



40
LUBELSKI
LIPIEC '80

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Ziota 2, 20-112 Lublin, tel.: +48 81 466 2650, fax: +48 81 466 2651
ePUAP: /UM.Lublin/SkrytkaESP, www.um.lublin.eu

MKZ-IN-I.4120.277.2020

Lublin, 28. 05. 2020.

Sprawa: Uzgodnienie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego, obejmującego mieszkania, hotel, gastronomię, biura, usługi i handel
Obiekt: Działki nr ewid. (obr. ark. usytuowane przy Al. Raclawickich 23a

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 6 ust. 1, art. 89 pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2020.282 t.j.), art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 53 ust.4 pkt. 2 i ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 t.j.), art. 106 Kpa oraz Porozumienia nr 140/2012 z 30 marca 2012 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Lubelskim a Gminą Lublin, w sprawie powierzenia przez Wojewodę Lubelskiego i przyjęcia do wykonania przez Gminę Lublin prowadzenia spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin, po rozpatrzeniu wniosku z 30 kwietnia 2020 r. (wpływ do Biura MKZ 18 maja 2020 r. za pośrednictwem systemu Mdok), znak: AB-LA-I.6730.1.53.2019, złożonego przez działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin p. Annę Michalik - Kierownika referatu ds. lokalizacji architektonicznych Wydziału Architektury i Budownictwa UM Lublin

postanawiam

odmówić uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, znak: AB-LA-I.6730.1.53.2019 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego, obejmującego mieszkania, hotel, gastronomię, biura, usługi i handel na działkach nr ewid. (obr. ark. usytuowanych przy Al. Raclawickich 23a.

Uzasadnienie

Na nieruchomości, dla których sporządzono projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy znak: AB-LA-I.6730.1.53.2019 dla inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego, obejmującego mieszkania, hotel, gastronomię, biura, usługi i handel na działkach nr ewid. (obr. ark. usytuowanych przy Al. Raclawickich 23a., znajduje się ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek historycznego młyna. Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 (w zw. z art. 60) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy podlega uzgodnieniu konserwatorskiemu. W związku z powyższym działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie, zgodnie z treścią §1 ust 1 pkt 1 oraz § 2 ust. 1 pkt 2 Porozumienia nr 140/2012 zawartego w Lublinie 30 marca 2012 r. pomiędzy Wojewodą Lubelskim i Prezydentem Miasta Lublin (Dz. Urz. Woj. Lub. z 30 marca 2012 r., poz. 1329) jest organem właściwym do rozpatrzenia wniosku.

Dnia 18 maja 2020 r. do Biura MKZ w Lublinie wpłynął projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku wielofunkcyjnego, obejmującego mieszkania, hotel, gastronomię, biura, usługi i handel na działkach nr ewid. (obr. ark. usytuowanych przy Al. Raclawickich 23a.

W treści projektu określono następujące warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- nie ustalono obowiązującej linii zabudowy, wskazano utrzymanie dotychczasowej linii zabudowy;
- wielkość powierzchni zabudowy (łącznie) w stosunku do powierzchni działek - max. 32,0 %;
- szerokość elewacji frontowej wzdłuż al. Raclawickich – do 42,4 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem budynku) – max. 16 m w poziomie gzymsu / okapu. Dopuszczano podwyższenie frontu projektowanego obiektu do 18 m w poziomie górnej krawędzi attyki, w przypadku zadaszenia obiektu w układzie szczytowym lub zastosowania płaskiego przekrycia attykowego;;
- geometria dachu – przekrycia płaskie lub wielopłociowe o nachyleniu do 43 stopni, z kalenicą na wysokości max. 17,7 m.

Po przeanalizowaniu ustaleń zawartych w złożonym do uzgodnienia projekcie decyzji znak: AB-LA-I.6730.1.53.2020 o ustaleniu warunków zabudowy stwierdzono jak poniżej.



Na terenie działki o nr ewid. znajduje się ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek dawnego młyna Ajberszycza i Gewerca, wzniesiony w 1922 roku wg projektu architekta Jakuba Kurasia (projekty zachowane w zbiorach Archiwum Państwowego w Lublinie, zespół Urząd Wojewódzki Lubelski, sygn. 1385. Pomimo adaptacji na hotel, budynek zachował zasadnicze wartości związane z kompozycją bryły, charakterystycznym dla architektury przemysłowej detalem architektonicznym i pierwotną sytuacją na działce. Pierwotnie budynek był większy o skrzydło tylne, miał kształt litery T i powierzchnię zabudowy ok. 510 m² (obecnie ok. 325 m²), towarzyszyły mu także obiekty pomocnicze poza obszarem obecnych działek o nrach i . Młyn jest budynkiem o trzech kondygnacjach nadziemnych i wtórnie zaadaptowanym poddaszu, krytym dachem dwuspadowym. Wysokość budynku do kalenicy wynosi ok. 14 m. Szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 30 m.

Aktualna powierzchnia obu działek będących przedmiotem przedstawionego do uzgodnień projektu decyzji wynosi łącznie ok. 1900 m², zatem wskazana w projekcie maksymalna powierzchnia zabudowy (32 %) jest bliska stosunkowi pierwotnej powierzchni zabudowy młyna w odniesieniu od aktualnie istniejących działek.

Jednak z punktu widzenia ochrony zabytku, jakim jest dawny młyn, pozostałe ustalenia projektu decyzji, zagrażają zachowaniu jego wartości. Wskazana w projekcie dopuszczalna wysokość zabudowy daje możliwość dość dowolnej, nieokreślonej bardziej szczegółowo, rozbudowy i nadbudowy obiektu oraz przekrycia go dachem płaskim. Co więcej, z treści projektu decyzji nie wynika konieczności zachowania zabytku, zatem nie można uznać zawartych w projekcie ustaleń za ustalenia dotyczące jego ochrony.

Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie nie widzi przeszkód, co do możliwości ewentualnej rozbudowy obiektu, poprzedzonej jednak analizą z punktu widzenia konsekwencji takiej rozbudowy dla wartości zabytku. W szczególności wydaje się zasadne, aby ewentualna rozbudowa miała miejsce w tylnej części działki, m.in. na miejscu nieistniejącego skrzydła tylnego obiektu. Nie wydaje także, aby można było widzieć przeciwwskazania dla dopełnienia programu zabudowy nieruchomości dodatkowymi obiektami w nawiązaniu do sytuacji historycznej, gdy młynowi towarzyszyła dodatkowa zabudowa uzupełniająca program funkcjonalny nieruchomości. Miejski Konserwator Zabytków zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami może na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, wydać zalecenia konserwatorskie w tym zakresie. Dotychczas o zalecenia tego rodzaju nie występowano w sprawie przedmiotowego zabytku.

Mając na uwadze powyższe, po przeanalizowaniu ustaleń zawartych w złożonym do uzgodnienia projekcie decyzji znak: AB-LA-I.6730.1.53.2019 o ustaleniu warunków zabudowy Lublinie stwierdzono, że przygotowane aktualnie warunki zabudowy zawarte w przedmiotowym projekcie decyzji nie zapewniają właściwej ochrony wartości dawnego młyna, ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 64 ust. 1 w związku z art. 53 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 t.j.) na niniejsze postanowienie zażalenie przysługuje wyłącznie wnioskodawcy. Zażalenie wnosi się do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymują:

- 1.
2. Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin
3. a/a

Do wiadomości:

Rejonowy Zarząd Infrastruktury
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa INSTALATOR

Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków