



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

inicjacja decyzja jest ostateczna

od dnia 17.04.2023 r.

PL-LD-I.6730.196.2022

Lublin, 13 marca 2023 r.

## **DECYZJA nr 113/23 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 1-6 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t. ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 j.t. ze zm.)

**Po rozpatrzeniu wniosku z dnia:** 16 grudnia 2022 r.

**Wnioskodawcy:** firmy - ImmoBilia Polska II Sp. z o.o., ul. Spokojna 2/ U3, 20-074 Lublin  
reprezentowanej przez [REDACTED]

**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania tzw. kamienicy Sobieskich (Konopniców) oraz związanych z nią oficyn o funkcji przedszkola i mieszkalnej na hotel z restauracją i odnową biologiczną, na działce nr [REDACTED] zlokalizowanej przy ul. Rynek [REDACTED] ul. Jezuickiej [REDACTED] w Lublinie

## **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zabytkowej kamienicy i związanych z nią oficyn usługowo - mieszkalnych na hotel z restauracją.**

- na działce nr ewid. [REDACTED] (obręb: [REDACTED] arkusz: [REDACTED]
- położonej w Lublinie przy ul. Jezuickiej [REDACTED] ul. Rynek [REDACTED]
- pas drogowy – działka nr [REDACTED] (ul. Rynek – droga gminna) oraz działka nr [REDACTED] (ul. Jezuicka – droga gminna)

### **1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego i literami: ABCDEFGH– A, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- teren śródmiejskiej zabudowy usługowej;
- przebudowa, rozbudowa, nadbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania dawnej tzw. kamienicy Sobieskich (Konopniców) i związanych z nią oficyn o funkcji przedszkola i mieszkalnej na hotel wraz z restauracją i odnową biologiczną.

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

- a) obowiązującą oraz nieprzekraczalną linię zabudowy - oznaczono na załączniku nr 1 do decyzji kolorem niebieskim;
- b) wielkość powierzchni zabudowy łącznie na terenie inwestycji – do 60,0 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30 %;
- c) szerokość elewacji frontowej (wzdłuż ul. Rynek oraz ul. Jezuickiej) – do pełnej rozpiętości działki;
- d) wysokość górnej krawędzi attyki elewacji frontowej:
  - kamienicy przy ul. Rynek [REDACTED] – bez zmian;
  - oficyn (od ul. Jezuickiej) – do 209,7 m n.p.m.

e) geometria dachu :

- dopuszcza się zmianę konstrukcji dachowej zabytkowej kamienicy (Rynek ● na warunkach określonych w zaleceniach konserwatorskich, z zachowaniem dotychczasowego jej układu oraz wysokości kalenicy;
- przekrycie pozostałych obiektów objętych przebudową, nadbudową lub rozbudową – płaskie z utrzymaniem ich wysokości całkowitej na poziomie nieprzekraczającym najwyższej aktualnie krawędzi ściany szczytowej (granicznej) oficyn: odpowiednio północnej lub południowej, z uwzględnieniem zaleceń konserwatorskich.

f) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- zakaz budowy ogrodzeń pełnych, z prefabrykatów betonowych i blach;
- eliminacja uciążliwości związanych z charakterem prowadzonej działalności, wykraczających poza granice zajmowanej nieruchomości;
- utrzymanie form zieleni wysokiej w obrębie dziedzica od strony ul. Jezuickiej.

g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając bezkolizyjne przystosowanie struktury zabytkowego obiektu do nowych potrzeb, harmonijne rozwinięcie jego kompozycji architektonicznej i aranżację uzupełniających form zieleni i małej architektury, przy uwzględnieniu zaleceń służb konserwatorskich.

**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 i Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.

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

- 5.1. Kamienica przy ul. Rynek ● jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A/247, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie (dalej LWKZ) i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 Prawa budowlanego (Dz.U.2021.2351 j.t.).
- 5.2. Teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej jako część Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A/153.
- 5.3. Teren inwestycji jest też objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/1-1a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.4. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) 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 LWKZ.
- 5.5. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku właściwy 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 w tym zabytku wprowadzone.
- 5.6. Zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) inwestor zobowiązany jest do przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych w przypadku stwierdzenia konieczności ich wykonania przez LWKZ.

**6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani 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 terenu inwestycji od ul. Jezuickiej (drogi kategorii gminnej – dz. nr ●) w formie dojazdu oraz ul. Rynek (drogi kategorii gminnej – dz. nr ●) w formie dojścia, na warunkach



uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.

- 7.2. Projektowana inwestycja nie powoduje istotnego zwiększenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów. Na terenie inwestycji zapewnić należy min. 1 stanowisko postojowe dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.4. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną i deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

#### **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 innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka 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 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 i uzyskanych opinii.**

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem znak: IU-DE.4301.38.2023 z dnia 09 lutego 2023 r. - bez uwag,
- Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków, nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Planowania 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

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16 grudnia 2022 r. Inwestor wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zabytkowej tzw. kamienicy Sobieskich (Konopniców) i związanych z nią oficyn o funkcji przedszkola i mieszkalnej na hotel wraz z restauracją i odnową biologiczną, na działce nr [REDAKTOWANO] lokalizowanej w Lublinie przy ul. Rynek [REDAKTOWANO] / ul. Jezuickiej [REDAKTOWANO].

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

W oparciu o art. 61 ust. 5a ww. ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem 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 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 1-6 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.

**Pouczenie :** Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasz Zana 38c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnieść żądanie wymierzenia tej kary.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępca Dyrektora  
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

### Otrzymują :

1. [REDAKTOWANO]
2. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów),
3. aa.

### Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie.

*Obywatel*

13.03.23



PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin  
tel. 81/406 2100, fax 81/406 2101

# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH  
obr. Stare Miasto 0034, ark. 2: dz. 105

PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
18.08.2022  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
Nazwa materiału zasobu

Wykonano w dniu 18.08.2022  
Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
mgr inż. arch. Ewa Małucha-Zabok  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Planowania  
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

Załącznik nr. 1  
do projektu decyzji nr. MB/23  
z dnia 13.08.2023 r.  
znak: PL-LD-I.6730.196.  
2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN  
mgr inż. arch. Ewa Małucha-Zabok  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

ZALĄCZNIK 1	PL-LD-I.6730.196.2022	SKALA 1:1000
oznaczenia		
ABCDEFGH — A	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
1	KAMIENICA FRONTOWA NA TERENIE INWESTYCJI	
2,3,4	OFICYNY NA TERENIE INWESTYCJI	
	PLANOWANE ZADASZENIE DZIEDZIŃCA	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	



**W sprawie:** ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania tzw. kamienicy Sobieskich (Konopniców) i związanych z nią oficyn o funkcji przedszkola i mieszkalnej na hotel wraz z restauracją i odnową biologiczną, na działce nr [ ] zlokalizowanej przy ul. Rynek [ ] / ul. Jezuickiej [ ] w Lublinie.

## Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [ ] (obręb: [ ] – [ ], arkusz: [ ], położona przy ul. Rynek [ ] / ul. Jezuickiej [ ] w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGH-A. Wnioskowana działka zabudowana jest, przylegającą do ul. Rynek zabytkową (oznaczoną na załącznikach cyfrą 1) tzw. kamienicą Sobieskich (Konopniców). Na działce znajdują się również oficyny (oznaczone na załącznikach do decyzji cyframi: 2, 3, 4).

W ramach przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania kamienicy oraz jej oficyn o funkcji przedszkola i mieszkalnej - na hotel z restauracją, przewidziano następujące roboty budowlane:

- nadbudowa, zmiana konstrukcji dachu z budową tarasu (od strony ul. Rynek) i facjaty (od strony dziedzińca) kamienicy frontowej;
- rozbudowa, zmiana konstrukcji dachu oficyn oznaczonych cyframi 2 i 3 z nadbudową oficyny nr 3;
- przeziernie zadaszenie „nowego dziedzińca” oznaczonego na załącznikach szrafem koloru zielonego;
- przebudowę ogrodzenia od strony ul. Jezuickiej.

### II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu nieruchomości objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu terenu objętego wnioskiem (od ul. Jezuickiej) wynosi 34,0 m, obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości minimum 102,0 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia parametrów oraz wymagań dla nowej zabudowy.

### III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach śródmiejskiej zabudowy, w obszarze wykopalisk archeologicznych.
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.

### IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

#### Ochrona konserwatorska:

- Kamienica frontowa (Rynek [ ]) objęta jest (w granicach parceli) ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod nr A/247, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2021.2351 j.t.).
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta do rejestru zabytków pod numerem A/153.
- Teren inwestycji jest także objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/1-1a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.

#### 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 terenu inwestycji znajduje się zespół zabudowy usługowa – mieszkalnej Starego Miasta:

### od strony północnej :

- działka nr [REDACTED] – zabudowana IV kondygnacyjną kamienicą staromiejską,
- działka [REDACTED] – niezabudowana,

w dalszym sąsiedztwie znajduje się zespół staromiejskiej zabudowy usługowo – mieszkalnej (w tym usługi gastronomiczne, hotelarskie, instytucje publiczne, artystyczne, handlowe),

### od strony wschodniej :

- działka nr [REDACTED] – z budynkiem Teatru Starego,

w dalszym sąsiedztwie znajduje się staromiejska zabudowa usługowo – mieszkalna oraz obiekty kultu religijnego,

### od strony południowej :

- działka nr [REDACTED] – ul. Jezuicka (droga gminna)

w dalszym sąsiedztwie znajduje się staromiejska zabudowa usługowo – mieszkalna oraz obiekty kultu religijnego,

### od strony zachodniej :

- działki nr [REDACTED] – zabudowane staromiejskimi kamienicami usługowo – mieszkalnymi
- działka nr [REDACTED] – ul. Rynek (droga gminna),

w dalszym sąsiedztwie znajduje się staromiejska zabudowa usługowo – mieszkalna oraz obiektu użyteczności publicznej.

## VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami 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” 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. 1588 i 1589 ze zm.).

### 1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajduje się zespół zabudowy usługowo – mieszkalnej Starego Miasta, gdzie licznie występują lokale usługowe takie jak: restauracje, kawiarnie, galerie, hotele. Ponadto w występują tu obiekty użyteczności publicznej takie jak Teatr Stary (ośrodek kultury), Trybunał, Urząd Ochrony Konserwatorskiej, filia biblioteczna, obiekty kultu religijnego;
- planowana inwestycja obejmuje rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zabytkowej kamienicy i jej oficyn o funkcji usługowo-mieszkalnej na potrzeby hotelu z restauracją, co znajduje analogię funkcjonalną w zainwestowaniu obszaru analizowanego i nie godzi w zastany stan rzeczy, przy zachowaniu warunków ochrony konserwatorskiej.

### 2. Linia zabudowy

- Linie istniejącej w obszarze analizy zabudowy tworzą co do zasady, pierzeje staromiejskich ulic;
- na terenie inwestycji utrzymać należy jako obowiązującą linię zabudowy w pierzei ul. Rynek, zaś z uwagi na walory otwartego od strony ul. Jezuickiej wewnętrznego dziedzińca z zielenią towarzyszącą, linię zabudowy w pierzei tej ulicy dopuszcza się jako nieprzekraczalną jedynie na warunkach określonych w wytycznych i zaleceniach konserwatorskich, z zachowaniem form zieleni wysokiej.

### 3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

(istniejące wskaźniki wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 19 % do 100 % i średnio wynosi 70 %;
- Inwestor wniósł o rozbudowę zabytkowej kamienicy wraz z oficynami (proj. powierzchnia zabudowy wynosić ma od 640 m<sup>2</sup> do 700 m<sup>2</sup>), spowoduje to wzrost wskaźnika zabudowy z 39 % do 52-56 %;
- wielkość powierzchni zabudowy łącznie na terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 60%, przy zachowaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

### 4. Szerokość elewacji frontowej

- W obszarze analizowanym występuje zawarta zabudowa staromiejska o zróżnicowanych szerokościach elewacji frontowych, dostosowanych od rozpiętości poszczególnych posesji;
- szerokość elewacji frontowej (zarówno od ul. Rynek jak i od ul. Jezuickiej) rozbudowywanego obiektu może zająć pełną rozpiętość działki.

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) z wykorzystaniem przybliżonych pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer
- w obszarze analizy występują obiekty II-IV kondygnacyjne o zróżnicowanej wysokości fasad;
  - obowiązuje zachowanie formy oraz wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej kamienicy przy ul. Rynek 3, stosownie do zaleceń służb konserwatorskich, natomiast górna krawędź elewacji nadbudowywanych oficyn (od ul. Jezuickiej) nie powinna przekroczyć rzędnej 209,7 m.n.p.m w poziomie attyki (nawiązując do gabarytów istniejącej na terenie oficyny – oznaczonej cyfrą 3).

6. Geometria dachu (kąta nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) (z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- w obszarze analizowanym znajduje się zwarta zabudowa pierzejowa z dachami głównie wielopołaciowymi (o układzie kalenicowym w części frontowej nieruchomości) i spadkach od 15° do 45°, występują też przekrycia płaskie attykowe, a zasięg kalenic w zespole otaczającym ul. Rynek utrzymany jest na wysokości do ok. 25,0 m;
  - dopuszcza się zmianę konstrukcji dachowej zabytkowej kamienicy (Rynek 3) na warunkach określonych w zaleceniach konserwatorskich, z zachowaniem dotychczasowego jej układu oraz wysokości kalenicy;
  - wskazuje się możliwość zastosowania płaskiego (w tym tarasowego / attykowego) przekrycia pozostałych obiektów objętych przebudową, nadbudową lub rozbudową, z utrzymaniem ich wysokości całkowitej na poziomie nieprzekraczającym najwyższej dotychczas krawędzi ściany szczytowej oficyn: północnej i południowej, usytuowanych odpowiednio przy granicach działek nr [redacted]

#### VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych kategorii gminnej: ul. Rynek (dz. nr ewid. [redacted]) - dojazd oraz ul. Jezuickiej (dz. nr [redacted]) - dojazd, posiada też dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zabytkowego obiektu tzw. kamienicy Sobieskich (Konopniców) i związanych z nią oficyn o funkcji przedszkola i mieszkalnej na hotel z restauracją, przy zachowaniu wymogów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Analizę sporządziła:  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

GLÓWNY SPECJALISTA  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Małicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Planowania

Załącznik nr. 2  
do projektu decyzji nr. 113/23  
z dnia 13.03.2023.  
znak: PL-LD-1.6.750  
106, 2022



# Obliczenia wskaźników zabudowy

PL-LD-I.6730.196.2022			
Numer działki	Powierzchnia zabudowy (m)	Powierzchnia działki (m <sup>2</sup> )	Wskaźnik powierzchni zabudowy (%)
	236	236	100
	291	500	58,2
	299	492	60
	250	551	45,37
	480	552	86,96
	239	333	71,77
	352	386	91,19
	518	428	82,63
	547	744	79,11
	537	687	78,17
	125	158	79,11
	423	746	56,7
	304	328	92,68
	291	543	53,59
	319	504	63,29
	192	441	43,54
	675	1673	40,35
	312	331	94,26
	587	712	82,44
	328	328	100
	482	664	72,59
	289	310	93,23
	357	476	75
	410	566	72,44
	124	218	56,88
	309	320	96,56
	91	307	29,64
	425	680	62,5
	1501	2038	73,65
	751	897	83,72
	268	432	66,2
	271	324	83,64
	801	1341	59,73
	41	44	93,18
	471	542	86,9
	272	504	53,97
	476	476	100
	323	340	95
	464	511	90,8
	82	423	19,39
	294	367	80,11
	442	725	60,97
	434	733	59,21
	61	211	28,91
	396	458	86,46
	334	403	82,88
	274	634	43,22
	212	423	50,12
	441	1000	44,1
	428	830	51,57
Średnio:			70%
dz. nr [redacted] - stan obecny	477	1229	39%
dz. nr [redacted] - zamierzenie inwestora	640-700	1229	52-56%



PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin  
tel. 81/466 2100, fax 81/466 2101

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000  
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH  
obr. Stare Miasto 0034, ark. 2: dz. 105

PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
18.11.2022  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu  
Nazwa materiału zasobu



URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Planowania  
Lublin, ul. Wieniawska 14

decyzji nr 145/2022  
mgr inż. Dagmara Plewik  
mgr inż. Andrzej Gd/Gd/99  
mgr inż. Anna Ząbek  
mgr inż. Tomasz...

ZAŁĄCZNIK 3	PL-LD-I.6730.196.2022	SKALA 1:1000
adres inwestycji	ul. Jezuicka ● Rynek ●	
nr działki	●	
oznaczenia		
	MINIMALNY ZASIĘG ANALIZY	
	GRANICE OBSZARU ANALIZOWANEGO	
	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	OBIEKTY ISTNIEJĄCE NA TERENIE INWESTYCJI	
	ZESPOŁY BUDYNKÓW USŁUGOWO - MIESZKANYCH	
	OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	
	ZESPOŁY OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO	