



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PL-LD-I.6730.37.2023

osd. 26.06.2023.
Niniejsza decyzja jest ostateczna

26.06.2023
od dnia

Lublin, dnia 22 maja 2023 r.

DECYZJA nr 241/23
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.2023.775 j.t.).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 16 lutego 2023 r.

Wnioskodawcy: Pana [REDAKTOWANE]
prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą CNNT Karol Majewski
[REDAKTOWANE]

W sprawie: zmiany sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową), na działce nr [REDAKTOWANE] (obręb: [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE] położonej przy ul. Rynek [REDAKTOWANE] w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **zmianie sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową)**

- na działce nr ewid. [REDAKTOWANE] (obręb: [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE])
- położonej w Lublinie przy ul. Rynek [REDAKTOWANE]
- pas drogowy – dz. nr [REDAKTOWANE] (ul. Rynek – 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;
- zmiana sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową).

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) linia zabudowy – nie ulega zmianie;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – bez zmian;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – bez zmian;
- e) geometria dachu – bez zmian;
- f) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć należy ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic zajmowanej nieruchomości;
- g) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając bezkolizyjne przystosowanie struktury zabytkowego obiektu do nowych potrzeb, przy uwzględnieniu zaleceń służb konserwatorskich.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- a.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 lub drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie i Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów objętych ochroną.
- 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- 5.1. Kamienica przy ul. Rynek ● jest objęta ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A/496, 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.2023.682 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, 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 terenu od ul. Rynek (drogi gminnej) – dz. nr ●, na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Obsługa parkingowa – na warunkach dotychczasowych. Z uwagi na lokalizację przedmiotuwej nieruchomości w obszarze Starego Miasta – odstępuje się od wyznaczania wskaźników parkingowych.
- 7.3. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym kioski, schody, pochylnie itp.) 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 na warunkach określonych przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
- 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.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: **IU-DE.4301.111.2023**, z dnia 05.05.2023 r. - bez uwag
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem 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 nr 1 z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. załączniki graficzne nr 1A – 1D (rzuty kondygnacji objętych zmianą sposobu użytkowania)
3. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządził [REDAKTOWANE]
(zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na zmianie sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową) na działce nr [REDAKTOWANE] (obręb [REDAKTOWANE], arkusz: [REDAKTOWANE] położonej przy ul. Rynek [REDAKTOWANE] 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 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 pkt 1-6 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 nieruchomości nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, 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. Tomasza 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, wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Zastępca Dyrektora
Wydziału Planowania

Beata Malicka – Ząbek

Otrzymują:

① Pełnomocnik [redacted]
adres do korespondencji: [redacted]

② [redacted]
③ [redacted]
④ [redacted]
⑤ [redacted]
⑥ [redacted]

⑦ [redacted]
⑧ [redacted]
⑨ Zarząd Nieruchomości
Komunalnych w Lublinie,

⑩ Złote Lwy Spółka z o. o.
⑪ aa.

Do wiadomości:

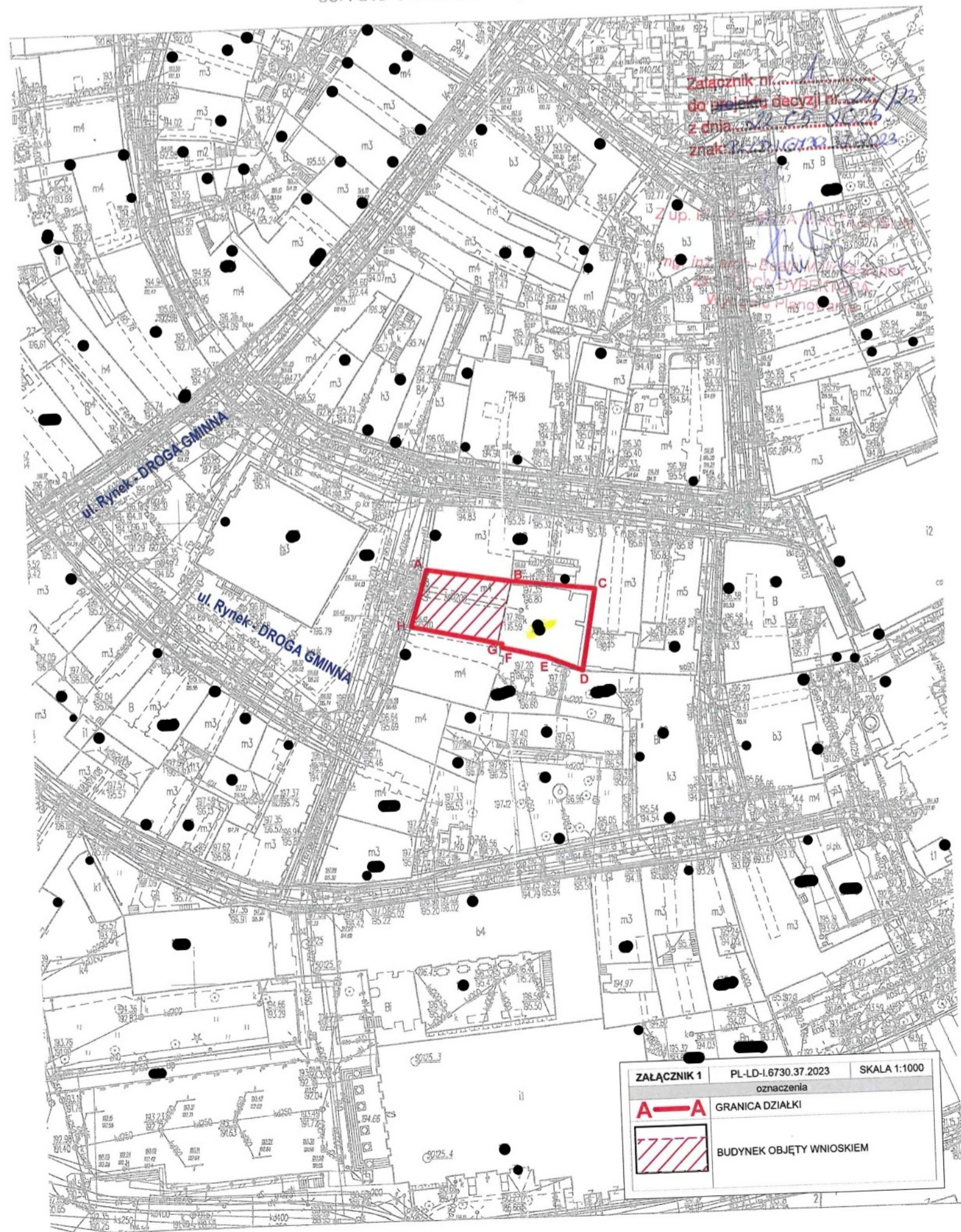
- ✓ 1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
- ✓ 2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie,
- ✓ 3. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- ✓ 4. Wydział Gospodarowania Mieniem wm.

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 14 -
DNIA 16.02.23 NUMER POKWITOWANIA Złote Lwy
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
Nr 95124020929329920006200000

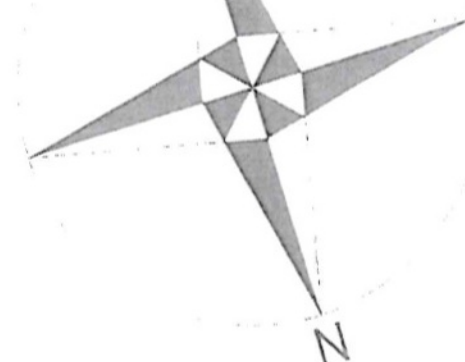
Odebrano
23.05.2023



Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wy-
obr. Stare Miasto 0034, ark. 2: dz. 103



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



Załącznik nr.....1A.....
do projektu decyzji nr.....24/23.....
z dnia.....22.05.2023.....
znak.....PLD.LBOKK.37.2023.....

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

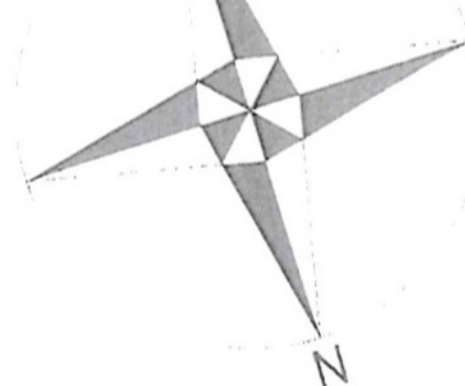
mgr inż. arch. Beata Wolińska-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

Inwentaryzacja budowlana
w celu uzyskania zaświadczenia
o samodzielności lokalu usługowego nr U1.
Wykonana w 2020 roku.

ZAŁĄCZNIK 1A	PL-LD-1.6730.37.2023	SKALA 1:50
oznaczenia		
	CZEŚĆ I PIĘTRA OBJĘTEGO WNIOSEM	

Pracownia projektowa: BIURO ARCHITEKTONICZNE MARCIN TATAR 20-355 LUBLIN, ul. OLCHOWA 1/66 TEL. +48 [redacted] MAIL: arch.marcin.tatar@gmail.com		Nr rysunku: 2
Inwentaryzacja budynku. Lublin ul. Rynek ●		Skala: 1:50
Nazwa rysunku: Rzut I piętra		
Opracował: mgr inż. arch. Marcin TATAR	Nr opracowania: 122/LBOKK/2014	

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



Załącznik nr.....13.....
do projektu decyzji nr.....241/23.....
z dnia.....22.05.2023.....
znak.....P.LD.1.0130.37.2023.....

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

ZAŁĄCZNIK 1B	PL-LD-1.6730.37.2023	SKALA 1:50
oznaczenia		
	CAŁOŚĆ II PIĘTRA OBJĘTEGO WNIOSEM	

Proszona projektowa: BIURO ARCHITEKTONICZNE MARCIN TATAR 20-355 LUBLIN, ul. OLCHOWA 1/66 TEL: +48 [redacted] -MAIL: arch.marcin.tatar@gmail.com		Nr rysunku: 3
Inwentaryzacja budynku. Lublin ul Rynek 1		Skala: 1:50
Nazwa rysunku: Rzut II piętra		
Opracował: mgr inż. arch. Marcin TATAR	Nr uprawnień: 122/LBOKK/2014	

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



Załącznik nr.....1C.....
do projektu decyzji nr.....241/23.....
z dnia.....22.05.2023.....
znak: PLD-1.6730.37.2023

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

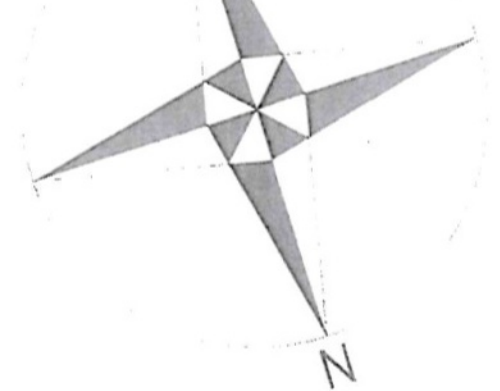
mgr inż. arch. Beata Melicka-Ząbek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

ZAŁĄCZNIK 1C	PL-LD-1.6730.37.2023	SKALA 1:50
oznaczenia		
	CAŁOŚĆ III PIĘTRA OBJĘTEGO WNIOSEM	

Procedura projektowa: BIURO ARCHITEKTONICZNE MARCIN TATAR 20-355 LUBLIN, ul. OLCHOWA 1/66 TEL. +48 [redacted] E-MAIL: arch.marcin.tatar@gmail.com	Nr rysunku: 4
Inwentaryzacja budynku. Lublin ul Rynek ●	Skala: 1:50
Nazwa rysunku: Rzut III pietra	
Opracował: mgr inż. arch. Marcin TATAR	Nr uprawnień: 122/LBOKK/2014

Rzut poddasza

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



Załącznik nr.....*AD*.....
do projektu decyzji nr.....*24123*.....
z dnia.....*22.05.2023*.....
znak.....*PL-LD-I.6730.37.2023*.....

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[Signature]
mgr inż. arch. *Beata Walicka-Ząbek*
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

ZAŁĄCZNIK 1D	PL-LD-I.6730.37.2023	SKALA 1:50
oznaczenia		
	CAŁOŚĆ IV PIĘTRA OBJĘTEGO WNIOSEM	

Pracownia projektowa: BIURO ARCHITEKTONICZNE MARCIN TATAR 20-355 LUBLIN, ul. OLCHOWA 1/66 TEL. +48 [redacted] E-MAIL: arch.marcin.tatar@gmail.com		Nr rysunku: 5
Inwentaryzacja budynku. Lublin ul Rynek 1		Skala: 1:50
Nazwa rysunku: Rzut poddasza		
Opracował: mgr inż. arch. Marcin TATAR	Nr uprawnień: 122/LBOKK/2014	<i>[Signature]</i>

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową), na działce nr [] (obręb: [] arkusz: [] położonej przy ul. Rynek [] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka [] (obręb: [], arkusz: [] położona przy ul. Rynek [] w Lublinie, oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCDEFGH-A. Wnioskowana działka zabudowana jest przylegającą do ul. Rynek zabytkową kamienicą, oznaczoną na załączniku nr 1 do decyzji szrafem koloru czerwonego.

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. Rynek) wynosi 13,0 m, obszar analizowany wyznaczony został wokół terenu inwestycji w odległości minimum 50,0 m.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze wykopalisk archeologicznych.
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 **IA1AUC** – tereny śródmiejskiego wielofunkcyjnego ośrodka usługowego.
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.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Kamienica frontowa (ul. Rynek []) objęta jest ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod nr A/496, 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.2023.682 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 usługowo-mieszkalnej Starego Miasta:

od strony północnej:

- działka nr [] – zabudowana IV kond. kamienicą staromiejską,
- działka [] – ul. Złota (droga gminna),
- w dalszym sąsiedztwie znajduje się zespół staromiejskiej zabudowy usługowo-mieszkalnej (w tym usługi gastronomiczne, hotelarskie, instytucje publiczne, artystyczne, handlowe),

od strony wschodniej:

- działki nr [REDAKTOWANO] – zabudowane IV - V kond. kamienicami staromiejskimi,
- w dalszym sąsiedztwie znajduje się staromiejska zabudowa usługowo-mieszkalna oraz obiekty kultu religijnego,

od strony południowej:

- działki [REDAKTOWANO] – zabudowane IV - V kond. kamienicami staromiejskimi,
- działka nr [REDAKTOWANO] – z budynkiem Teatru Starego,
- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Jezuicka (droga gminna),
- w dalszym sąsiedztwie znajduje się staromiejska zabudowa usługowo-mieszkalna oraz obiekty kultu religijnego,

od strony zachodniej:

- działka nr [REDAKTOWANO] – ul. Rynek (droga gminna),
- w dalszym sąsiedztwie znajduje się staromiejska zabudowa usługowo-mieszkalna oraz obiektu użyteczności publicznej, w tym Trybunał Koronny.

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 Koronny, Wojewódzki Urząd Ochrony Konserwatorskiej, filia biblioteczna, obiekty kultu religijnego,
- planowana inwestycja obejmuje zmianę sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową), co znajduje analogię funkcjonalną w zainwestowaniu obszaru analizowanego i nie godzi w zastany stan rzeczy, przy zachowaniu wymogów ochrony konserwatorskiej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- planowane zamierzenie inwestycyjne nie wywołuje konieczności ustalania wymagań w zakresie: linii zabudowy, wysokości i szerokości elewacji frontowej oraz układu zadaszenia. Powyższe parametry istniejącego obiektu nie ulegają zmianie, pozostając w dotychczasowej relacji z zabudową istniejącą zarówno na terenie inwestycji jak i na działkach sąsiednich.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej: ul. Rynek (dz nr ewid. [REDAKTOWANO]), posiada też dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ze stanu faktycznego wynika, że do budynku objętego wnioskiem wykonane są przyłącza energetyczne, gazowe i wod.- kan.

VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części I piętra oraz całości II, III i IV piętra w budynku mieszkalno-usługowym na funkcję usługową (hotelową), przy zachowaniu wymogów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Analizę sporządził [REDAKTOWANO]
(zgodnie z art. 5 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Załącznik nr.....2.....
do projektu decyzji nr.....241/23
z dnia.....22.05.2023.....
znak.....Dz.D-1.6130.31.2023.....

AP / MK

Numer dokumentu w Mdok: 315978/04/2023/W

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Stare Miasto 0034, ark. 2: dz. 103URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14