



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

PL-LD-I.6730.173.2022

Lublin, dnia 16 lutego 2023 r.

DECYZJA ODMOWNA nr 77 / 23

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1,5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022.503 j.t.)
- 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: 06 grudnia 2022 r. (uzupełnionego w dniu 15 grudnia 2022 r.)

Wnioskodawcy:



W sprawie:

zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego – hotelowego na lokal mieszkalny w budynku usługowo – hotelowo – mieszkalnym na działce nr [redacted] położonej w Lublinie przy al. Racławickich [redacted]

ODMAWIAM USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **zmianie sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny w budynku usługowo – hotelowo – mieszkalnym**

- na działce nr ewid. [redacted] (obręb: [redacted] – Wieniawa, arkusz: [redacted])
- położonej w Lublinie przy al. Racławickich [redacted]
- pas drogowy – działka nr [redacted] (ul. I. Radziszewskiego – droga gminna)
- na terenie oznaczonym linią ciągłą koloru czerwonego i literami: A B C D – 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 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
 - załącznik nr 4 – rzut piętra ze wskazaniem lokalu objętego wnioskiem

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 6 grudnia 2022 r. [redacted] wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu usługowego – hotelowego na lokal mieszkalny w budynku usytuowanym na działce nr [redacted] położonej w Lublinie przy al. Racławickich [redacted]

Pismem z dnia 09 grudnia 2022 r. wezwano Wnioskodawczynię o wskazanie lokalizacji przedmiotowego lokalu, kondygnacji na której się znajduje oraz wskazanie miejsca parkingowego przynależnego do lokalu.

W dniu 15 grudnia 2022 r. [redacted] uzupełniła wniosek wskazując usytuowanie lokalu. Przedstawiła również kopię kilku stron Aktu Notarialnego nr [redacted], w treści którego pojawiają się informacje dotyczące samodzielności lokalu użytkowego (hotelowego) nr [redacted] (będącego przedmiotem niniejszego postępowania) i udziału w części wspólnej nieruchomości lokali niemieszkalnych – garaży (miejsca postojowe SP-170 oraz SP191). Wskazane miejsca postojowe nie są przypisane do lokalu będącego przedmiotem zmiany sposobu użytkowania.

35
Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej także u.p.z.p.) wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ww. ustawy:

- 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 sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do wymogów art. 61 ust. 5A u.p.z.p. w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Planowana inwestycja objąć ma zmianę sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny, co nie wzbudzałoby głębszych wątpliwości i zastrzeżeń z uwagi na pewne powinowactwo funkcji i ich dotychczasowe współistnienie w obrębie tego samego budynku, jednakże specyficzna lokalizacja tego obiektu odgrywa istotną rolę w sposobie zagospodarowania analizowanego obszaru, nadając mu wyjątkową rangę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Przedmiotowy budynek zrealizowany został na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 448/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r., znak: AB-BW-III.6740.1.116.2016. Zatwierdzony projekt budowlany tego obiektu po kilku stosownych uzupełnieniach, spełnił ostatecznie wszelkie wymagania zawarte w decyzji nr 73/16 z dnia 18 lutego 2016 r., ustalającej warunki zabudowy dla realizacji budynku usługowo-hotelowo-mieszkalnego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²). Choć rozpatrywana aktualnie sprawa użytkowania pojedynczego lokalu stanowi odrębne postępowanie administracyjne to ustalenia, wynikające ze szczegółowych analiz w toku przygotowania decyzji o warunkach zabudowy dotyczących całego obiektu, nie powinny pozostać pominięte. Należy tu przypomnieć, że w odniesieniu do przedmiotowej działki oraz budynku, na rzecz innego wnioskodawcy została wydana decyzja odmawiająca analogicznej zmiany sposobu użytkowania innego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny (IV kondygnacja) – decyzja nr 295/22 z dnia 8 czerwca 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.256.2022.

Oddany do użytkowania budynek liczy dziś 81 mieszkań, 110 pokoi hotelowych oraz 625,54 m² powierzchni użytkowej usług. Przywołana wyżej decyzja ustalająca warunki zabudowy nałożyła obowiązek realizacji 81 miejsc parkingowych obsługujących mieszkania (minimum 1 mp na 1 mieszkanie), 33 miejsca parkingowe obsługujące pokoje hotelowe (minimum 0,3 mp na 1 pokój) oraz 13 miejsc parkingowych dla usług (minimum 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej usług), a także obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów w ilości: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na 2 miejsca parkingowe dla samochodów w przypadku usług. Dla przedmiotowego budynku usługowo – mieszkalnego zapewniono zatem 127 miejsc parkingowych w garażu podziemnym, spełniając tym samym warunki decyzji w.z. nr 73/16.

Przedstawiona we wniosku inwestycja, obejmująca zmianę sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny, wbrew pozornej równoważności funkcjonalnej w zainwestowaniu działki z budynkiem przeznaczonym tak dla potrzeb mieszkalnictwa wielorodzinnego jak i na cele hotelowe, narusza, określoną art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadę kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy zidentyfikowanej w obszarze analizowanym.

Przedmiotowe zamierzenie nie dotyczy realizacji nowego obiektu, ani też zmiany gabarytów lub usytuowania obiektu istniejącego, co wywoływałoby konieczność porównania i nawiązania nowej albo zmienionej formy przestrzennej do form oraz układu zabudowy sąsiedniej. Wnioskowana zmiana nie ingerując fizycznie w sposób zagospodarowania analizowanego obszaru, obejmuje przekształcenie struktury funkcjonalnej istniejącego obiektu, co destabilizuje układ segregacji funkcji wprowadzony dla bezpiecznej koegzystencji odmiennych form jego użytkowania (tu na oddzielnych kondygnacjach). Dezorganizuje czytelny i bezkolizyjny podział przestrzeni wewnętrznej budynku, zaburzając niezależność i właściwe relacje pomiędzy użytkownikami poszczególnych jego stref, co prowadzi do konfliktów. Zakres przedsięwzięcia ograniczony do pojedynczego lokalu, a także „przypadkowa” jego lokalizacja w obrębie kondygnacji, tudzież brak możliwości przewidzenia: czy i kiedy oraz w którym miejscu pojawi się podobna propozycja sprawiają, że wnioskowana zmiana funkcjonalna prowadzi do bezzasadnych, chaotycznych przekształceń struktury istniejącej zabudowy i nie powinna zostać zaakceptowana.

Równie istotną przesłanką dla oceny rozpatrywanego zamierzenia budowlanego pod względem funkcjonalnym jest daleka i wielostronna ekspozycja obiektu w jednej z głównych przestrzeni publicznych miasta Lublina, stanowiącej „bramę” do jego śródmieścia. Tak charakterystyczne usytuowanie rezerwowane jest w myśl zasad urbanistyki, dla obiektów ważnych lub szczególnych dla życia miasta, jak siedziby władz czy instytucji kulturalnych i naukowych lub innych ogólnodostępnych usług, a także reprezentacyjnych, specyficznych budowli oraz budynków stanowiących jego wizytówkę. Wnętrze urbanistyczne, które „zamyka” od strony zachodniej przedmiotowy obiekt, tworzy skwer Abp. J. Życińskiego wraz z Placem Teatralnym oraz oplecionym zielenią Ogrodu Saskiego pasem drogowym alei Racławickich i wlotami ulic: I. Radziszewskiego i A. Grottgera. Zrealizowany projekt budowlany, zatwierdzony przywołaną wyżej decyzją nr 448/17 ustalał przeznaczenie powierzchni 5591,65 m², tj. 50,19% p.c. dla funkcji usługowo – hotelowej tego obiektu, zaś na cele mieszkaniowe powierzchni 5548,94 m², tj. 49,81% p.c.. Oznacza to utrzymanie chociażby minimalnej przewagi funkcji tzw. „wyższej rangi” w obrębie obiektu, stanowiącego dominantę zarówno dla przestrzeni najbliższego wnętrza jak i w szerszym kontekście urbanistycznym. Mając na uwadze, określoną w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, potrzebę utrzymania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, nie znaleziono uzasadnienia dla proponowanej zmiany sposobu użytkowania części budynku, prowadziłaby ona bowiem do zmiany kategorii istniejącego obiektu, powodując obniżenie jego rangi oraz statusu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Dodać przy tym należy, że przedmiotowy budynek powstawał w związku z potrzebą uzupełnienia zainwestowania nieruchomości będącej w dyspozycji funkcjonującego tu dotychczas hotelu Unia (aktualnie Mercure). W konsekwencji został z niej wydzielony jako odrębny obiekt usługowy z towarzyszącą częścią mieszkaniową, która miała jedynie bezkolizyjnie uzupełnić podstawową funkcję hotelu, tworzącego architektoniczną oprawę obszernej przestrzeni publicznej od zachodu. Projekt budowlany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę kilkakrotnie dostosowywano do ustaleń (właśnie funkcjonalnych - wskazujących proporcje pomiędzy poszczególnymi formami użytkowania) określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Rozpatrywany zamiar przekształcenia choćby jednego z lokali hotelowych na lokal mieszkalny powoduje naruszenie swoistej równowagi w sposobie użytkowania budynku, dopuszczonej jako formuły granicznej w zastanym kontekście urbanistycznym. Zmianę proporcji w strukturze funkcjonalnej tego obiektu na rzecz mieszkalnictwa wielorodzinnego uznać należy za zdecydowanie niewłaściwą w aspekcie kształtowania ładu przestrzennego oraz utrzymania standardów urbanistycznych w zagospodarowaniu terenów o określonym przeznaczeniu i wymagań dotyczących ich wyposażenia. Szczególne wymogi stawiane są terenom współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jeśli chodzi o udział powierzchni biologicznie czynnej czy zaplecza parkingowego. Teren przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej nie spełnia warunków odpowiadających standardom mieszkalnictwa wielorodzinnego, zachowano tu ledwie 10% z wymaganych minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, co uznano za dopuszczalne jedynie w wielofunkcyjnym obszarze śródmiejskim. W granicach miasta wokół śródmieścia jak i w bardziej oddalonych lecz stosownie powiązanych komunikacją publiczną okolicach, na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a zatem z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz polityki społecznej, wyznaczono obszary najdogodniejsze dla lokalizacji mniej i bardziej zorganizowanych form budownictwa mieszkaniowego. Zwiększanie udziału mieszkalnictwa o tak ograniczonym standardzie wyposażenia nieruchomości obniża w sposób oczywisty walory środowiska mieszkalnego w mieście i nie jest dla miasta korzystne. Tymczasem także zwiększanie do ponad 50% udziału programu mieszkaniowego w wielofunkcyjnej strefie centralnej podważa wartość jej „śródmiejskości”, rozumianej w urbanistyce jako przestrzeń związana z aktywnością społeczno-kulturową, a nie tylko czy głównie z bytowaniem. Powoduje to zniekształcenie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jako sprawnie zorganizowanego mechanizmu współżycia społeczności lokalnej, zaś w konsekwencji do obniżenia walorów i statusu miejscowości w rankingu ośrodków administracyjnych regionu i kraju. Za naturalne i rozwojowe w obrębie śródmieścia można i należy uznać zmiany funkcjonalne, dotyczące przekształcenia sposobu użytkowania obiektów usługowych lub ich części dla potrzeb usług innego rodzaju, kategorii, branży czy charakteru, dostosowanych do bieżących trendów gospodarki i kultury, wtedy nie wywołają one tak niekorzystnych skutków dla organizmu miejskiego, jak machinalna, bezrefleksyjna zmiana proporcji przestrzennych pomiędzy funkcją podstawową i towarzyszącą obiektu(ów), szczególnie w miejscach o specyficznych walorach i przeznaczeniu.

Na podstawie powyższych uwarunkowań zaproponowaną we wniosku zmianę sposobu użytkowania lokalu usługowego na cele mieszkalne uznać należy za niewłaściwą w świetle art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne.

Na etapie zakończenia postępowania dowodowego po zapoznaniu się ze zgromadzonymi aktami sprawy, Wnioskodawczyni pismem z dnia 6 lutego 2023 r. wniosła uwagi do przeprowadzonej analizy i poprosiła o ponowne rozpatrzenie sprawy z uwzględnieniem korzystnego dla niej rozstrzygnięcia.

Odnosząc się do przedstawionych zarzutów i zastrzeżeń Inwestora tut. Organ nie podziela jego stanowiska co do zasady „dobrego sąsiedztwa”, która zdaniem wnioskodawcy powinna się **ograniczyć** do porównania funkcji pojedynczego lokalu w obiekcie usytuowanym na terenie inwestycji do rodzaju zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, a zmiana sposobu użytkowania wskazanego lokalu nie ma wpływu na funkcjonowanie całego budynku i nie może zmienić jego kategorii. Organ wydający decyzję nie nałożył żadnych dodatkowych wymogów, które uniemożliwiłyby ustalenie warunków zabudowy zgodnie z życzeniem Inwestora, w szczególności zaś naruszających obowiązujące w tym zakresie przepisy ustaw oraz rozporządzeń. Nie pominięto też żadnych okoliczności pozwalających na uwzględnienie proponowanej zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz sposobie wykorzystania obiektu. W prowadzonym postępowaniu już na wstępie wyszczególniono wszystkie funkcje terenów i obiektów znajdujących się w obszarze analizowanym, nie podważając faktu istnienia w jego zasięgu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako pełnoprawnej formy zainwestowania aktualnej przestrzeni śródmieścia. Ustalono jednocześnie czy i jakie uwarunkowania dla zainwestowania wynikają z obowiązujących na tym terenie przepisów odrębnych. Określono również dotychczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, rozpatrując zarówno zakres inwestycji określony w pozwoleniu na budowę z dnia 28.04.2017r. (decyzja nr 448/17) jak i zmianę niektórych ustaleń zawartą w decyzji z dnia 26.05.2020r. - nr 501/20, która nie wprowadziła istotnych dla kategorii obiektu przekształceń funkcjonalnych, natomiast ograniczyła pierwotny teren inwestycji (dz. nr [redacted] do jednej z dwu jej części (dz. nr [redacted]) powstałych po podziale orzeczoną decyzją znak: GD-GD-II.6831.148.2017 z dnia 10.10.2017r. Wywołało to zmniejszenie obszaru opracowania do działki nr [redacted] i zmianę bilansu terenu, a w następstwie wyodrębnienie z działki nr [redacted] pasa drogi pożarowej (aktualnie dz. nr [redacted]) obsługującej też sąsiedni obiekt hotelowy na działkach nr [redacted]. W praktyce teren przeznaczony wyłącznie dla wielofunkcyjnego obiektu jakim jest przedmiotowy budynek, ograniczony został do powierzchni działki nr [redacted]

Ma to ogromne znaczenie dla oceny dopuszczalności zmian w sposobie wykorzystania tej samodzielnej parceli oraz w sposobie użytkowania istniejącego tu obiektu i jego poszczególnych części o odmiennym przeznaczeniu, właśnie dlatego, że każda z wyszczególnionych funkcji podporządkowana jest w świetle wiedzy urbanistycznej zróżnicowanym wymogom. Dotyczą one z jednej strony przepisów techniczno-budowlanych związanych z kategoryzacją obiektów, ale także swoistych warunków wyposażenia nieruchomości w urządzenia komplementarne. Każdej z funkcji, czy to będzie mieszkalnictwo wielorodzinne, mieszkalnictwo jednorodzinne, mieszkalnictwo zbiorowe czy poszczególne rodzaje usług lub innej działalności gospodarczej przypisuje się, zarówno w aktach prawa miejscowego jak i decyzjach administracyjnych wymagania w formie swoistych wskaźników wyposażenia terenu, jak np. liczba miejsc postojowych dla samochodów i rowerów czy wielkość powierzchni biologicznie czynnej, forma urządzeń zieleni i małej architektury, stanowiących niezbędne elementy zagospodarowania posesji o określonym przeznaczeniu. Pozwala to na utrzymanie ładu przestrzennego w zgodzie z czytelnymi zasadami urbanistyki i architektury.

Warunki zabudowy umożliwiły realizację przedmiotowego budynku o mieszanej strukturze funkcjonalnej przy zachowaniu określonych wskaźników, i tak dla potrzeb mieszkalnictwa wielorodzinnego należało zapewnić minimum *1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie*, dla potrzeb mieszkalnictwa zbiorowego minimum *0,3 miejsca parkingowe na 1 pokój hotelowy*, a dla funkcji usługowej minimum *1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług*. Wynika z tego ewidentnie konieczność nawet trzykrotnego zwiększenia liczby niezbędnych miejsc parkingowych w obrębie nieruchomości w przypadku zmiany sposobu użytkowania lokalu hotelowego - jednopokojowego na lokal mieszkalny. Na podstawie decyzji nr 501/20 zmieniającej zatwierdzony projekt budowlany dnia 26.05.2020 r., w granicach terenu inwestycji (dz. nr [redacted]) zrealizowano łącznie 205 stanowisk parkingowych w kondygnacjach podziemnych obiektu, co z pewną nadwyżką (80 mp) wg. obliczeń projektanta przedstawionych w pkt. 2.2 ogólnej charakterystyki obiektu odpowiada ustalonemu standardowi wyposażenia w tym zakresie. Po części stanowi to punkt odniesienia dla możliwości zmian w strukturze funkcjonalnej obiektu, choć wzbudza pewne zastrzeżenia fakt, że w budynku zaprojektowano 110 lokali hotelowych w tym apartamentów hotelowych o zróżnicowanej powierzchni i liczbie pokoi od 1 do 3, które jak wyszczególniono w pkt. 4 charakterystyki obiektu obejmują łącznie 170 pokoi i one są literalnie mianownikiem dla ustalonego wskaźnika stanowisk parkingowych: 0,3 mp / 1 pokój hotelowy. Niemniej w tym zakresie zrealizowany obiekt spełnił wymagania decyzji o warunkach zabudowy nr 73/16 z dnia 18.02.2016 r.

33

Jak stwierdza sam Wnioskodawca w piśmie dostarczonym dnia 06.02.2023 r. wg stanu na dzień 19.08.2020 r. w budynku znajdowało się: 6 lokali użytkowych (o pow. uż. 626,5 m²), 110 lokali hotelowych oraz 80 lokali mieszkalnych, a stan faktyczny na dzień 06.02.2023 r. wykazuje 6 lokali użytkowych, 109 lokali hotelowych oraz 81 mieszkań. Podkreślić tu jednak należy, że zmiany dokonane w projekcie budowlanym - decyzją nr 501/20 z 26.05.2020 r. objęły między innymi: a) zmianę liczby lokali mieszkalnych z 81 na 79 w wyniku połączenia mieszkań na XIII piętrze oraz b) podział lokalu usługowego U1 na dwa lokale U1a i U1b na parterze budynku. Po oddaniu obiektu do użytkowania rozpatrzone zostały dotychczas przez tut. Organ trzy wnioski dotyczące zmiany sposobu użytkowania wyodrębnionych w nim lokali na potrzeby mieszkalnictwa wielorodzinnego. Dopuszczono zmianę przeznaczenia na mieszkanie: lokalu usługowego (niemieszkalnego) decyzją w.z. z 9 grudnia 2021 r. oraz zmianę lokalu usługowego (hotelowego) decyzją w.z. z 30 grudnia 2021 r., powstały zatem dwa dodatkowe lokale mieszkalne, zatem łącznie 81 mieszkań - co nie naruszyło w istocie pierwotnych założeń projektu budowlanego zatwierdzonego dnia 28.04.2017 r. decyzją nr 448/17. Odmówiono już jednak kolejnej propozycji przekształcenia lokalu hotelowego na mieszkanie. Zarówno decyzja odmowna nr 295/22 z 8 czerwca 2022 r. jak i obydwie wcześniejsze pozytywne decyzje nr 752/21 z 9 grudnia 2021 r. i nr 803/21 z 30 grudnia 2021 r., które dotyczyły zmiany sposobu użytkowania lokali znajdujących się w przedmiotowym obiekcie na cele mieszkalne, dołączone są do akt sprawy.

Niepodważalnym jest fakt, że zmiana sposobu użytkowania wyodrębnionego w budynku lokalu dla potrzeb innej niż dotychczas funkcji, powinna i znajduje swoje odbicie w sposobie zagospodarowania przynależnego mu terenu. Dotyczy to zarówno wielkości zaplecza parkingowo - garażowego nieruchomości jak i urządzeń zieleni towarzyszącej, które mają kluczowe znaczenie w kształtowaniu przestrzeni dla środowiska mieszkaniowego oraz w ocenie przydatności i potencjału terenu dla potrzeb poszczególnych funkcji.

W rozpatrywanym przypadku zabudowa usytuowana na działce nr [REDAKTOWANO] (obejmującej 0,2384 ha) zajmuje już ponad 61% tej powierzchni, a jej układ wyraźnie ogranicza możliwość lokalizacji dowolnej ilości dodatkowych miejsc parkingowych bez kolizji z innymi urządzeniami terenowymi, dlatego każda kolejna zmiana dotychczasowych proporcji w sposobie wykorzystania nieruchomości powinna uwzględniać szczegółowy bilans programu użytkowego obiektu przy utrzymaniu ustalonych standardów. Zachowanie w granicach przedmiotowej inwestycji jedynie ok. 12 % powierzchni biologicznie czynnej nie odpowiada nawet minimalnym wymogom, określonym na poziomie 25% dla terenu z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i nie upoważnia do zmiany przeznaczenia tego terenu dla potrzeb mieszkalnictwa takiego typu, a co za tym idzie także do zwiększania zakresu funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obiekcie o zróżnicowanym zgodnie z warunkami zabudowy przeznaczeniu.

W aspekcie urbanistycznym analizy wskazano ponadto szczególne walory lokalizacyjne obiektu wynikające z zasad kształtowania głównych przestrzeni publicznych śródmieścia, które również miały wpływ na sposób rozpatrzenia wniosku i rozstrzygnięcie w kwestii dopuszczalności wnioskowanych przekształceń.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania brak jest podstaw dla ustalenia warunków zabudowy zgodnie z życzeniem Inwestora - w trybie decyzji administracyjnej. Jednakże zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy może nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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.

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.

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

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.

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

Załącznik nr. 1
do projektu decyzji nr. 22/23
z dnia 16.02.2023
znak: PLZD-1.G130.1A3.
2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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

Idziego Radziszew...

Skwer Arcybiskupa Józefa Zychińskiego

Uniwersytecka

Załącznik nr 1
skala 1:1000
ABC-D
teren inwestycji

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
za zgodności z oryginałem

W sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu użytkowego – hotelowego na lokal mieszkalny w budynku hotelowo - mieszkalnym na działce nr [REDAKTED] położonej przy al. Racławickich [REDAKTED] w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr [REDAKTED] (obręb [REDAKTED] – Wieniawa, arkusz [REDAKTED] położona w Lublinie przy al. Racławickich [REDAKTED], oznaczona na załączniku nr 3 linią koloru czerwonego i literami ABCD-A. Przedmiotowa działka o powierzchni 2384 m² jest zabudowana obiektem hotelowo - mieszkalnym. Przedmiotem wniosku jest zmiana sposobu użytkowania jednego z lokali użytkowych hotelu usytuowanego na IV kondygnacji budynku. Budynek ten został zrealizowany zgodnie z decyzją nr 448/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. obejmującą pozwolenie na budowę znak: AB-BW-III.6740.1.116.2016, w oparciu o decyzję nr 73/16 z dnia 18 lutego 2016 r. ustalającą warunki zabudowy dla budowy budynku usługowo – hotelowo – mieszkalnego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) wraz z parkingiem terenowym i podziemnym, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zjazdem. Wytyczne ww. decyzji stanowią istotny punkt odniesienia w przedmiotowej sprawie. W odniesieniu do tej samej działki i obiektu, na rzecz innego wnioskodawcy została wydana decyzja odmawiająca zmiany sposobu użytkowania innego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny (nr decyzji: 295/22 z dnia 8 czerwca 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.256.2022). Ww. decyzja dotyczyła lokalu położonego również na IV kondygnacji.

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 działki objętej wnioskiem wynosi 35 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w odległości minimum 105 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia stosownych parametrów i wymagań.

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.) teren inwestycji znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.
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:

- Teren inwestycji został objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/118-16 ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

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

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- działki nr [REDAKTED] - aleje Racławickie (droga powiatowa),
- działki nr [REDAKTED] - Ogród Saski,
- działka nr [REDAKTED] – z budynkiem usług nauki Uniwersytetu Medycznego,

od strony wschodniej:

- działka nr 2 – Skwer Arcybiskupa Józefa Życińskiego,
- działki nr [REDAKTED] - Plac Teatralny,
- działki nr [REDAKTED] – z wielofunkcyjnym obiektem usług kultury Centrum Spotkania Kultur,

102
od strony południowej:

- działki nr [REDACTED] – ul. I. Radziszewskiego (droga gminna),
- działki nr [REDACTED] – zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z usługami,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana dwoma budynkami garażowymi,
- działka nr [REDACTED] – niezabudowana,
- działka nr [REDACTED] – zabudowana budynkiem usługowym - schronisko dla nieletnich,
- działki nr [REDACTED] – zabudowane budynkiem usługowym - centrum rehabilitacji,
- działka nr [REDACTED] – ul. Uniwersytecka (droga gminna),
- działka nr [REDACTED] – teren zamknięty MON (d. koszary, muzeum Pod Zegarem),

od strony zachodniej:

- działka nr [REDACTED] – droga wewnętrzna – al. Raclawickie,
- działki nr [REDACTED] – zabudowane budynkiem usługowym - hotel Mercure,
- działki nr [REDACTED] – z zespołem obiektów Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego.

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.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu

- W obszarze analizowanym znajduje się zespół śródmiejskiej zabudowy usługowo – mieszkalnej z obiektami nauki, kultury oraz turystyki współtworzącymi charakterystyczną oprawę szczególnej przestrzeni publicznej jaką są tu aleje Raclawickie i Plac Teatralny ze skwerem Abp. J. Życińskiego.
- Planowana inwestycja, obejmująca zmianę sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny, wbrew pozornej równoważności funkcjonalnej w zainwestowaniu działki z budynkiem, przeznaczonym tak dla potrzeb mieszkalnictwa wielorodzinnego jak i na cele hotelowe, narusza określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasadę kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy zidentyfikowanej w obszarze analizowanym. Przedmiotowe zamierzenie nie dotyczy realizacji nowego obiektu, ani też zmiany gabarytów lub usytuowania obiektu istniejącego, co wywoływałoby konieczność porównania i nawiązania nowej albo zmienionej formy przestrzennej do form oraz układu zabudowy sąsiedniej. Wnioskowana zmiana nie ingerując fizycznie w sposób zagospodarowania analizowanego obszaru, obejmuje przekształcenie struktury funkcjonalnej istniejącego obiektu, co destabilizuje układ segregacji funkcji wprowadzony dla bezpiecznej koegzystencji odmiennych form jego użytkowania (tu na oddzielnych kondygnacjach). Dezorganizuje czytelny i bezkolizyjny podział przestrzeni wewnętrznej budynku, zaburzając niezależność i właściwe relacje pomiędzy użytkownikami poszczególnych jego stref, co prowadzi do konfliktów. Przy tym zakres przedsięwzięcia ograniczony do pojedynczego lokalu i „przypadkowa” jego lokalizacja w obrębie kondygnacji, a także brak możliwości przewidzenia: czy i kiedy oraz w którym miejscu pojawi się podobna propozycja sprawia, że wnioskowana zmiana funkcjonalna prowadzi do bezzasadnych, chaotycznych przekształceń zabudowy i nie może zostać zaakceptowana.
- Równie istotną przesłanką dla oceny rozpatrywanego zamierzenia budowlanego pod względem funkcjonalnym jest daleka i wielostronna ekspozycja obiektu w jednej z głównych przestrzeni publicznych miasta Lublina, stanowiącej „bramę” do jego śródmieścia. Tak charakterystyczne usytuowanie rezerwowane jest w myśl zasad urbanistyki, dla obiektów ważnych lub szczególnych dla życia miasta, jak siedziby władz czy instytucji kulturalnych i naukowych lub innych ogólnodostępnych usług, a także reprezentacyjnych, specyficznych budowli oraz budynków stanowiących jego wizytówkę. Wnętrze urbanistyczne, które „zamyka” od strony zachodniej przedmiotowy obiekt, tworzy skwer Abp. J. Życińskiego wraz z Placem Teatralnym i oplecionym zielenią Ogrodu Saskiego pasem drogowym alei Raclawickich oraz wlotami ulic: I. Radziszewskiego i A. Grottgera. Zrealizowany tu projekt budowlany, zatwierdzony przywołaną wyżej decyzją nr 448/17 ustalił przeznaczenie dla funkcji usługowo – hotelowej tego obiektu powierzchni 5591,65 m², tj. 50,19% p.c., zaś na cele mieszkaniowe powierzchni 5548,94 m², tj. 49,81% p.c.. Oznacza to zachowanie chociażby minimalnej przewagi funkcji tzw. „wyższej rangi” w obrębie obiektu, stanowiącego dominantę zarówno dla przestrzeni najbliższego wnętrza jak i w szerszym kontekście urbanistycznym. Mając na uwadze określoną w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym potrzebę utrzymania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, nie znaleziono uzasadnienia dla proponowanej zmiany sposobu użytkowania części budynku, prowadzi ona bowiem do zmiany kategorii istniejącego obiektu, powodując obniżenie jego rangi oraz statusu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

- 109
- Dodać przy tym należy, że przedmiotowy budynek powstawał w związku z potrzebą uzupełnienia zainwestowania nieruchomości znajdującej się w dyspozycji funkcjonującego tu dotychczas hotelu Unia (aktualnie Mercure). W konsekwencji został z niej wydzielony jako odrębny obiekt usługowy z towarzyszącą częścią mieszkaniową, która miała jedynie bezkolizyjnie uzupełnić podstawową funkcję hotelu, tworzącego architektoniczną oprawę obszernej przestrzeni publicznej od zachodu. Projekt budowlany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę kilkakrotnie dostosowywano do ustaleń (właśnie funkcjonalnych) określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Przedstawiony we wniosku zamiar przekształcenia jednego z lokali hotelowych na lokal mieszkalny powoduje naruszenie swoistej równowagi w sposobie użytkowania budynku, dopuszczonej jako formuły granicznej w zastanym kontekście urbanistycznym. Zmianę proporcji w strukturze funkcjonalnej tego obiektu na rzecz mieszkalnictwa wielorodzinnego uznać należy za zdecydowanie niewłaściwą w aspekcie kształtowania ład przestrzennego i utrzymania standardów urbanistycznych w zagospodarowaniu terenów o określonym przeznaczeniu oraz wymagań dotyczących ich wyposażenia. Szczegółne wymogi stawiane są terenom współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jeśli chodzi o udział powierzchni biologicznie czynnej, urządzeń zieleni towarzyszącej czy zaplecza parkingowego. Teren przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej nie spełnia warunków odpowiadających standardom mieszkalnictwa wielorodzinnego, zachowano tu niespełna 10% z wymaganych minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, co uznane zostało za dopuszczalne jedynie w wielofunkcyjnym obszarze śródmiejskim. W granicach miasta, wokół śródmieścia jak i w bardziej oddalonych lecz stosownie powiązanych komunikacją publiczną okolicach, na podstawie obowiązujących planów miejscowych, zatem z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz polityki społecznej, wyznaczone zostały obszary najdogodniejsze dla lokalizacji mniej i bardziej zorganizowanych form budownictwa mieszkaniowego. Udział mieszkalnictwa o tak ograniczonym standardzie wyposażenia nieruchomości obniża w sposób oczywisty walory środowiska mieszkalnego w mieście i nie jest dla niego korzystne. Tymczasem zwiększanie do ponad 50% udziału programu mieszkaniowego w wielofunkcyjnej strefie centralnej podważa walor jej „śródmiejskości”, rozumianej w urbanistyce jako przestrzeń związana z aktywnością społeczno-kulturową, a nie tylko czy głównie z bytowaniem. Przyczynia się to do zaburzenia czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jako sprawnie zorganizowanego mechanizmu współżycia społeczności lokalnej, a w konsekwencji do obniżenia walorów i statusu miejscowości w rankingu ośrodków administracyjnych regionu i kraju. Za naturalne i rozwojowe w obrębie śródmieścia należy uznać zmiany funkcjonalne, dotyczące przekształcenia sposobu użytkowania obiektów usługowych lub ich części dla potrzeb usług innego rodzaju, zakresu, kategorii, branży czy charakteru, dostosowanych do bieżących trendów gospodarki i kultury, wtedy nie wywołają one tak niekorzystnych skutków dla organizmu miejskiego, jak zmiana proporcji pomiędzy odmiennymi funkcjami w dotychczasowym sposobie użytkowania terenu czy obiektu(ów).
 - Wobec powyższych uwarunkowań zaproponowaną we wniosku zmianę sposobu użytkowania lokalu usługowego na cele mieszkalne uznać należy za niewłaściwą z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego i w świetle art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze, że wnioskowane zamierzenie nie dotyczy zmiany układu ani gabarytów obiektu, odstąpiono od analizowania linii zabudowy, wysokości i szerokości elewacji frontowej, formy zadaszenia oraz wskaźników powierzchni zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie.

VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Idziego Radziszewskiego (dz. nr [REDAKTOWANE] oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VIII. Podsumowanie analizy

Wnioskiem z dnia 6 grudnia 2022 r. [REDAKTOWANE] wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania lokalu użytkowego – hotelowego na lokal mieszkalny w budynku usytuowanym na działce nr [REDAKTOWANE] położonej w Lublinie przy al. Raławickich [REDAKTOWANE].

Pismem z dnia 09 grudnia 2022 r. wezwano Wnioskodawczynię o wskazanie lokalizacji przedmiotowego lokalu, kondygnacji na której się znajduje oraz wskazanie miejsca parkingowego przynależnego do lokalu.

W dniu 15 grudnia 2022 r. [REDAKTOWANE] uzupełniła wniosek wskazując usytuowanie lokalu. Przedstawiła również kopię kilku stron Aktu Notarialnego nr [REDAKTOWANE], w treści którego pojawiają się informacje dotyczące samodzielności lokalu użytkowo (hotelowego) nr [REDAKTOWANE] (będącego przedmiotem niniejszego postępowania) i udziału w część wspólnej nieruchomości lokali niemieszkalnych – garaży (miejsca postojowe SP-170 oraz SP191). Wskazane miejsca postojowe nie są przypisane do lokalu będącego przedmiotem zmiany sposobu użytkowania.

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

104 Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ww. ustawy:

- 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 sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do wymogów art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia warunków dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy.

Planowana inwestycja objąć ma zmianę sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny, co nie wzbudzałoby głębszych wątpliwości i zastrzeżeń z uwagi na pewne powinowactwo funkcji i ich dotychczasowe współistnienie w obrębie tego samego budynku, jednakże specyficzna lokalizacja tego obiektu odgrywa istotną rolę w sposobie zagospodarowania analizowanego obszaru, nadając mu wyjątkową rangę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Przedmiotowy budynek zrealizowany został na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 448/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r., znak: AB-BW-III.6740.1.116.2016. Zatwierdzony projekt budowlany tego obiektu po kilku stosownych uzupełnieniach, spełnił ostatecznie wszelkie wymagania zawarte w decyzji nr 73/16 z dnia 18 lutego 2016 r., ustalającej warunki zabudowy dla realizacji budynku usługowo-hotelowo-mieszkalnego (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²). Choć rozpatrywana aktualnie sprawa użytkowania pojedynczego lokalu stanowi odrębne postępowanie administracyjne to ustalenia, wynikające ze szczegółowych analiz w toku przygotowania decyzji o warunkach zabudowy dotyczących całego obiektu, nie powinny pozostać pominięte. Należy tu przypomnieć, że w odniesieniu do przedmiotowej działki oraz budynku, na rzecz innego wnioskodawcy została wydana decyzja odmawiająca analogicznej zmiany sposobu użytkowania innego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny (IV kondygnacja) – decyzja nr 295/22 z dnia 8 czerwca 2022 r., znak: PL-LA-I.6730.256.2022.

Oddany do użytkowania budynek liczy dziś 81 mieszkań, 110 pokoi hotelowych oraz 625,54 m² powierzchni użytkowej usług. Przywołana wyżej decyzja ustalająca warunki zabudowy nałożyła obowiązek realizacji 81 miejsc parkingowych obsługujących mieszkania (minimum 1 mp na 1 mieszkanie), 33 miejsca parkingowe obsługujące pokoje hotelowe (minimum 0,3 mp na 1 pokój) oraz 13 miejsc parkingowych dla usług (minimum 1 mp na 50 m² powierzchni użytkowej usług), a także obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych dla rowerów w ilości: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na 2 miejsca parkingowe dla samochodów w przypadku usług. Dla przedmiotowego budynku usługowo – mieszkalnego zapewniono zatem 127 miejsc parkingowych w garażu podziemnym, spełniając tym samym warunki decyzji w.z. nr 73/16.

Przedstawiona we wniosku inwestycja, obejmująca zmianę sposobu użytkowania wyodrębnionego lokalu hotelowego na lokal mieszkalny, wbrew pozornej równoważności funkcjonalnej w zainwestowaniu działki z budynkiem, przeznaczonym tak dla potrzeb mieszkalnictwa wielorodzinnego jak i na cele hotelowe, narusza, określoną art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadę kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy zidentyfikowanej w obszarze analizowanym.

105

Przedmiotowe zamierzenie nie dotyczy realizacji nowego obiektu, ani też zmiany gabarytów lub usytuowania obiektu istniejącego, co wywoływałoby konieczność porównania i nawiązania nowej albo zmienionej formy przestrzennej do form oraz układu zabudowy sąsiedniej. Wnioskowana zmiana nie ingerując fizycznie w sposób zagospodarowania analizowanego obszaru, obejmuje przekształcenie struktury funkcjonalnej istniejącego obiektu, która destabilizuje układ segregacji funkcji wprowadzony dla bezpiecznej koegzystencji odmiennych form jego użytkowania. Dezorganizuje czytelny i bezkolizyjny podział przestrzeni wewnętrznej budynku, zaburzając niezależność i właściwe relacje pomiędzy użytkownikami poszczególnych jego stref, co prowadzi do konfliktów. Zakres przedsięwzięcia ograniczony do pojedynczego lokalu, a także „przypadkowa” jego lokalizacja w obrębie kondygnacji, tudzież brak możliwości przewidzenia: czy i kiedy oraz w którym miejscu pojawi się podobna propozycja sprawiają, że wnioskowana zmiana funkcjonalna prowadzi do bezzasadnych, chaotycznych przekształceń struktury istniejącej zabudowy i nie powinna zostać zaakceptowana.

Równie istotną przesłanką dla oceny rozpatrywanego zamierzenia budowlanego pod względem funkcjonalnym jest daleka i wielostronna ekspozycja obiektu w jednej z głównych przestrzeni publicznych miasta Lublina, stanowiącej „bramę” do jego śródmieścia. Tak charakterystyczne usytuowanie rezerwowane jest w myśl zasad urbanistyki, dla obiektów ważnych lub szczególnych dla życia miasta, jak siedziby władz czy instytucji kulturalnych i naukowych lub innych ogólnodostępnych usług, a także reprezentacyjnych, specyficznych budowli oraz budynków stanowiących jego wizytówkę. Wnętrze urbanistyczne, które „zamyka” od strony zachodniej przedmiotowy obiekt, tworzy skwer Abp. J. Życińskiego wraz z Placem Teatralnym oraz oplecionym zielenią Ogródu Saskiego pasem drogowym alei Raclawickich i wlotami ulic: I. Radziszewskiego i A. Grottgera. Zrealizowany projekt budowlany, zatwierdzony przywołaną wyżej decyzją nr 448/17 ustalał przeznaczenie dla funkcji usługowo – hotelowej tego obiektu: powierzchni 5591,65 m², tj. 50,19% p.c., zaś na cele mieszkaniowe: powierzchni 5548,94 m², tj. 49,81% p.c.. Oznacza to utrzymanie chociażby minimalnej przewagi funkcji tzw. „wyższej rangi” w obrębie obiektu, stanowiącego dominantę zarówno dla przestrzeni najbliższego wnętrza jak i w szerszym kontekście urbanistycznym. Mając na uwadze, określoną w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, potrzebę utrzymania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, nie znaleziono uzasadnienia dla proponowanej zmiany sposobu użytkowania części budynku, prowadziłyby ona bowiem do zmiany kategorii istniejącego obiektu, powodując obniżenie jego rangi oraz statusu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Dodać przy tym należy, że przedmiotowy budynek powstawał w związku z potrzebą uzupełnienia zainwestowania nieruchomości będącej w dyspozycji funkcjonującego tu dotychczas hotelu Unia (aktualnie Mercure). W konsekwencji został z niej wydzielony jako odrębny obiekt usługowy z towarzyszącą częścią mieszkaniową, która miała jedynie bezkolizyjnie uzupełnić podstawową funkcję hotelu, tworzącego architektoniczną oprawę obszernej przestrzeni publicznej od zachodu. Projekt budowlany przed uzyskaniem pozwolenia na budowę kilkakrotnie dostosowywano do ustaleń (właśnie funkcjonalnych) określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Przedstawiony zamiar przekształcenia choćby jednego z lokali hotelowych na lokal mieszkalny powoduje naruszenie swoistej równowagi w sposobie użytkowania budynku, dopuszczonej jako formuły granicznej w zastanym kontekście urbanistycznym. Zmianę proporcji w strukturze funkcjonalnej tego obiektu na rzecz mieszkalnictwa wielorodzinnego uznać należy za zdecydowanie niewłaściwą w aspekcie kształtowania ładu przestrzennego oraz utrzymania standardów urbanistycznych w zagospodarowaniu terenów o określonym przeznaczeniu i wymagań dotyczących ich wyposażenia. Szczególne wymogi stawiane są terenom współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jeśli chodzi o udział powierzchni biologicznie czynnej czy zaplecza parkingowego. Teren przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej nie spełnia warunków odpowiadających standardom mieszkalnictwa wielorodzinnego, zachowano tu niespełna 10% z wymaganych minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej, co uznane zostało za dopuszczalne jedynie w wielofunkcyjnym obszarze śródmiejskim. W granicach miasta wokół śródmieścia jak i w bardziej oddalonych lecz stosownie powiązanych komunikacją publiczną okolicach, na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a zatem z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz polityki społecznej, wyznaczono obszary najdogodniejsze dla lokalizacji mniej i bardziej zorganizowanych form budownictwa mieszkaniowego. Zwiększanie udziału mieszkalnictwa o tak ograniczonym standardzie wyposażenia nieruchomości obniża w sposób oczywisty walory środowiska mieszkalnego w mieście i nie jest dla miasta korzystne. Tymczasem także zwiększanie do ponad 50% udziału programu mieszkaniowego w wielofunkcyjnej strefie centralnej podważa walor jej „śródmiejskości”, rozumianej w urbanistyce jako przestrzeń związana z aktywnością społeczno-kulturową, a nie tylko czy głównie z bytowaniem. Powoduje to zniekształcenie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jako sprawnie zorganizowanego mechanizmu współżycia społeczności lokalnej, zaś w konsekwencji do obniżenia walorów i statusu miejscowości w rankingu ośrodków administracyjnych regionu i kraju. Za naturalne i rozwojowe w obrębie śródmieścia można i należy uznać zmiany funkcjonalne, dotyczące przekształcenia sposobu użytkowania obiektów usługowych lub ich części dla potrzeb usług innego rodzaju, kategorii, branży czy charakteru, dostosowanych do bieżących trendów gospodarki i kultury, wtedy nie wywołają one tak niekorzystnych skutków dla organizmu miejskiego, jak machinalna zmiana proporcji pomiędzy funkcjami podstawową oraz towarzyszącą obiektów w miejscach o szczególnych walorach i przeznaczeniu.

104

Wobec powyższych uwarunkowań zaproponowaną we wniosku zmianę sposobu użytkowania lokalu usługowego na cele mieszkalne uznać należy za niewłaściwą w świetle art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne.

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

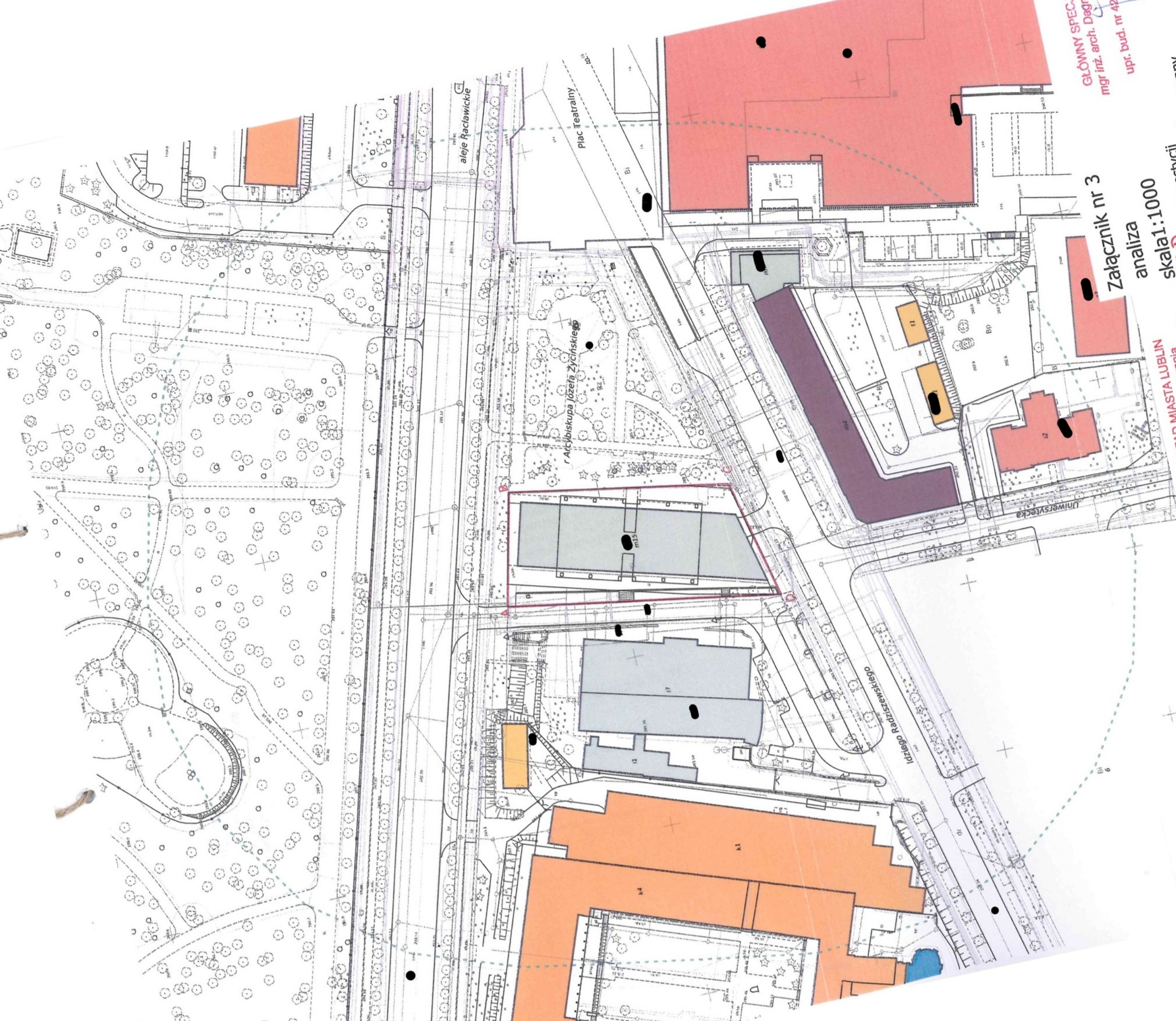
GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

Załącznik nr. 2
do projektu decyzji nr. 27/23
z dnia 16.02.2023
znak. PL-LD.1-622
143. 2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

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



GŁÓWNY SPEC.
mgr inż. arch. Dagr
upr. bud. nr 42

Załącznik nr 3
analiza
skala 1:1000

skala 1:1000
teren inwestycji
ARC-D teren analizowany

- Budynki
- Budynki uczelni
 - Budynki hotelowe oraz zmięszkani
 - Budynki użyteczności publicznej
 - Budynki użyteczności kultu
 - Miejsce mieszkalne wielorodzinne
 - Budynki mieszkalne - garażowe
 - Budynki gospodarczo - garażowe

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

Załącznik nr 3
do projektu decyzji nr 77123
z dnia 16.02.2023
znak: P.1.01.6.13.9.173.2022

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Planowania 14
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
za zgodność z oryginałem

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN
mgr inż. arch. Dagr Malicka-Zabek
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania



Lublin, AL. RACŁAWICKIE 10

apartament hotelowy

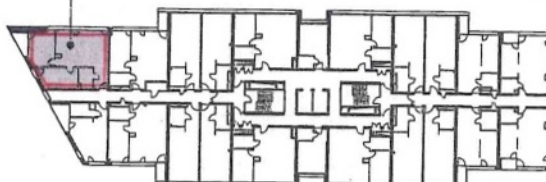
AP H45



ul. J. Radziszewskiego

HOTEL MERCURE

AP H45



Skwer Arc. J. Żyńskiego

Al. Racławickie

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

Załącznik nr. 4
Aktu decyzji nr. 72/23
16.02.2023
PL-LD-16430.1AB.
2022

OWNY SPECJALIS
ż. arch. Dagmara P
bud. nr 4280/Gd/83

URZĄD MIASTA LUBLIN
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

z o. o. S.K.
awickie 12, 20-037 Lublin

przedazy TBV:
ublin, ul. Nałęczowska 30

przedaz@unialublin.pl, strona: www.unialublin.pl

SKALA 1:100



PIETRO	POW. UŻYTKOWA	LOGGIA	3P + K
●	74,27 m ²	4,73 m ²	

1. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZEŃ I LOKALU PODANO NA PODSTAWIE PROJEKTU BUDOWLANEGO I MOŻE ULEC NIEWIELKIEJ ZMIANIE W TRAKCIE PROCESU BUDOWLANEGO. OBLICZENIE POWIERZCHNI WYKONANO ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI MORSKIEJ Z DN. 25.04.2015r. W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWEGO ZAKRESU I FORMY PROJEKTU BUDOWLANEGO (OZ. U. Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2012).

2. WYPOSAŻENIE PRZYKŁADOWE, NIE STANOWI OFERTY HANDLOWEJ W ROZUMIENIU KODEKSU CYWILNEGO.