/845) oraz częściowo z działką nr [redacted] urządzoną w formie parkingu naziemnego z prowizoryczną parterową zabudową gospodarczą-magazynową,
  - od zachodu nieruchomość przylega do niezabudowanej działki nr [redacted] położonej u zbiegu Al. Racławickich i ul. Grottgera. Po przeciwległej stronie ul. Grottgera usytuowana jest rozczłonkowana bryła budynku Teatru i Filharmonii Lubelskiej o wysokości IV kondygnacji.
3. Wskaźnik zabudowy w analizowanym obszarze mieści się w granicach [redacted] – 83% powierzchni zabudowy do powierzchni terenu.
4. Nieruchomość sąsiednia, obejmująca działki nr [redacted] podlega aktualnie procedurze ustalenia warunków zabudowy, stosownie do wystąpienia Zarządu Województwa Lubelskiego o realizację obiektu samorządowego centrum szkoleniowo-konferencyjnego. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obydwu planowanych inwestycji, mając na względzie racjonalne wykorzystanie przestrzeni, możliwość zwiększenia intensywności zabudowy oraz zharmonizowania kompozycji zespołu obiektów śródmiejskich, wskazuje się konieczność koordynacji działań inwestycyjnych zarówno na etapie projektowania jak i realizacji, z możliwością usytuowania projektowanych budynków w układzie pierzejowym, zwartym w linii granicznej.
5. Zważywszy eksponowaną lokalizację w obszarze śródmiejskim, bliskie sąsiedztwo obiektów zabytkowych oraz budynków użyteczności publicznej, projektowana zabudowa winna odpowiadać współczesnym standardom techniczno - użytkowym, prezentować wysoki poziom rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych oraz szczególne walory estetyczne, zapewniając wzbogacenie kompozycji przestrzeni publicznych przyległych ulic, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania osi widokowej w kierunku zabytkowego „Domu Żołnierza”, poprzez utrzymanie zasady symetrii i równowagi gabarytów zabudowy współtworzącej oprawę architektoniczną ulicy Żwirki i Wigury.

6. Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych: powiatowej – Al. Racławickie i gminnej – ulica Artura Grottgera, oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji zabudowy usługowo-mieszkalnej (jako kontynuacja funkcji), przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. /Dz. U. nr 75 z 2002 r./.

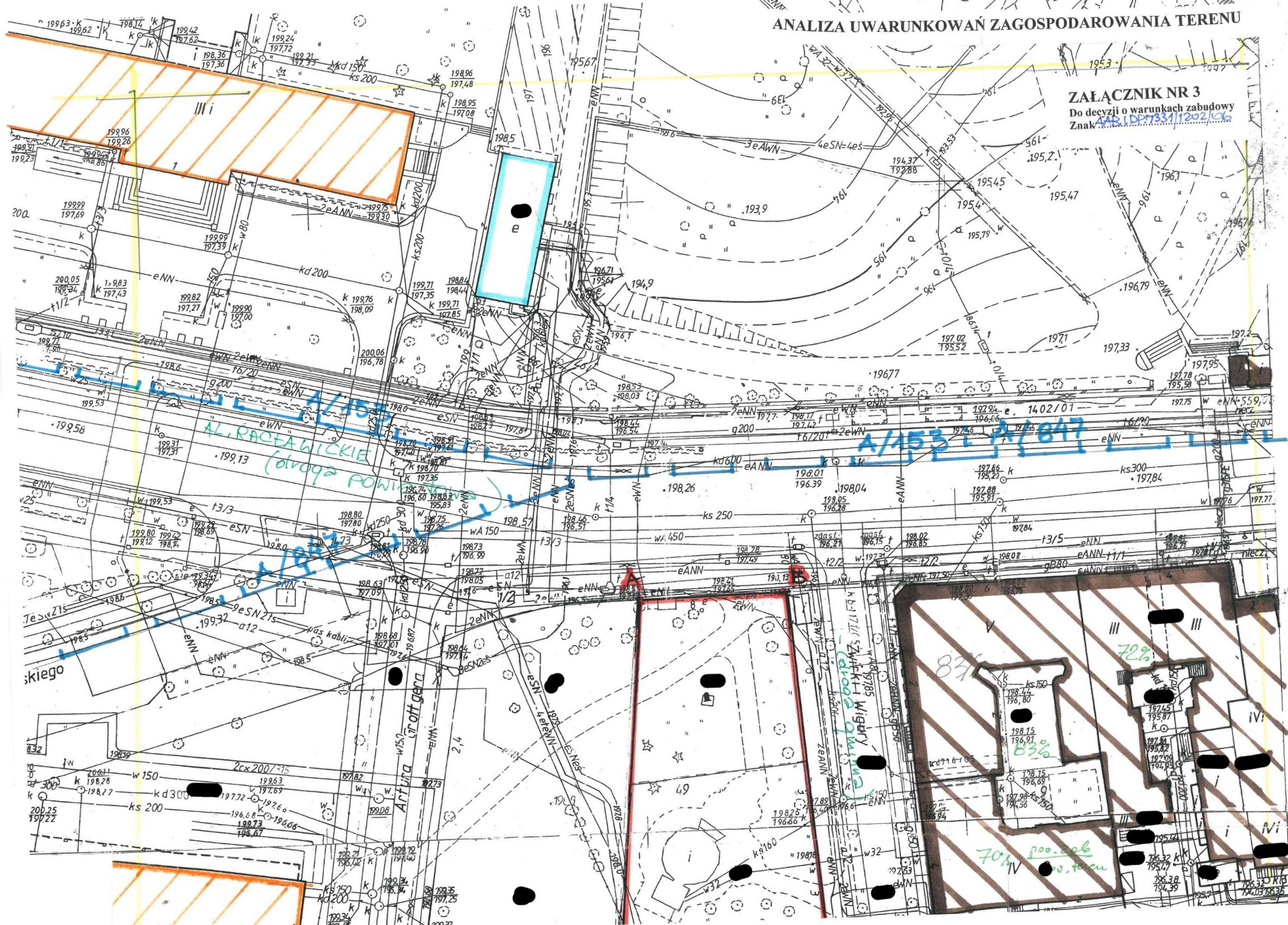
**ARCHITEKT**  
*D. Plewik*  
**mgr inż. Dagmara Plewik**  
upr. bud. nr 4280/Gd/89  
LOIA nr LB 0180

Sporządziła :  
Arch. Dagmara Plewik  
LOIA nr LB 0180



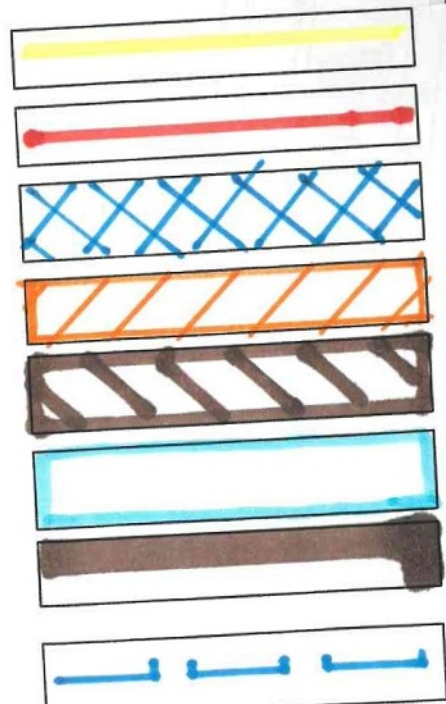
# ANALIZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
Do decyzji o warunkach zabudowy  
Znak AAB.I.DPT.331/1202/106

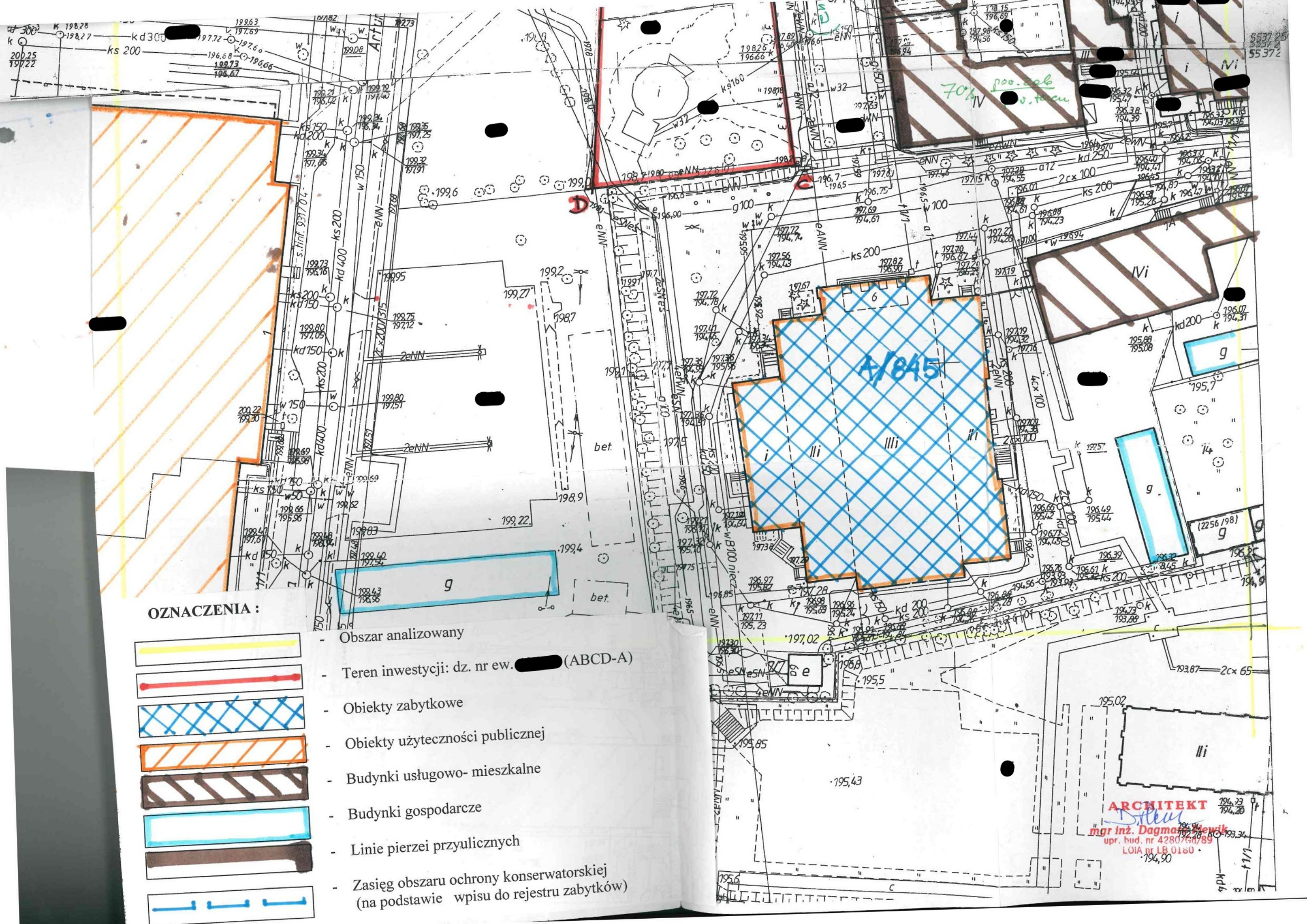




# OZNACZENIA :



- Obszar analizowany
- Teren inwestycji: dz. nr ew. [redacted] (ABCD-A)
- Obiekty zabytkowe
- Obiekty użyteczności publicznej
- Budynki usługowo- mieszkalne
- Budynki gospodarcze
- Linie pierzei przyulicznych
- Zasięg obszaru ochrony konserwatorskiej (na podstawie wpisu do rejestru zabytków)



ARCHITEKT  
mgr inż. Dagmara Mewik  
upr. bud. nr 4280/10/89  
LOIA nr LB 0160