

ANALIZA

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Dot.: działek nr ewid. 1/1 (ark. 3), 2/1 (ark. 3), oraz na części działek: 1/2 (ark. 5), 3/1 (ark. 3), 68/1 (ark. 4), 67 (ark. 4), 69 (ark. 4), 60 (ark. 5), położonych w Lublinie (obręb geodezyjny nr 36 - Śródmieście, arkusze 3, 4 i 5), w związku z wnioskiem Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta w Lublinie, ul. Wieniawska 14 - w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, polegającej na rewitalizacji Placu Litewskiego oraz przylegających: Placu J. Czechowicza i skweru przed pałacem d. Komisji Obwodowej w granicach jak na załączniku graficznym.

I. Uwarunkowania formalno-prawne.

1. Zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy ustala ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z art. 4 ustawy ustalanie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu. Ustawa wyróżnia dwa rodzaje decyzji administracyjnych ustalających warunki zabudowy:
 - a) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działań stanowiących realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.),
 - b) dla pozostałych inwestycji warunki określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (w oparciu o przepisy rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przepis art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami do celów publicznych zalicza opiekę nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Plac Litewski - kształtowanie przestrzenne placu i oprawa architektoniczna, obejmująca:

- a) gmach Rządu Gubernialnego przy Placu Litewskim 5 (A/504),
- b) pałac Komisji Woj. Lubelskiego przy Placu Litewskim 3 (A/480) - wraz ze skwerem między nimi,
- c) pałac Sieniawskich (Czartoryskich) przy Placu Litewskim 2 (A/225),
- d) hotel „Europa” przy Placu Litewskim 1/ Krakowskim Przedmieściu 29 (A/502),
- e) Kościół pw. św. Piotra i Pawła oraz klasztor Kapucynów przy Krakowskim Przedmieściu 42-44 (A/498),
- f) zespół gmachów pocztowych (poczta nowa przy Pl. Czechowicza/Krakowskie Przedmieście 46-48,
- g) pocztę główną przy Krakowskim Przedmieściu 50,
- h) gmach Kasy Przemysłowców Lubelskich przy Krakowskim Przedmieściu 56 (A/1065),
- i) gmach Banku Państwa przy Krakowskim Przedmieściu 37/3 Maja 2 (A/996),
- j) pałac Komisji Obwodowej przy 3 Maja 4 ze skwerem przed nim (A/274),
- k) d. Pensjonat „Janina” przy ul. 3 Maja 6,
- l) kamienice przy ul. 3 Maja 8 i 10,
- m) skwer między ul. 3 Maja a gmachem Guberni przy Pl. Litewskim,
- n) całe urządzenie Placu Litewskiego wraz z pomnikami (Unii Lubelskiej, Nieznanego Żołnierza, Konstytucji 3 Maja) oraz zadrzewieniem i zielenią

został wpisany pod nr **A/588** do rejestru zabytków (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r. nr 125, poz. 2442).

Ponadto Plac Litewski, Plac J. Czechowicza i skwer przed pałacem d. Komisji obwodowej leżą w Zespole urbanistycznym Starego Miasta i Śródmieścia wpisanym pod nr **A/153** do rejestru zabytków (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r. Nr 125, poz. 2442).

Wpis do rejestru zabytków jest formą ochrony konserwatorskiej w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

3. Inwestycja, polegająca na rewitalizacji Placu Litewskiego oraz przylegającego Placu J. Czechowicza i skweru przed pałacem d. Komisji Obwodowej w granicach jak na załączniku graficznym (zmiana nazwy inwestycji na podstawie korekty wniosku wniesionej 11.05.2009, wpłynęło 15.05.2009r. nr pisma IN.PI.I-7.2212-10/09) stanowi inwestycję celu publicznego zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i jest lokalizowana w

drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

4. Zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

- a) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W myśl art. 56 w/w ustawy nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

II. Analiza

1. Charakterystyka planowanej inwestycji:

Rewitalizacja Placu Litewskiego oraz przylegających: Placu J. Czechowicza i skweru przed pałacem d. Komisji Obwodowej w granicach jak na załączniku graficznym (zmiana nazwy inwestycji na podstawie korekty wniosku wniesionej 15.05.2009 r. nr pisma IN.PI.I-7.2212-10/09) na działkach nr ewid. 1/1 (ark. 3), 2/1 (ark. 3) oraz na części działek: 1/2 (ark. 5), 3/1 (ark. 3), 68/1 (ark. 4), 67 (ark. 4), 69 (ark. 4), 60 (ark. 5), - (zgodnie z załącznikiem graficznym), położonych w Lublinie (obręb geodezyjny nr 36 - Śródmieście, arkusze 3, 4, 5) z określeniem planowanego zagospodarowania terenu jako "Reprezentacyjno - rekreacyjna przestrzeń publiczna, plac z ogrodami, w części centralno - zachodniej ewentualna możliwość lokalizacji podziemnego jednokondygnacyjnego obiektu użyteczności publicznej (z możliwością realizacji nadziemnego wejścia) – sposób rozwiązania związany z rozstrzygnięciem konkursowym - wraz z infrastrukturą techniczną (kan. san., kan. deszcz., sieć wodociągowa, gazowa, ciepłownicza, kan. tel. , sieć elektroenergetyczna NN i SN, oświetlenie i iluminacja terenu), przebudową pasa drogowego, na odcinku ul. Krakowskie Przedmieście, ul. Kapucyńska, ul. Tadeusza Kościuszki oraz przebudową nawierzchni placu i elementami małej architektury".

Wydział Inwestycji występując z wnioskiem o lokalizację inwestycji celu publicznego – scharakteryzował planowaną zabudowę w sposób jaki jednoznacznie wynikał z wcześniej uzgadnianych (konsultowanych) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wytycznych urbanistycznych do planowanego **konkursu urbanistyczno - architektonicznego na rewaloryzację obszaru Placu Litewskiego**. W trakcie opracowywania szczegółowej analizy do projektu decyzji i samego projektu decyzji – odbyły się kilkakrotnie spotkania z gronem ekspertów z dziedziny ochrony i konserwacji zabytków (notatki ze spotkań w załączeniu do dokumentacji sprawy), na których ustalono pilną potrzebę weryfikacji używanych w decyzji sformułowań. Mając na względzie fakt, że Plac Litewski jest absolutnie najważniejszą przestrzenią publiczną miasta – w dalszej części analizy –

odniesiono się jedynie do skorygowanego (przez Wydz. Inwestycji) planowanego sposobu zagospodarowania działki – traktując charakterystykę planowanej zabudowy opisaną we wniosku (opisaną na podstawie wcześniej uzgadnianych (konsultowanych) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wytycznych urbanistycznych do planowanego konkursu) – jako bardzo wstępna. Założono też, że w samej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego pojawią się już docelowe precyzyjne zapisy określające warunki i wymagania ładu przestrzennego przy ww. inwestycji. Uzgodniono też, że analiza i projekt decyzji zostaną doprowadzone do maksymalnej zbieżności sformułowań.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych (art. 53 ust. 3 pkt 1 uopizp).

a) dotyczy przyspieszenia realizacji inwestycji drogowych oraz ewentualnej przebudowy uzbrojenia podziemnego terenu.

b) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r.w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43, poz.430 z późn. zmianami) – dotyczy warunków technicznych projektowania inwestycji drogowych oraz sposobu prowadzenia inwestycji liniowych.

c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 13.04.2002 r. (Dz.U. nr 75 z 2002 r.)w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - dotyczy sposobu realizacji obiektu kubaturowego podziemnego w kontekście uzupełnienia i bezkolizyjnego prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego terenu.

d) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2008.25.150) dotyczy tworzenia przestrzeni publicznej ze ścisłym powiązaniem z terenami zieleni (aneksy ogrodowe) jako program dotyczący wykorzystania terenu uwzględnia zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Zaproponowane rozwiązania nie mogą pogarszać stanu środowiska przyrodniczego a realizacja przedsięwzięcia umożliwi uzyskanie najbardziej optymalnych efektów w dziedzinie ochrony środowiska. Pierwszym etapem osiągnięcia tego celu była analiza stanu istniejącego komponentów środowiska, wpływu realizacji inwestycji na jego stan oraz wskazanie wytycznych zabezpieczających przed pogorszeniem środowiska w wyniku realizacji przyjętego projektu. Uwzględniono wymogi i ograniczenia wynikające z innych ustaw powiązanych z w/w ustawą, w szczególności chroniących elementy środowiska objęte ochroną prawną, ochroną wód, ochroną powierzchni ziemi, a także działania podczas prac ziemnych realizacji inwestycji, tak aby działania te nie wpłynęły na pogorszenie stanu środowiska .

e) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.05.239.2019) ustala, że nie można odprowadzać wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie, nie można wprowadzać nieczyszczonych ścieków do gruntu.

f) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.04.121.1266)

- na obszar inwestycji składają się:
 - działka nr ewid. 1/1 nieruchomość zabytkowa o symbolu Bz oznaczającym tereny rekreacyjne i wypoczynkowe,
 - działka nr ewid. 60 - ul. T. Kościuszki - droga publiczna kategorii gminnej nr 106378 L,
 - działka nr ewid. 1/2 - ul. Krakowskie Przedmieście - droga publiczna kategorii powiatowej nr 2357,
 - działka nr ewid. 68/1 - ul. 3-go Maja - droga publiczna kategorii powiatowej nr 2370,
 - działka nr ewid. 67 - ul. 1 Armii Wojska Polskiego - droga publiczna kategorii gminnej nr 106125 L,
 - działka nr ewid. 69 - nieruchomość zabytkowa - ul. 3-go Maja 4 / 1 Armii Wojska Polskiego 2,
 - działka nr ewid. 2/1 - ul. Plac Litewski - droga publiczna kategorii gminnej nr 106425 L,
 - działka nr ewid. 3/1 nieruchomość zabytkowa o symbolu B1 oznaczającym inne tereny zabudowane,

Nie istnieje potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z zapisem art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z wymogiem art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266).

g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92, poz. 880)

- W obszarze opracowania zlokalizowane są trzy pomniki przyrody : topola czarna (Nr dok. 223) oraz dwa dęby szypułkowe (Nr dok. 221). W stosunku do tych drzew, w przypadku realizacji celu publicznego istnieje konieczność uzgodnień z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody (Regionalny Konserwator Przyrody). Ponadto obowiązują szczególne zakazy i ograniczenia przy wykonywaniu prac ziemnych w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach oraz stosowania środków chemicznych na drogach publicznych, ulicach i placach.
- Ponieważ obszar opracowania wpisany jest do rejestru zabytków - warunkiem ewentualnego usunięcia drzew i krzewów na tym terenie będzie uzyskanie zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

h) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568).

- Działki nr ewid. 1/1 (ark. 3), 2/1 (ark. 3), 1/2 (ark. 5) , oraz części działek: 3/1 (ark. 3), 68/1 (ark. 4), 67 (ark. 4), 69 (ark. 4), 60 (ark. 5) -znajdują się na terenie objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis Zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod numerem **A/153** - (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r. Nr 125, poz. 2442) – na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dn. 27.01.1967r., znak: Kl.V-7/4/67.
- Ponadto Plac Litewski w Lublinie, tj. ukształtowanie przestrzenne placu i jego oprawa architektoniczna, a także całe urządzenie placu wraz z pomnikami (Unii Lubelskiej, Nieznanego Żołnierza, Konstytucji 3 Maja) został wpisany do rejestru zabytków pod numerem **A/588** (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2007 r. nr 125, poz. 2442) - na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dn. 10.04.1972r., znak: Kl.IV-7/29/72. Oprawa architektoniczna zgodnie z w/w decyzją WKZ obejmuje: Gmach Rządu Gubernialnego przy Placu Litewskiego 5 (A/504), pałac Komisji Woj. Lubelskiego przy Placu Litewskim 3 (A/480) - wraz ze skwerem między nimi, pałac Sieniawskich (Czartoryskich) przy Placu Litewskim 2 (A/225), hotel „Europa” przy Placu Litewskim 1/ Krakowskim Przedmieściu 29 (A/502), Kościół pw. św. Piotra i Pawła oraz klasztor Kapucynów przy Krakowskim Przedmieściu 42-44 (A/498), zespół gmachów pocztowych (poczta nowa przy Pl. Czechowicza / Krakowskie Przedmieście 46-48, poczta główna przy Krakowskim Przedmieściu 50, gmach Kasy Przemysłowców Lubelskich przy Krakowskim Przedmieściu 56 (A/1065), gmach Banku Państwa przy Krakowskim Przedmieściu 37/3 Maja 2 (A/996), pałac Komisji Obwodowej przy 3 Maja 4 ze skwerem przed nim (A/274), d. Pensjonat „Janina” przy ul. 3 Maja 6, kamienice przy ul. 3 Maja 8 i 10, skwer między ul. 3 Maja a gmachem Guberni przy Pl. Litewskim,
- Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy j.w. - pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, (o które należy wystąpić przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę), wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru.

i) Ustawa z dnia 3 października 2008r. O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenie oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr199, poz.1227).

- Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, ze względu na ewentualne ubieganie się o dotacje unijne dla realizacji inwestycji (teren opracowania leży w obszarze Śródmieścia objętego programem rewitalizacji).

j) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573). Rewitalizacja Placu Litewskiego oraz przylegającego Placu J. Czechowicza i skweru przed pałacem d. Komisji Obwodowej w granicach jak na załączniku graficznym na działkach nr ewid. 1/1 (ark. 3), 2/1 (ark. 3), 1/2 (ark. 5), oraz na części działek: 3/1 (ark. 3), 68/1 (ark. 4), 67 (ark. 4), 69 (ark. 4), 60 (ark. 5) - (zgodnie z załącznikiem graficznym), położonych w (obręb geodezyjny nr 36 - Śródmieście, arkusze 3, 4, 5) z określeniem planowanego zagospodarowania terenu jako "Reprezentacyjno - rekreacyjna przestrzeń publiczna, plac z ogrodami, w części centralno - zachodniej, ewentualna możliwość lokalizacji podziemnego jednokondygnacyjnego obiektu użyteczności publicznej (z możliwością realizacji nadziemnego wejścia) - sposób rozwiązania związany z rozstrzygnięciem konkursowym - wraz z infrastrukturą techniczną (kan. san., kan. deszcz., sieć wodociągowa, gazowa, ciepłownicza, kan. tel. , sieć elektroenergetyczna NN i SN, oświetlenie i iluminacja terenu), przebudową pasa drogowego, na odcinku ul. Krakowskie Przedmieście, ul. Kapucyńska, ul. Tadeusza Kościuszki oraz przebudową nawierzchni placu i elementami małej architektury"- nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko.

k) Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z pozostałych przepisów odrębnych zgodnie z art 53 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj:

- Ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. O szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. z 2009 r. Nr 42, poz. 340),
- Ustawa z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe (Dz.U. z 2007 r. Nr 42, poz. 276),
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz.1947),
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2005 r. Nr 167, poz.1399),

- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 maja 2005 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla parku narodowego, rezerwatu przyrody i parku krajobrazowego, dokonywania zmian w tym planie oraz ochrony zasobów, tworów i składników przyrody (Dz.U. z 2005 r. Nr 94, poz. 794),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435),
- Ustawa z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz.U. z 2004 r. Nr 256, poz. 2571),
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502),
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 1999 r. Nr 41, poz. 412),
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz.U. z 2001 r. Nr 92, poz. 1029),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298).

nie dotyczą planowanej inwestycji.

3. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Opis sposobu zagospodarowania obszaru analizowanego:

Obiekty stanowiące bezpośrednie otoczenie placu są architektonicznie zdefiniowane. Są to:

- a) Gmach Rządu Gubernialnego przy Placu Litewskim 5 (A/504)
 - eklektyczny, III kondygnacyjny budynek, położony na planie prostokąta, wzniesiony w latach 1860-1862 wg projektu Juliana Ankiewicza - obecnie budynek UMCS
- b) pałac Komisji Woj. Lubelskiego przy Placu Litewskim 3 (A/480) - eklektyczny, II kondygnacyjny budynek z lat 1829-1830 z portykiem przed wejściem głównym nieco późniejszym wg projektu Henryka Marconiego - obecnie budynek UMCS,

- c) pałac Sieniawskich (Czartoryskich) przy Placu Litewskim 2 (A/225), - II kondygnacyjny budynek wzniesiony wg projektu Tylmana z Gameren, przebudowany w I poł. XVIII w. przez Antoniego Mayera na przełomie XVII/XVIII w.- obecnie siedziba Lubelskiego Towarzystwa Naukowego,
- d) budynek Urzędu Miasta - III kondygnacyjny budynek, nawiązujący stylowo do hotelu Europa,
- e) hotel „Europa” przy Placu Litewskim 1/ Krakowskim Przedmieściu 29 (A/502), - eklektyczny, III kondygnacyjny budynek z belwederem na narożniku na planie podkowy. Powstał w latach 1865-1867 wg projektu Ludwika Szamoty, iluminowany,
- f) Kościół pw. ś.ś. Piotra i Pawła oraz klasztor Kapucynów przy Krakowskim Przedmieściu 42-44 (A/498), barokowy, wzniesiony w latach 1726-1728 wg projektu Jana Baya, trójnawowy z neogotycką kaplicą wzniesioną od wschodu w 1860 r. Od zachodu budynek klasztorny z XVIII w. ,
- g) zespół IV i V kondygnacyjnych budynków pocztowych (poczta nowa przy Pl. Czechowicza/Krakowskie Przedmieście 46-48,
- h) poczta główna przy Krakowskim Przedmieściu 50 - IV kondygnacyjny budynek z potężną attyką z lat 1921-1924 wg. projektu Bohdana Kelles-Krauzego i Jerzego Siennickiego. Nocą budynek jest wspaniale iluminowany i wydaje się dominować nad ciemną płaszczyzną placu,
- i) budynek z restauracją Mc Donalds, o typowym dla tej sieci wystroju - III kond.,
- j) tzw. Corner House - nowoczesny budynek usługowy - IV kond.,
- k) gmach Kasy Przemysłowców Lubelskich przy Krakowskim Przedmieściu 56 (A/1065),- eklektyczny, niezwykle bogato dekorowany, III kondygnacyjny budynek z kopułą na narożniku wzniesiony w latach 1899-1900 wg projektu Gustawa Landau -obecnie hotel Lublinianka,
- l) gmach Banku Państwa wraz z oficynami przy Krakowskim Przedmieściu 37/3 Maja 2 (A/996) - eklektyczny budynek II kondygnacyjny wzniesiony w latach 1914-1914 wg projektu Włodzimierza Sołowiewa - obecnie Kredyt Bank
- m) pałac Komisji Obwodowej przy ul. 3 - Maja 4 ze skwerem przed nim (A/274), - neogotycki II kondygnacyjny budynek z wysoką attyką wzniesiony w 1826 roku prawdopodobnie wg projektu Jana Stompfa . Zaniedbany skwer pełniący funkcje parkingu skryty za nieestetycznym budynkiem kiosku i budką z fast foodami
- n) d. Pensjonat „Janina” przy ul. 3 - Maja 6, - secesyjny, IV kondygnacyjny budynek wg projektu Eliasza Sidorskiego

wzniesiony w 1904- obecnie siedziba Kuratorium Oświaty i Wychowania,

- o) kamienice przy ul. 3 - Maja 8 i 10 - secesyjne V kondygnacyjne kamienice z początku XX w.

W obszar opracowania włączono także:

- Plac J. Czechowicza - plac powstały po wyburzeniu eklektycznej kamienicy zniszczonej bombardowaniem podczas II wojny światowej. W centralnym miejscu na skwerze w 1969 roku umieszczono pomnik upamiętniający poetę Józefa Czechowicza, który zginął pod gruzami wspomnianej kamienicy. Autor pomnika - Tadeusz Skwarczyński.

- Skwer przed pałacem d. Komisji Obwodowej przy ul. 3 - Maja 4 wspomniany w p-
kcie m).

Analizowane obiekty kubaturowe (także w dalszym otoczeniu) mają wysokość od I do V kondygnacji, a przeważają III i IV kondygnacyjne. Zważywszy na proporcje wysokości zabudowy do płyty placu - występującą przestrzeń niezabudowaną postrzega się jako rozległą i otwartą.

W granicach placu znajdują się dwa aneksy ogrodowe zieleni wysokiej, średniowysokiej i niskiej (drzewa, krzewy, trawniki) o zróżnicowanych układach kompozycyjnych.

W granicach placu znajdują się trzy pomniki przyrody : topola czarna (Nr dok. 223) oraz dwa dęby szypułkowe (Nr dok. 221) zaznaczone na załączniku graficznym nr 3.

W granicach placu znajdują się także relikty archeologiczne tj. zespół zabudowań i kościoła p.w. oo. Bonifratrów (XVII -1 ćw. XIX w) i cerkiew prawosławna p.w. Podwyższenia Drzewa Krzyża Świętego (4 ćw. XIX - 1924 r.) zaznaczone na załączniku graficznym nr 3.

W aneksie wschodnim od strony południowej na wyniesieniu w formie niewielkiego kopca w osi historycznego pałacu usytuowany jest obelisk-pomnik Unii Lubelskiej.

W aneksie zachodnim od strony ulicy 3-go Maja znajdują się plac zabaw dla dzieci i toaleta publiczna (stanowiąca dysharmonijny element w miejscu, które uznawane jest za „salon miasta”).

We frontowej części placu, od strony południowej, zlokalizowany jest rodzaj forum publicznego o nawierzchni kamiennie-ceglanej z zespołem pomników (pomnik Konstytucji 3-go Maja, płyta Nieznanego Żołnierza, pomnik konny Marszałka Józefa Piłsudskiego).

Pomiędzy aneksami ogrodowymi usytuowany jest skwer z fontanną w formie sześciokąta zagospodarowany w sposób sezonowy.

Obiekty architektoniczne w obrębie placu oddzielone są od aneksów ogrodowych ulicą dojazdową, jednokierunkową (ul. Pl. Litewski). Ulica ta przebiega wzdłuż wschodniej i w sąsiedztwie północnej granicy placu. Otoczenie placu i przyległych ulic stanowi zabudowa pierzejowa, zróżnicowana w wysokości i w formie.

W sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod inwestycję przebiegają następujące ulice:

zaliczone do dróg powiatowych:

- Krakowskie Przedmieście – jezdnia o dwóch pasach ruchu z wydzieleniem relacji skrętnych w rejonie skrzyżowania z ul. H. Kołłątaja
- H. Kołłątaja - jezdnia o dwóch pasach ruchu
- Kapucyńska - jezdnia o dwóch pasach ruchu
- 3-go Maja - jezdnia o dwóch pasach ruchu z wydzieleniem relacji skrętnych w rejonie skrzyżowania z ulicami I Armii Wojska Polskiego i Krakowskie Przedmieście,

zaliczone do dróg gminnych:

- I Armii Wojska Polskiego - jezdnia o dwóch pasach ruchu
- Plac Litewski - jezdnia o jednym i dwóch kierunkach ruchu
- T. Kościuszki - jezdnia o dwóch pasach ruchu
- Peowiaków - jezdnia o jednym kierunku ruchu

W pasach drogowych w/w ulic wyznaczone są miejsca do parkowania samochodów osobowych na części jezdni i chodników. Przed Hotelem Europa w ul. Plac Litewski wyznaczony jest pas dla postoju TAXI.

Teren przeznaczony pod inwestycję obsługiwany jest liniami autobusowymi przebiegającymi ulicami Krakowskie Przedmieście, 3-go Maja, H. Kołłątaja, Kapucyńska.

- p) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- q) Na podstawie art. 87, ust. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do dnia 31 grudnia 2003 r. dla obszaru na którym znajduje się teren wnioskowanej inwestycji obowiązywał Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego. W Planie Ogólnym LZM obszar ten przewidziany był pod usługi ponadpodstawowe ogólnomiejskie /centrotwórcze/ – symbol ustaleń planu - IA AUC, komunikację pieszą – symbol ustaleń planu - I A 29 KX oraz tereny dróg. Do chwili obecnej funkcja tego terenu nie została zmieniona, nie powstał też nowy plan, który zmieniałby jego przeznaczenie.
- r) Miasto Lublin, na terenie którego znajduje się teren inwestycji wskazany we wniosku, posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina. W studium obszar Placu Litewskiego, będący przedmiotem niniejszej analizy, znajduje się w rejonie terenów intensywnej urbanizacji, w rejonie ośrodka usług ponadpodstawowych oraz obszaru rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta). Studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 cytowanej wyżej ustawy - nie jest aktem prawa miejscowego, nie może stanowić podstawy do wydania decyzji administracyjnej. Wymagania w stosunku do sporządzanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu regulują przepisy rozdziału 5

ustawy. W przypadku decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w szczególności muszą być spełnione przepisy art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie, „nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.” Zapisy studium jako wyznacznika polityki przestrzennej miasta (mimo, że samo studium nie jest aktem prawa miejscowego) - nie pozostają w sprzeczności z planowanym zamierzeniem.

- s) Teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne.
- t) Działki nr ewid. 1/1 (ark3), 2/1 (ark3), 3/1 (ark3), 1/ 2 (ark5), oraz części działek: 3/1 (ark3), 68/1 (ark 4), 67 (ark 4), 69 (ark 4), 60 (ark5), (zgodnie z załącznikiem graficznym) podlegają ochronie ustanowionej przepisami odrębnymi – ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – wymagane jest uzyskanie właściwych pozwoleń wojewódzkiego konserwatora zabytków w rozumieniu tej ustawy.
- u) Struktura własności terenu inwestycji:
 - działka nr ewid. 1/1, 2/1, 69 - własność gminy Lublin,
 - działki nr ewid. 68/1, 67, 1/2, 60 - własność Skarbu Państwa,
 - działka nr ewid 3/1 - własność Uniwersytet Marii Curie Skłodowskiej.

III. Wnioski

Zgodnie z art. 53 ust 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.05.2003 r. (Dz.U. 2003, Nr 80 poz. 717) w celu ustalenia wymagań dla lokalizacji inwestycji celu publicznego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne tj. rewitalizacja Placu Litewskiego oraz przylegających: Placu J. Czechowicza i skweru przed pałacem d. Komisji Obwodowej w granicach jak na załączniku graficznym zgodne jest z przepisami odrębnymi i spełnia warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z tych przepisów. W związku z powyższym, zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla tego zamierzenia.

BP

ARCHITEKT
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska
upr. bud. nr ewid. 1347/Lb/91
LOIA nr LB 0054