

URZĄD MIASTA LUBLIN  
AAB.I.BP.732.1/1870/2007

Wydział Architektury,  
Budownictwa i Urbanistyki  
20-071 Lublin  
ul. Wieniawska 14

**DECYZJA nr 4571404  
o ustaleniu warunków zabudowy**

Lublin, 2007 - 09 - 04  
Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 03.10.2007 r.

**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 1-5 i art. 64 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm. ).

Po rozpatrzeniu wniosku : z dnia 03 - 11 - 2006 r.

Wnioskodawcy : Pan \_\_\_\_\_ , ul. \_\_\_\_\_  
Pan \_\_\_\_\_ , ul. \_\_\_\_\_

W sprawie : wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku usługowego biurowo-handlowo-gastronomiczno-hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na : realizacji budynku usługowego biurowo-handlowo-gastronomiczno-hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej

- położonej w Lublinie przy ul. Zamojskiej
- na działce: nr ewidencjinv \_\_\_\_\_ oraz część dz. nr \_\_\_\_\_  
obręb: \_\_\_\_\_ arkusz: \_\_\_\_\_  
pas drogowy – działka nr \_\_\_\_\_ (ul. Zamojska) oraz \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ (Al. Unii Lubelskiej)

**1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono literami : ABCD- A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 500 , stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa : usługowa
- realizacja budynku usługowego biurowo-handlowo-gastronomiczno-hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej

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

- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do decyzji :
  - dolną linię zabudowy – kolorem granatowym,
  - górną linię zabudowy – kolorem zielonym,
- wysokość nowoprojektowanego budynku - uskokowe kształtowanie bryły budynku z subdominantami: przy ul. Zamojskiej max 4 kondygnacje (stanowiące zakończenie pierzei ulicy) i przy wjeździe na Al. Unii Lubelskiej max 3 kondygnacje, pozostała część (środkowa) max 2 kondygnacje,
- rozwiązanie projektowe inwestycji należy potwierdzić analizami widokowymi ze względu na walory zabytkowe miejsca inwestycji i jego sąsiedztwa i konieczność zachowania ekspozycji elementów zabytkowej panoramy miasta (dla potwierdzenia odpowiedniego sposobu kształtowania bryły i dachów nowej kubatury),
- projektowany obiekt winien nawiązywać formą architektoniczną i zastosowanymi materiałami do XIX-XX wiecznej zabudowy przy ul. Zamojskiej, a także odpowiadać współczesnym standardom technicznym odpowiednim dla funkcji budynku,
- projektowany obiekt ze względu na eksponowaną lokalizację i sąsiedztwo zabudowy śródmiejskiej oraz terenów zielonych bulwaru Bystrzycy winien spełniać wysokie standardy architektoniczne ze szczególnym uwzględnieniem elewacji frontowych widocznych od strony ul. Zamojskiej oraz rzeki,
- wskazane jest stworzenie indywidualnego w wyrazie budynku wkomponowanego w kontekst architektoniczno-przestrzenny kwartału tak, aby podkreślał wizualnie przestrzeń publiczną tego miejsca,
- wyklucza się lokalizację funkcji handlowych o powierzchni sprzedaży łącznie powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleni towarzysząca).

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1 W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 4.2. W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

#### 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A /153 . Stąd zgodnie z art.36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.
- 5.2. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r., Nr 162 poz. 1568) 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162, poz. 1568) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku 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 wprowadzone w tym zabytku.
- 5.4. Na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego, prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

#### 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. Komunikacja :
- Obsługa komunikacyjna działki od ul. Zamojskiej (drogi , powiatowej) na warunkach uzyskanych w Wydziale Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin.
  - W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. 1 mp/25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
- 7.2. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
- 7.3. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust.1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999r., Nr 43, poz.430).

#### 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 decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu innym wnioskodawcom. W przedmiotowej sprawie decyzja *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 ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu decyzji ostatecznej o pozwoleniu na budowę.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

#### 10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Lublinie, ul. Bursaki 17, 20-150 Lublin, znak: OL.Ke.4091-167/07 z dnia 06.08.2007r. bez uwag,
- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, postanowieniem znak: DM.2.1.2.5544/P18/195/2007 z dnia 25.07.2007r. - bez uwag,
- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-379/3013/07 z dnia 25.07.2007r. - bez uwag,

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy - część tekstowa
3. wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0054.

### UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji budynku usługowego biurowo-handlowo-gastronomiczno-hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej przy ul. Zamojskiej 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 § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. (Dz.U. 2003, Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioszek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

90

W dniu 28.12.2006r. został wysłany do uzgodnień projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla w/w inwestycji. W dniu 19.01.2007r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie zwrócił się z prośbą do Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie o wydanie opinii konserwatorskiej dla przedmiotowej inwestycji, jednocześnie LWKZ poinformował tut. Urząd (pismo znak: IN/41/LU-31/242/07), że termin wydania postanowienia w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla w/w inwestycji przesuwa się do czasu zajęcia stanowiska przez Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie.

W dniu 22.06.2007r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie, po wcześniejszym opracowaniu specjalistycznej opinii konserwatorskiej przesłał pismo do tut. Urzędu, w którym zaproponował wprowadzenie zamiennego tekstu do projektu decyzji. W związku z powyższym został sporządzony drugi projekt decyzji, który przesłano do uzgodnień.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107zł.

DNIA 10.07.07 NR POKWITOWANIA 5821582

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000



Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. dr inż. Ewa Kęsta  
p.o. Dyrektora Wydziału  
Architektury, Budownictwa i Urbanistyki

PODINSPEKTOR

mgr Bogumił Postawski

**Otrzymują :**

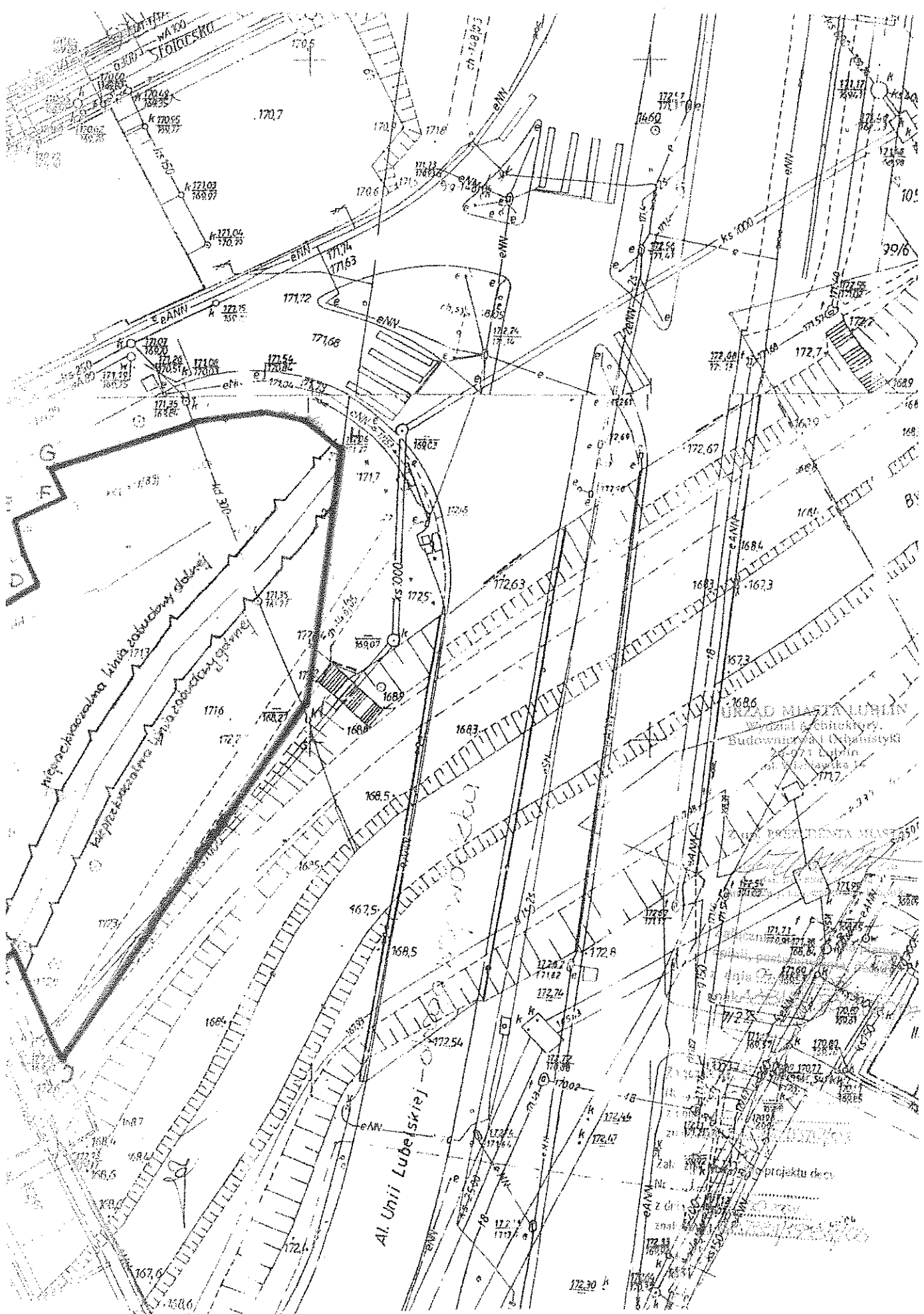
1. Pan . ul.
2. Pan ul.:
3. właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów)

**Do wiadomości :**

1. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Lublinie
2. Wydział Dróg i Mostów UM Lublin
3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie
4. Miejska Pracownia Urbanistyczna UM Lublin

*Otrzymałem 10.08.2007*

POKWITOWANIE	Ob.						NID	
	adres	ul.						
	Nr konta	5821582						
	data		rok	rata	wzrost		RAZEM	
10		07		107,00		107,00		
wzrost słownie		zł		107,00		107,00		
Kto modernizacja -								



ul. SŁOWACKIEGO

Współczesna Linia Zobowiązuje  
Klasyczna Linia Zobowiązuje

Al. Unii Lubelskiej

URZĄD MIASTA LUBLIN  
Wydział Techniczny  
Budownictwa i Inżynierii

ZAKŁAD PROJEKTANTA MIAN

Zak. Projektanta  
Nr. projektu decy.



## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

1. Teren wnioskowanej inwestycji to działki \_\_\_\_\_ położone przy  
ul. Zamojskiej \_\_\_\_\_ w Lublinie.

Obecnie działki nr \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ stanowią teren niezagospodarowanej zieleni (zieleń wysoka i niska), natomiast działka nr \_\_\_\_\_ znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy Zamojskiej, stanowiąc część pasa drogowego.

Wnioskowany teren znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej poprzez wpis układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod nr A/153.

2. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu:
- od strony północnej znajduje się działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana II-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, dalej znajduje się działka nr \_\_\_\_\_ – zjazd z ul. Zamojskiej do Al. Unii Lubelskiej, działka nr \_\_\_\_\_ zabudowana budynkiem usługowym (pawilon handlowy); dalej zabudowa II-III- kondygnacyjna usługowo-mieszkalna.
  - od strony wschodniej znajduje się działka nr \_\_\_\_\_ - Al. Unii Lubelskiej (droga wojewódzka)
  - od strony południowo-wschodniej znajduje się ścieżka rowerowa, tereny zielone, rzeka Bystrzyca, dalej znajduje się Rondo Lubelskiego Lipca 80 i IV-kondygnacyjny budynek w trakcie realizacji (GALA- Centrum Budownictwa).
  - od strony południowej znajduje się działka nr \_\_\_\_\_ – ul. Zamojska i zabytkowy most, wyłączony z ruchu samochodowego, wpisany do rejestru zabytków pod nr A/956.
  - od strony zachodniej znajduje się działka nr \_\_\_\_\_ – ul. Zamojska; dalej znajdują się zabudowania II i III-kondygnacyjne usługowo-mieszkalne, warsztaty, składy budowlane oraz budynki w złym stanie technicznym.
3. Wskaźnik zabudowy w analizowanym obszarze mieści się w granicach 20-80% powierzchni zabudowy do powierzchni terenu.
4. Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ulicy Zamojskiej (droga powiatowa), oraz istniejących sieci, i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla realizacji budynku usługowego biurowo – handlowo – gastronomiczno - hotelowego z parkingiem podziemnym i naziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej przy zachowaniu warunków technicznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. /Dz.U. nr75 z 2002r./.

ARCHITEKT  
mgr inż. Jadwiga Barbara Ciszewska  
upr. bud. nr .../d. 1347/Lb/91  
LOD-NIF LB 0054





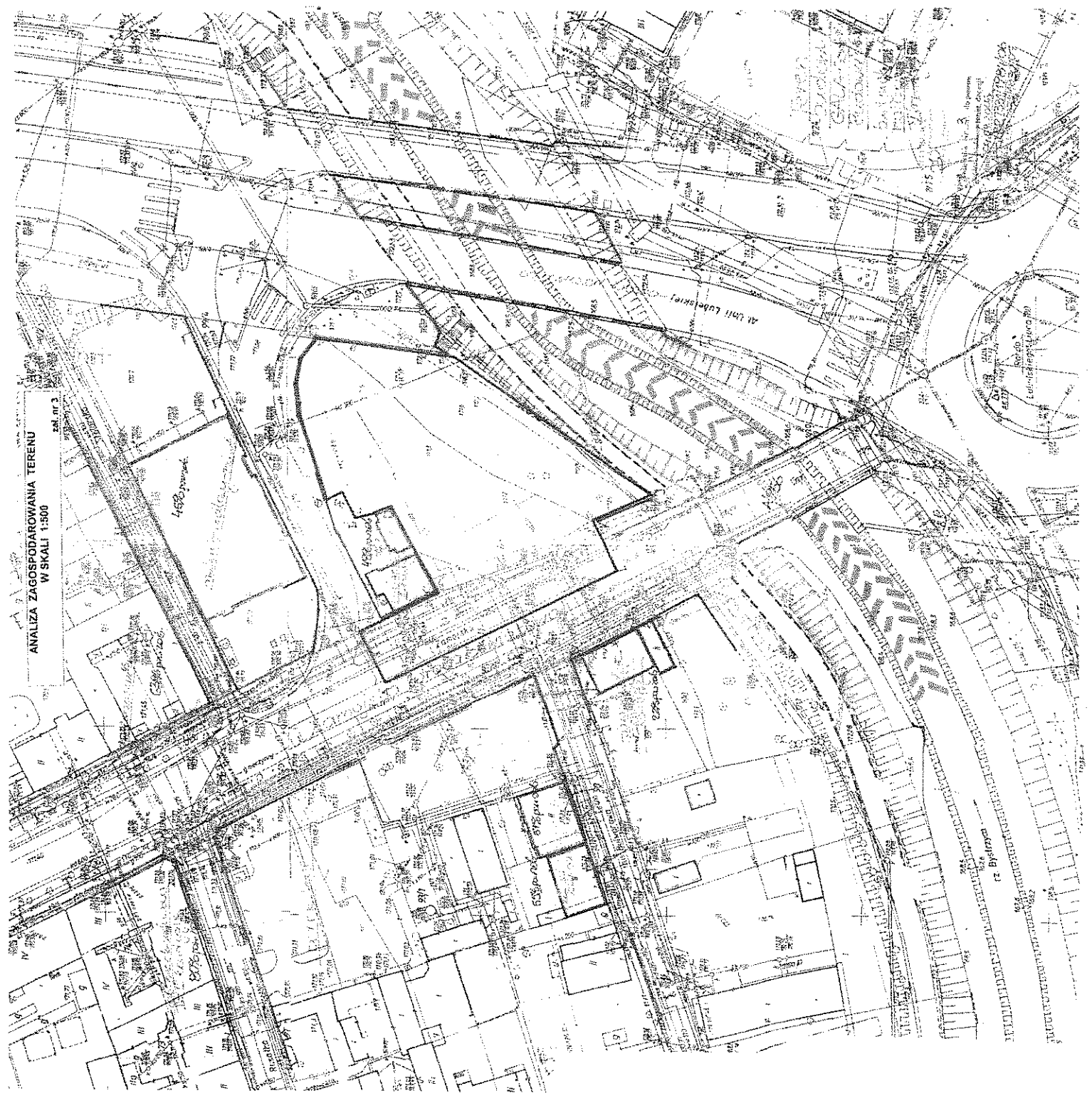
ANALIZA ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W SKALI 1:500

248, III 3

4520 Dymarski

Al. Unitu Lubelskiej

ul. Bystrzyca







PODINSPEKTOR

Ewelina Wojdat

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 01.06.2015

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Wieniewska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

Lublin, dnia 08 maja 2015 r.

AB-LA-I.6730.182.2015

## DECYZJA 235/15

Na podstawie:

- art. 63, ust. 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.)
- art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

na wniosek: **ARCHE sp z o.o.**, ul. Puławska 361, 02-801 WARSZAWA

za zgodą strony, tj.: \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_  
oraz \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_

przenoszę

decyzję nr 457/404 z dnia 04 września 2007 r. znak: AAB.I.BP.7331/1870/2007 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: **realizacji budynku usługowego biurowo-handlowo-gastronomiczno-hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej na działkach:**

- nr \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, oraz części działki nr \_\_\_\_\_, obręb \_\_\_\_\_, arkusz \_\_\_\_\_, położonych przy ul. Zamojskiej \_\_\_\_\_ w Lublinie

z uwzględnieniem podziału działek nr: \_\_\_\_\_ (operat podziału nieruchomości nr 0663.1034-159/2010), \_\_\_\_\_ (operat podziału nieruchomości nr 0663.1034-156/2010) w wyniku którego w/w działki po podziale noszą nr:

na rzecz: **Arche Sp. z o.o.**, ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) organ, który wydał decyzję administracyjną dotyczącą ustalenia warunków zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja ta została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz wnioskującego, który jednocześnie przyjmuje wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

W dniu 14 kwietnia 2015 r. wnioskodawca: **Arche Sp. z o.o.** wystąpił z wnioskiem o przeniesienie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 457/404 z dnia 04 września 2007 r. znak AAB.I.BP.7331/1870/2007. Obszar inwestycji pozostał niezmieniony. Do wniosku dołączono zgodę poprzednich wnioskodawców:

40  
Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nr 457/404 z 04 września 2007 roku została wydana na działki: nr ewidencyjny: , , część działki nr  
W skutek regulacji granic nastąpił podział działek o nr ewidencyjnych:  
Działkę nr stanowią obecnie: działka (operat podziału nieruchomości nr 0663.1034-159/2010), działkę nr 109/2 stanowią obecnie: działka nr (operat podziału nieruchomości nr 0663.1034-156/2010).  
Uwzględniając podział w/w działek obecnie teren inwestycji stanowią działki o nr ewidencyjnych: , , część działek

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

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Beata Mańska-Ząbich  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa



Otrzymują:

1. ARCHE sp z o.o.  
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa ,
- 2.
- 3.
- ④ a/a

EW

MDOK: 351257/05/2015

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 56,00

DNIA 15.06.2015 NR POKWITOWANIA .....  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

ul. Właniowska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-I.6730.480.2015

Niniejsza decyzja jest ostateczna

od dnia 25.02.2016 r.

162.

Lublin, dnia 08 lutego 2016 r.

**DECYZJA nr 53 / 16**  
**o ustaleniu warunków zabudowy**

INSPEKTOR  
*Magdalena Wysiocka-Kizyszczyk*  
Magdalena Wysiocka-Kizyszczyk

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 1-5 i art. 64 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 15 października 2015 r.

**Wnioskodawcy:** Arche sp. z o.o. ul. Puławska 361 , 02-801 Warszawa ( reprezentowana przez )

**W sprawie:** budowy hotelu z częścią gastronomiczną i usługową oraz garażem podziemnym na działkach nr oraz części działki nr położonych przy ul. Zamojskiej , alei Unii Lubelskiej w Lublinie

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie hotelu z częścią gastronomiczną i usługową ( o powierzchni sprzedażny do 2000 m<sup>2</sup> ) oraz garażem podziemnym**

- na działkach nr ewid. oraz części działki nr (obręb: arkusz: )
- położonych w Lublinie przy ul. Zamojskiej , alei Unii Lubelskiej
- pas drogowy – działki nr (ul. Zamojska – droga powiatowa )

**1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł M N O P – A, na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa usługowa
- budowa hotelu z częścią gastronomiczną i usługową oraz garażem podziemnym

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

- a) linie zabudowy: obowiązująca od strony ul. Zamojskiej, nieprzekraczalna wzdłuż granicy działek nr z działką - oznaczone na załączniku nr 1 do decyzji liniami koloru niebieskiego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max.75 % , a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20 %;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – max. 46,0 m ( do rozpiętości działki nr 103 wzdłuż granic oznaczonych linią koloru czerwonego i literami A-P-O ;
- d) wysokość nowoprojektowanego budynku – uskokowe kształtowanie bryły budynku z subdominantami: przy ul. Zamojskiej max 4 kondygnacje ( stanowiącej zakończenie pierzei ulicy ) i przy wjeździe na Al. Unii Lubelskiej max 3 kondygnacje, pozostała część ( środkowa ) max 2 kondygnacje. Dla najwyższych punktów w/w części budynku ustala się następujące rzędne:

- 163
- dla części 4 – kondygnacyjnej do 188 m n.p.m,
  - dla części 3 – kondygnacyjnej do 184 m n.p.m,
  - dla części 2 – kondygnacyjnej do 182 m n.p.m;

- e) geometria dachu - dla planowanej inwestycji przyjmuje się przykrycie dachem płaskim o spadkach połaci dachowych do 10° lub dachem wielospadowym o spadkach połaci dachowych do 30° lub dachem płaskim i wielospadowym;
- f) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- g) zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.;
- h) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości;
- i) dopuszcza się lokalizację budynku w granicy z działkami sąsiednimi;
- j) projektowany obiekt winien nawiązywać formą architektoniczną i zastosowanymi materiałami do XIX-XX wiekowej zabudowy przy ul. Zamojskiej, a także odpowiadać współczesnym standardom technicznym odpowiednim dla funkcji budynku;
- k) projektowany obiekt ze względu na eksponowaną lokalizację i sąsiedztwo zabudowy śródmiejskiej oraz terenów zielonych bulwaru Bystrzycy winien spełniać wysokie standardy architektoniczne ze szczególnym uwzględnieniem elewacji frontowych widocznych od strony ul. Zamojskiej oraz rzeki;
- l) wskazane jest stworzenie indywidualnego w wyrazie budynku wkomponowanego w kontekst architektoniczny – przestrzenny kwartału tak, aby podkreślał wizualnie przestrzeń publiczną tego miejsca;
- m) wyklucza się lokalizacji funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży łącznie powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- n) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu ( dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleń towarzyszącą )

#### 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1. Z uwagi na lokalizację przeważającej części terenu inwestycji w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego - zgodnie z art. 88n. ust. 1, pkt. 4 ustawy Prawo wodne realizacja planowanej inwestycji będzie możliwa tylko pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej z w/w zakazów, do wydania której organem właściwym jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie;
- 4.2. Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.3. 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.
- 4.4. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Konserwatorem Zabytków UM Lublin oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów.

#### 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A/153, A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego;
- 5.2. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/9-4b, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 5.3. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) 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 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.4. Teren inwestycji wpisany jest na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako – przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy pod nr. Upx.1

- 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.**
- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych.
  - 6.2. Większość terenu inwestycji położona jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z art. 88n. ust. 1, pkt. 4 ustawy Prawo wodne w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej zabronione jest wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów. W związku z tym wykonanie takich elementów będzie możliwe tylko pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej z w/w zakazów, do wydania której organem właściwym jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie. Z uwagi na położenie terenu inwestycji bezpośrednio przy rzece Bystrzycy, jest on potencjalnie narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwpowodziowych. Stanowisko w tym zakresie określa Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.
  - 6.3. Według mapy zagrożenia powodziowego opracowanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej zawartej na stronie internetowej - Informatyczny System Osłony Kraju ( hydroportal ) teren inwestycji nie znajduje się w obszarach, na których występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi ( mapy w aktach sprawy ).
- 7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Zamojskiej (drogi powiatowej) – pas drogowy (dz. nr \_\_\_\_\_), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
  - 7.2. Obsługa Parkingowa.  
Zgodnie z „Zasadami polityki transportowej miasta Lublina” oraz w ramach kształtowanej obecnie „Polityki Parkingowej miasta Lublin”, której celem jest zrównoważony rozwój systemu transportowego miasta - obszar inwestycji znajduje się w Strefie II miasta tj. obszarze intensywnej zabudowy ( strefie ograniczonego parkowania). Uwzględniając wskaźniki miejsc postojowych przypisane do w/w strefy w zależności od rodzaju inwestycji oraz mając na uwadze prośbę Inwestora zawartą w piśmie z dnia 18 listopada 2015 r. ustala się na terenie inwestycji następującą liczbę miejsc postojowych dla samochodów :
    - dla części hotelowej - minimum 0,4 miejsca postojowego na 1 pokój,
    - dla części usługowej - minimum 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
 W tym należy oznakować minimum 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych. Dopuszcza się możliwość zabezpieczenia części wymaganych miejsc parkingowych w sąsiedztwie terenu inwestycji w promieniu max. 200 m od granic działki.
  - 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
    - minimum 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów,
  - 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym również kioski, schody, pochylnie itp.) występujących w pasie drogowym wymagają uzgodnienia z właściwymi zarządcami dróg.
  - 7.5. Zasilanie i zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej (energię elektryczną, wodę, gaz, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, telekomunikację) wnioskowanej inwestycji (o ile jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego) należy projektować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów poszczególnych czynników.
  - 7.6. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.
  - 7.7. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 ze zm.).
- 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

105

- 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 działek nr \_\_\_\_\_ (z której w wyniku podziału powstała m. innymi działka nr 109/4 – dzisiejszy teren inwestycji) oraz części działki nr 104/11 – 01 sierpnia 2007 r. wydana została decyzja nr 457/404 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku usługowego biurowo – handlowo – gastronomiczno – hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej (znak: AAB.I.BP.7331/1870/2007)
- 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.4301.21.2015 z dnia 22 stycznia 2016 r.- bez uwag,
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Lublinie - nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni w Puławach – postanowieniem znak: NZP-0212-7/16 z dnia 25 stycznia 2016 r. -umorzył postępowanie uzgodnieniowe z uwagi na brak podstaw prawnych do uzgodnienia,
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie 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 Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
  - załącznik nr 2 – część tekstowa
  - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Wiesław Borek



## UZASADNIENIE

166

Investor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie hotelu z częścią gastronomiczną i usługową oraz garażem podziemnym na działkach nr oraz części działki nr , położonych przy ul. Zamojskiej alei Unii Lubelskiej w Lublinie. Po zapoznaniu się z projektem decyzji z dnia 09 listopada 2015 r. Inwestor zwrócił się z prośbą o zmianę wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej z 15,5 m do 16,0 m; zmianę wysokości kalenicy z 15,5 m na 16,5 m oraz o zmniejszenie ilości miejsc parkingowych. Prośbę swą motywując specyficzną lokalizacją wnioskowanych działek tj. centrum miasta Lublin, oraz stopniem planowanej zabudowy tj. do 75 % powierzchni terenu inwestycji.

Po ponownym przeanalizowaniu sprawy tut. Wydział przychylił się do wnioskowanych zmian i uwzględnił je w ponownym projekcie decyzji, który kolejno skierował do uzgodnień. Postanowieniem znak: MKZ-IN-I.4120.819.2015 z dnia 16 grudnia 2015 r. Miejski Konserwator Zabytków odmówił ponownego uzgodnienia decyzji.

Uwagi konserwatora dotyczące wysokości budynku uwzględniono w niniejszej decyzji. Ponadto mając na uwadze kształtowaną obecnie „Politykę Parkingową miasta Lublin”, której celem jest zrównoważony rozwój systemu transportowego miasta wprowadzono zmiany w punkcie 7.2 w zakresie wymaganych miejsc postojowych.

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

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie :

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. Andrzej Bielecki  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

### Otrzymują :

1. Pełnomocnik -
- 2.
- 3.
- 4.
5. a/a

### Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie
3. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni w Puławach  
24-100 Puławy, ul. 6 Sierpnia 5A
4. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Lublinie  
20-150 Lublin, ul. Bursaki 17
5. Wydział Gospodarowania Mieniem w.m
6. Wydział Planowania w.m

MWK

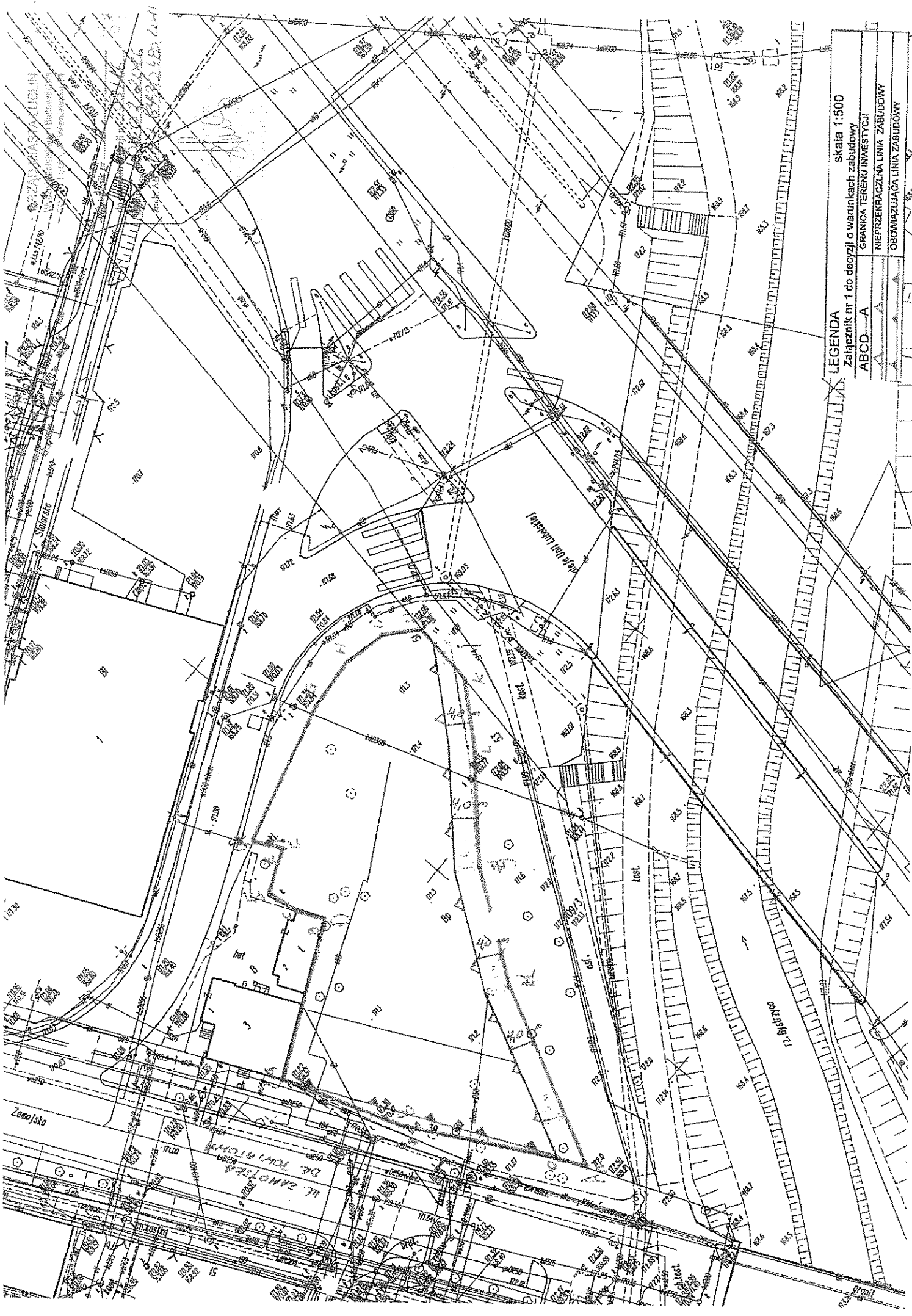
Numer dokumentu w Mdok: 209296/02/2016

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 107,10  
15-10-2015  
ONIA ... NR POKWITOWANIA  
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.  
NR 95124020929329920006200000

W Lublinie, dnia 29.02.2016 r.  
Krzysztof Bielecki

Strona 5 z 5





skala 1:500  
Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy  
GRANICA TERENU INWESTYCJI  
NIEPRZERWANA LINIA ZABUDOWY  
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

LEGENDA

- ABCD - A



168

## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

( Ponowna - po uwzględnieniu uwag Inwestora z dnia 18 listopada 2015 r.,  
oraz ustaleń konserwatorskich zawartych w postanowieniu znak: MKZ -IN-I.4120.819.2015 )

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to nieruchomość obejmująca działki nr \_\_\_\_\_ oraz część działki nr \_\_\_\_\_ (obręb: \_\_\_\_\_, arkusz: \_\_\_\_\_), położone przy ul. Zamojskiej alei Unii Lubelskiej w Lublinie. Przedmiotowy teren aktualnie nie jest zabudowany. Inwestor wniósł o realizację hotelu z częścią gastronomiczną i usługową oraz garażem podziemnym.

### II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 50,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 150,0 m od jego granic.

### III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagającej programów naprawczych oraz w obszarze dolin rzecznych.
2. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę nr 590/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Podzamcze – CZĘŚĆ III.
3. Większość terenu inwestycji położona jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z art. 88n. ust. 1, pkt. 4 ustawy Prawo wodne w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej zabronione jest wykonywanie obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów. W związku z tym wykonanie takich elementów będzie możliwe tylko pod warunkiem uzyskania decyzji zwalniającej z w/w zakazów, do wydania której organem właściwym jest Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie. Z uwagi na położenie terenu inwestycji bezpośrednio przy rzece Bystrzycy, jest on potencjalnie narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwpowodziowych. Stanowisko w tym zakresie zostanie określone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, na etapie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.
4. Według mapy zagrożenia powodziowego opracowanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej zawartej na stronie internetowej - Informatyczny System Ochrony Kraju ( hydroportal ) teren inwestycji nie znajduje się w obszarach, na których występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi ( mapy w aktach sprawy ).
5. Dla działek nr \_\_\_\_\_, z której w wyniku podziału powstała m. innymi działka nr \_\_\_\_\_ – dzisiejszy teren inwestycji ) oraz części działki nr \_\_\_\_\_ – 01 sierpnia 2007 r. wydana została decyzja nr 457/404 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku usługowego biurowo – handlowo – gastronomiczno – hotelowego z parkingiem podziemnym i nadziemnym, infrastrukturą techniczną oraz wjazdem i miejscami parkingowymi w obrębie ul. Zamojskiej ( znak: AAB.I.BP.7331/1870/2007 ).

#### IV. Ochrona konserwatorska

- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A/153, A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr 77-81/9-4b, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- Teren inwestycji wpisany jest na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako:  
- przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy pod nr. Upx.1

#### V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

##### od strony północnej :

- działka nr - zabudowana II/III - kondygnacyjnym budynkiem usługowo - mieszkalnym oraz parterowym garażem,
- działka nr ul. Zamojska - droga powiatowa,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr - zabudowana I - kondygnacyjnym budynkiem handlowym (sklep Biedronka),
- działka nr - ul. Stolarska - droga gminna,
- działki nr - zabudowane I/III - kondygnacyjnymi budynkami usługowymi (handel, biura, gastronomia, gabinety fryzjersko - kosmetyczne), oraz II/III - kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z towarzyszącymi im parterowymi budynkami gospodarczo - garażowymi.
- działki nr - teren auto komisu,

##### od strony wschodniej i południowej:

- działki nr - aleja Unii Lubelskiej - droga wojewódzka wraz z korytem rzeki Bystrzycy,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr - zabudowane III/IV - kondygnacyjnymi budynkami usługowo - handlowymi wielkopowierzchniowymi (centrum handlowe - Gała),

##### od strony zachodniej :

- działki nr - ul. Zamojska - droga powiatowa,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działki nr - zabudowane I/IV - kondygnacyjnymi budynkami usługowymi (handlowymi, biurowymi, gabinety lekarskie, sklepy z artykułami budowlanymi, prywatną szkołą, warsztat samochodowy itp.) oraz II / IV - kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi im parterowymi budynkami gospodarczo - garażowymi,
- działka nr - ul. Bulwarowa droga gminna,
- działka nr ul. Rusalka - droga gminna.

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

zgodnie z rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 ze zm.) 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. 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalenia:

##### 1. Funkcja terenu

- w obszarze analizowanym znajdują się nieruchomości o zróżnicowanych funkcjach: mieszkalnej, mieszkalno - usługowej, usługowej i gospodarczo - magazynowej, wnioskowany budynek tj. hotel z częścią gastronomiczną, usługową oraz garażem podziemnym znajduje analogię w zainwestowaniu otoczenia, umożliwiając kontynuację i rozszerzenie asortymentu usług w analizowanym obszarze,

1071

2. Linia zabudowy
  - istniejące linie zabudowy oznaczono na mapie analizy linią koloru niebieskiego
  - w celu zachowania pierzejowego układu zabudowy wzdłuż ulicy Zamojskiej ustala się obowiązującą linię zabudowy w odniesieniu do budynku usługowo – mieszkalnego zlokalizowanego na działce sąsiedniej nr
  - ponadto ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż granicy działek nr z działką nr
  
3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
  - wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 4,1 % do 88,0 %, średnio wynosząc 45,7 %,
  - Inwestor wniósł o realizację hotelu o powierzchni zabudowy ok. 1668 m<sup>2</sup> na terenie inwestycji o powierzchni ok. 2300 m<sup>2</sup> w związku z czym wnioskowany procent zabudowy wynosi ok. 75 %,
  - Z uwagi na to, iż w terenie analizowanym istnieją działki, których procent zabudowy w znacznym stopniu przekracza średni wskaźnik ( tj. dla działki nr 74 wskaźnik zabudowy wynosi 77,6% , dla działki nr 96 wskaźnik zabudowy wynosi 73,5 %) dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy maksymalnie do wnioskowanego poziomu tj. 75 %, przy jednoczesnym zachowaniu minimum 20 % poziomu powierzchni biologicznie czynnej.
  
4. Szerokość elewacji frontowej
  - szerokość elewacji frontowych budynków usytuowanych w analizowanym obszarze wynosi od 4,0 m do 56,0 m, średnio wynosi 17,2 m, a powiększona dozwolona przepisem tolerancje 20 % wynosi 20,7 m,
  - uwzględniając charakter planowanej zabudowy, a także cechy geometryczne nieruchomości, w celu jej racjonalnego zagospodarowania, dopuszcza się realizację wnioskowanego budynku o maksymalnej szerokości elewacji frontowej równej rozpiętości działki wzdłuż granic oznaczonych linią koloru czerwonego i literami A-P-O tj. do 46,0 m,
  
5. wysokość nowoprojektowanego budynku
  - istniejąca zabudowa osiąga wysokość do IV kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji budynków z obszaru analizowanego mieści się w przedziale od 3,5 m do 22 m,
  - Po zapoznaniu się z projektem decyzji z dnia 09 listopada 2015 r., Inwestor wniósł o realizację II – III - IV – kondygnacyjnego hotelu, którego maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie przekroczy 16,0 m. Wnioskowane parametry nie uzyskały pozytywnego uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków ( postanowienie z dnia 16.12.2015 r. znak: MKZ-I.4120.819.2015 ),
  - Uwzględniając powyższe, przyjmuje się – uskokowe kształtowanie bryły budynku z subdominantami: przy ul. Zamojskiej max 4 kondygnacje ( stanowiącej zakończenie pierzei ulicy ) i przy wjeździe na Al. Unii Lubelskiej max 3 kondygnacje, pozostała część ( środkowa ) max 2 kondygnacje. Dla najwyższych punktów w/w części budynku ustala się następujące rzędne:
    - dla części 4 – kondygnacyjnej do 188 m n.p.m,
    - dla części 3 – kondygnacyjnej do 184 m n.p.m,
    - dla części 2 – kondygnacyjnej do 182 m n.p.m;
  
6. geometria dachu
  - w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki przykryte dachami płaskimi oraz wielopłaciowymi o spadkach do 30° z kalenicą na poziomie nieprzekraczającym 18 m,
  - Po zapoznaniu się z projektem decyzji z dnia 09 listopada 2015 r. , Inwestor wniósł o realizację IV – kondygnacyjnego hotelu przykrytego dachem płaskim oraz wielospadowym o wysokości kalenicy do 16,5 m. Wnioskowane parametry nie uzyskały pozytywnego uzgodnienia Miejskiego Konserwatora Zabytków ( postanowienie z dnia 16.12.2015 r. znak: MKZ-I.4120.819.2015 ),

172

- Uwzględniając powyższe, dla planowanej inwestycji przyjmuje się przykrycie dachem płaskim o spadkach połaci dachowych do 10° lub dachem wielospadowym o spadkach połaci dachowych do 30° lub dachem płaskim i wielospadowym;

**VII. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu**  
 Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Zamojskiej (dz. nr ) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

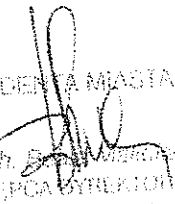
**VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy**  
 Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy **hotelu z częścią gastronomiczną i usługową oraz garażem podziemnym**, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek

  
 mgr inż. arch. Wiesław Borek

MWK

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUDLIN

  
 mgr inż. arch. Andrzej Ząbek  
 ZASTĘPCA WYKŁADCA  
 Wydziału Architektury i Budownictwa

Załącznik nr 1 do ~~piśmie,~~  
~~opinii, postanowienia, decyzji~~  
 z dnia 28.02.2016  
 znak: AB-LA-1-6430.480.2015





