



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Winniowska 14, 20-071 Lublin, tel. 81 486 2200, fax 81 486 2201

Lublin, *06* lipiec 2017 r.

AB-LA-I.6730.250.2017

DECYZJA nr 328/17 **o ustaleniu warunków zabudowy**

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2017.935)

Po rozpatrzeniu wniosku: z dnia 25 maja 2017 r. - uzupełnionego o koncepcję w dniu 1 czerwca 2017 r.
(data wszczęcia 1 czerwiec 2017 r.)

Wnioskodawcy: Custom P. Klauda, M. Machlarz Spółka Jawna ul. Grodzka 18, 20-112 Lublin

W sprawie: rozbudowy, nadbudowy, przebudowę budynków oznaczonych na mapie szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na działkach nr 52/2, 53/1, położonych przy ul. Rybnej 13/ ul. Grodzkiej 18, 20 w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą

- na działkach nr ewidencyjny: 52/2, 53/1, obręb: 34-STARE MIASTO, arkusz: 2
- położonych w Lublinie przy ul. Grodzkiej 18-20 / Rybnej 13
- pas drogowy – działka nr 35/2 - ul. Rybna

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji oznaczono literami : A B C D E F G H - A, linią koloru czerwonego na mapie syt. - wys. w skali 1: 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

2. Ustalenia dotyczące, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- staromiejska zabudowa usługowa oraz usługowo - gospodarcza (rozbudowa, nadbudowa, przebudowa budynków oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) linia zabudowy – nieprzekraczalna oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie do 88 %, udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- c) szerokości elewacji frontowej – maksymalnie do rozpiętości terenu inwestycji,
- d) wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów, okapów lub attyki (mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - maksymalnie do 13,6 m,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przykrycie budynków dachami wielospadowymi o spadkach połaci dachowych do 25° i wysokości kalenicy do 17,4 m,
- f) wnioskowane roboty budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być zgodne z wytycznymi i zaleceniami konserwatorskimi oraz uwzględniać otoczenie i jego charakter,
- g) nowa funkcja nie powinna stwarzać uciążliwości dla otaczającej zabudowy oraz mieszkańców

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 4.1 Przedmiotowej inwestycji nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska.
- 4.2 W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

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

- 5.1. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu obiektu do rejestru zabytków pod numerem A/521 (dla działki nr 52/2) oraz A/965 (dla działki nr 53/1) 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. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Lubelskim 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. 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.
- 5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie 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 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków UM Lublin.
- 5.5. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin, na podstawie art. 20 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o województwie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. nr 31, poz. 206 z późn. zm.) art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) oraz Uchwały Nr 347/XVII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 19 stycznia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na przyjęcie zadań z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami, ustalono że Wojewoda Lubelski – na wniosek Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – powierza, a Gmina Lublin przyjmuje do wykonania prowadzenie spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna działki od ul. Rybnej (drogi gminnej) na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Z uwagi na lokalizację przedmiotowych działek w obszarze zwartej zabudowy Starego Miasta odstępuje się od wyznaczenia miejsc parkingowych.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami.

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. Dla przedmiotowego terenu zostały wydane następujące decyzje:

- decyzja nr 971/752/09 ustalająca warunki zabudowy znak: AB.LA.I.2.7331-287/09 dla inwestycji budowlanej polegającej na: „realizacji robót budowlanych polegających na remoncie, modernizacji i podniesieniu kalenicy dachu (poddasze użytkowe) kamienicy w celu zmiany sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej i mieszkano – usługowej na funkcję usługową (gastronomia i pensjonat) z dostosowaniem do obowiązujących przepisów budowlanych (ochrona p. poż., dostępność dla osób niepełnosprawnych)”,

- decyzja znak: AB.PB.III.7353.2-664/10 zatwierdzająca projekt budowlany „pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie i podniesieniu kalenicy dachu kamienicy staromiejskiej wraz z instalacjami wewnętrznymi (gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna, grzewcza, wentylacja mechaniczna, instalacja elektryczna) oraz przyłączami (kanalizacji deszczowej, gazowej, kabli elektrycznych) i orzekająca o zmianie sposobu użytkowania z funkcji mieszkalnej na funkcję usługową (gastronomia z częścią noclegową)”,

- decyzja znak: AB.ZA.II.7357.5-19/10 udzielająca: „pozwolenia na rozbiórkę części oficyny przy ul. Grodza 20/ Rybna 13 w Lublinie”,

- decyzja nr 157/14 ustalająca warunki zabudowy znak: AB-LA-I.6730.424.2013 dla inwestycji budowlanej polegającej na: „rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania oficyn mieszkalnych oznaczonych na mapie cyframi nr 1, 2 na cele usługowo - gospodarcze (zaplecze usług gastronomicznych), wykonaniu wejścia zewnętrznego i zabudowie bramy wjazdowej od strony ul. Rybnej”,

- decyzja nr 170 /14 ustalająca warunki zabudowy znak: AB-LA-I.6730.425.2013 dla inwestycji budowlanej polegającej na: „rozbudowie i nadbudowie oficyny usługowej - w tym zadaszenie dziedzińca” ,

- decyzja 1480/14, znak: AB-BP-I.6740.1.271.2014 zatwierdzająca projekt budowlany „pozwolenia na wykonanie robót budowlanych - rozbudowa oficyny tylnej kamienicy – zadaszenie tylnej części działki wraz z rozbudową instalacji wewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania”

- decyzja 153/15, znak: AB-LA-I.6730.575.2014 ustalająca warunki zabudowy dla „inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowę, przebudowę budynków oznaczonych na mapie cyframi nr 1, 2, 3, 4 i części budynku oznaczonego nr 5 na cele usługowo - gospodarcze (usługi gastronomiczne, hotel, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz realizację parkingu podziemnego na działkach nr 53/1, 53/2”.

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 i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin 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.4301.285.2017 z dnia 21.06.2017r.- bez uwag,
- Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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

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

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Jadwiga Barbara Ciszewska,

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą na działkach nr 52/2, 53/1, położonych przy ul. Rybnej 13/ ul. Grodzkiej 18, 20 w Lublinie. Wnioskowana inwestycja to etap końcowy przeprowadzanych prac mający na celu odbudowę oficyn do pierwotnych gabarytów, zgodnie z wytycznymi Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji, Inwestor pismem z dnia 28 czerwca 2017 r. wniósł o możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji w granicy z działkami sąsiednimi nr 49/1, 51, 35/2, 54. Z uwagi na charakter realizacji oraz specyficzną lokalizację tj. ścisła zabudowa staromiejska w punkcie 3 litera c niniejszej decyzji określono szerokość elewacji frontowej maksymalnie do rozpiętości terenu inwestycji, co jest jednoznaczne z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy budynków oznaczonych na mapie szrafem w granicy z w/w działkami sąsiednimi.

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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

PUBRANC DPLATĘ SKARBOWĄ W WYS. 169,00

DATA 25.5.17 NR POKWITOWANIA
NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
BANK PEKAO S.A.
1124020929329920005200000



Otrzymują :

1. Custom Spółka Jawna P. Klauda, M. Machlarz Spółka Jawna,
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10

- 11.
- 12.
13. Effectiv sp. z o.o.
14. a/a

Do wiadomości :

1. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie,
2. Wydział Planowania UM Lublin
3. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie,
4. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin



Lublin, dn. 31.08.2017 r.

SKO.41/3240/LI/2017

DECYZJA

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 31 sierpnia 2017 r. przez **Skład Orzekający**:

Przewodniczący, sprawozdawca - Jan Miączewski
Członek - Anna Choryngiewicz
Członek - Krzysztof Adamski

odwołania . od decyzji nr 378/17 wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin w dniu 6 lipca 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.250.2017 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną, gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną architekturą usytuowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 52/2 i 53/1 (obręb: 34 - Stare Miasto, ark. mapy: 2) położonych w Lublinie przy ul. Grodzkiej 18-20/Rybnej 13; pas drogowy: działka nr ew. 35/2 - ul. Rybna

na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r., poz. 1257) w zw. z art. 59 ust. 1 i art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz § 3 ust. 1 i § 9 ust. 2 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. Nr 164, poz. 1588)

orzeka:

- utrzymać w mocy zaskarżoną decyzję.

UZASADNIENIE

W wyniku rozpatrzenia wniosku **Custom P. Klauda, M. Machlarz Spółka Jawna** z siedzibą w Lublinie (20-112 Lublin, ul. Grodzka 18) z dnia 25 kwietnia 2017 r. (uzupełnionego o koncepcję w dniu 1 czerwca 2017 r.), Zastępcę Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin, decyzją nr 378/17 z dnia 6 lipca 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.250.2017 ustalili warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie budynków oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) z częścią techniczną.

gospodarczą wraz z parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną architekturą usytuowanych na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 52/2 i 53/1 (obwód: 34 - Stare Miasto, ark. mapy: 2) położonych w Lublinie przy ul. Grodzkiej 18-20/Rybnej 13; pas drogowy: działka nr ew. 35/2 - ul. Rybna.

Teren inwestycji organ oznaczył na mapie zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji literami: ABCDEFGH-A i linią koloru czerwonego.

W pkt 3 decyzji organ wyznaczył/ustalił:

- a) nieprzekraczalną linię nowej zabudowy, oznaczając ją na załączniku graficznym kolorem niebieskim,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. do 88%, odstępując jednocześnie od ustalenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej
- c) szerokość elewacji frontowej - maksymalnie do rozpiętości terenu inwestycji,
- e) wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów, okapów lub attyki (mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) - max. do 13,6 m,
- g) geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) - przykrycie dachami wielospadowymi o spadkach połaci dachowych do 25° i wysokości kalenicy do 17,4 m.

Ustalając warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, organ zwrócił uwagę na objęcie terenu inwestycji ochroną konserwatorską, w związku z czym roboty budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków powinny być zgodne z wytycznymi i zaleceniami konserwatorskimi oraz uwzględniać otoczenie i jego charakter, a nowa funkcja nie powinna stwarzać uciążliwości dla otaczającej zabudowy oraz mieszkańców.

Obsługę komunikacyjną terenu inwestycji organ ustalił od ul. Rybnej (drogi gminnej) na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.

Ze względu na lokalizację działek objętych wnioskiem inwestora w obszarze zwartej zabudowy Starego Miasta odstąpił jednocześnie od wyznaczania miejsc parkingowych.

Dodatkowo organ poinformował o wydaniu w przeszłości dla omawianego terenu decyzji administracyjnych, w tym decyzji nr 153/15 znak: AB-LA-I.6730.575.2015 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynków oznaczonych na mapie cyframi 1, 2, 3, 4 i części budynku oznaczonego nr 5 na cele usługowo-gospodarcze (usługi gastronomiczne, hotel, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz realizację parkingu podziemnego na działkach nr 53/1 i 53/2.

Z akt sprawy wynika, iż projekt decyzji dla wnioskowanej inwestycji został uzgodniony z zarządcą drogi, tj. Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie - pismo z dnia 21 czerwca 2017 r. znak: IU-DE.4301.285.2017 oraz z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie (nie zajął stanowiska w terminie przewidzianym ustawą, w związku z czym uzgodnienie uważa się za dokonane).

W uzasadnieniu decyzji organ przytoczył treść wniosku inwestora, informując, iż projektowana inwestycja to etap końcowy przeprowadzanych prac mający na celu odbudowę oficyn do pierwotnych gabarytów, zgodnie z wytycznymi Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

Wskazał na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu inwestycji, obligujący organ do wydania decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podniósł ponadto przeprowadzenie analizy obszaru w oparciu o przepis § 3 ust. 1 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. Nr 164, poz. 1588), w toku której 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. Zdaniem organu przeprowadzona analiza wykazała możliwość realizacji zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Wyjaśnił dodatkowo, iż po zapoznaniu się z projektem inwestycji, inwestor wniósł o możliwość realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia w granicy z działkami nr ew. 49/1, 51. 35/2 i 54. Po rozpatrzeniu tego zagadnienia, uwzględniając charakter realizacji i specyficzną lokalizację terenu inwestycji, tzn. ścisłą zabudowę staromiejską w pkt 3 lit. c) ustalił szerokość elewacji frontowej maksymalnie do rozpiętości terenu inwestycji, co jest jednoznaczne z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków oznaczonych na mapie szrafem w granicy z działkami sąsiednimi.

W posumowaniu wywodów podkreślił zgodność zamierzenia z warunkami określonym w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie projektu decyzji zgodnie z wymogami prawa materialnego oraz brak naruszenia interesu osób trzecich, a także zapewnienie w toku postępowania czynnego w nim udziału stronom.

Odwołanie od przedmiotowej decyzji wniosła podnosząc następujące zarzuty:

I. obrazę przepisów postępowania administracyjnego mającą istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

- art. 7, 8, 9, 10 § 1 oraz art. 77 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego poprzez naruszenie słusznego interesu obywatela z uwagi na niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych sprawy, poprzez przeprowadzenie postępowania w sposób pogłębiający brak zaufania do organów państwa oraz prowadzenie postępowania w sposób mało wnikliwy, w tym zawężenie obszaru analizowanego, co spowodowało nierzetelną ocenę oddziaływania na teren wokół działki inwestycyjnej i w konsekwencji podjęcie decyzji w oderwaniu od rzeczywistości, w szczególności przyjęcie, że nowa funkcja nie będzie stwarzać uciążliwości dla otaczającej zabudowy oraz mieszkańców (dostęp do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, hałas, wibracje) oraz, że przedmiotowe zamierzenie nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi (ustawa - Prawo budowlane):

II. obrazę przepisów prawa administracyjnego mającą wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

- art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 3 ust. 1 i 2, § 5 ust. 1 i 2, § 6 ust. 1, § 8, § 9 ust. 1-4 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. Nr 164, poz. 1588) poprzez ustalenie warunków zabudowy w sytuacji, gdy inwestycja nie spełnia zasady tzw. dobrego sąsiedztwa.

Na wstępie uzasadnienia w/w podniosła brak gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego przez koncepcję zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż organ dowolnie przyjął takie założenie, uwzględniając jedynie interes inwestora.

W pierwszej kolejności wskazała, iż określenie cech, do których trzeba dostosować nową zabudowę, jest obowiązkiem organu prowadzącego sprawę, zatem precyzyjne określenie terenu objętego wnioskiem ma podstawowe znaczenie dla ustalenia obszaru oddziaływania obiektu, która to kwestia. Jej zdaniem, budzi kontrowersje.

Odwołująca się nawiązała dalej do pojęcia „kontynuacji funkcji”, które należy rozumieć szeroko, tzn. w taki sposób, że tylko wówczas nie jest on spełniony, gdy projektowana inwestycja jest sprzeczna z dotychczasową funkcją terenu i nie daje się z nią w praktyce pogodzić. W zakresie kontynuacji funkcji mieści się więc taka zabudowa, która nie godzi w zastany stan rzeczy.

P. uważa, iż nowa funkcja stwarza także uciążliwości dla otaczającej zabudowy oraz jej mieszkańców, pozbawia bowiem dostępu do światła dziennego pomieszczenia na pobyt ludzi znajdujące się na zachodniej ścianie kamienicy przy ul. Grodzka 22, jak również zwiększa takie uciążliwości jak hałas i wibracje, co jest związane z rodzajem działalności planowanej w obiekcie; już obecnie funkcjonowanie części hotelu przy ul. Grodzkiej 20 jest nie do wytrzymania dla mieszkańców kamienicy przy ul. Grodzkiej 22.

W ocenie odwołującej się wadą decyzji jest brak uzasadnienia stanowiska przez organ w zakresie wyznaczenia granic obszaru analizowanego, bowiem w treści uzasadnienia znajduje się wyraźne sformułowanie, że organ w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu 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.

Wnosząca odwołanie, będąca właścicielem zabudowanej działki nr ew. 51 wyraża sprzeciw wobec wydania decyzji o warunkach zabudowy w kształcie zgodnym z wnioskiem i koncepcją złożonych przez inwestora. Kwestionuje nade wszystko: 1) wyprowadzenie okien planowanej inwestycji w granicy działek sąsiadujących, tj. 49/1 oraz 51, 2) wyprowadzenie przejścia z planowanej inwestycji na działkę nr ew. 49/1, 3) budowę parkingu podziemnego, 4) pozostawienie murowanego oskarpowania oficyny nieruchomości Grodzka 20 jako elementu wtórnego zabezpieczenia przed zwaleniem się oficyny wystawionego na tyłach działki nr ew. 51 oraz nr ew. 49/1, co zacieśniło do maksimum jej podwórze.

Kończąc wywody P. wskazuje na ustawę z dnia 24 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.), zgodnie z którą pod pojęciem „obszary chronione” należy rozumieć „historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny jako przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Ochrona dziedzictwa miejskiego nie ogranicza się przy tym do ochrony pojedynczych budynków, lecz traktuje ona architekturę jako jeden z elementów całości, co sprawia, że jest dyscypliną złożoną zajmującą się wieloma aspektami. Z definicji ochrona dziedzictwa miejskiego zajmuje centralne miejsce w zagospodarowaniu przestrzennym”.

Odnosząc się zatem do powyższego komentarza autorstwa dr Haliny Landeckiej zamieszczonego w Wiadomościach Konserwatorskich rok 2013, odwołująca się informuje, że działka o obecnym numerze 49/1 o powierzchni 102 m² stanowiła przez kilkadziesiąt lat podwórze kamienicy przy ul. Grodzka 22, położone od ul. Rybnej. Uważa w związku z tym, iż jakiegokolwiek projekty lub koncepcje właścicieli nieruchomości przy ul. Grodzka 20, które ingerują i naruszają kilkusetletni ład i stosunki właścicielskie, jak również pozbawiają możliwości przywrócenia historycznych funkcji działki nr ew. 49/1, tzn. podwórza kamienicy przy ul. Grodzka 22 z przydomową zielenią, stanowiącego miejsce wypoczynku dla mieszkańców tej kamienicy nie powinny uzyskać aprobaty.

Jednocześnie odwołaniem w/w złożyła wniosek o wyznaczenie rozprawy na podstawie art. 89 Kodeksu postępowania administracyjnego z uwagi na potrzebę uzgodnienia interesów stron.

W nawiązaniu do odwołania . pismo polemizujące z jego zarzutami i argumentami skierowała bezpośrednio do Kolegium firma Custom P. Klauda,

M. Machlarz Spółka Jawna z siedzibą w Lublinie, podnosząc na wstępie, iż w/w wносиła już odwołanie od poprzedniej decyzji nr 153/15 znak: AB-LA-I.6730.575.2015, bliźniaczej w stosunku do obecnie zaskarżonego orzeczenia, która została utrzymana przez Kolegium w mocy (decyzją z dnia 15 lipca 2015 r. znak: SKO.41/1872/LI/2015) a Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 21 stycznia 2016 r. sygn. akt II SA/Lu 668/15 oddalił skargę na decyzję ostateczną organu odwoławczego.

Jak wyjaśnia inwestor obie decyzji o warunkach zabudowy (ta zaskarżona dawniej i zaskarżona obecnie) dotyczą tego samego terenu i zamierzenia budowlanego polegającego na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynków na cele usługowe wraz z podziemnym parkingiem. Złożenie ponownego wniosku o ustalenie warunków zabudowy tłumaczy koniecznością uszczegółowienia funkcji budynku, gdyż inwestycja jest częścią projektu unijnego, w myśl którego w realizowanym budynku ma powstać muzeum multimedialne; wymagało to dostosowania warunków zabudowy do przygotowanego projektu budowlanego dla obiektu o takim charakterze i zmiany treści wcześniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Stąd też w nowym wniosku inwestor wniósł w miejsce usług gastronomicznych, hotelu i handlu z decyzji nr 153/15 o uszczegółowienie planowanych usług w budynku, tj. sali koncertowej, rozrywki, multimediiów oraz handlu, którą to propozycję organ I instancji zaakceptował wydając decyzję nr 378/17 z dnia 6 lipca 2017 r. znak: AB-LA-I.6730.250.2017.

Dalej inwestor podkreśla, iż P. w sytuacji, gdy jest stroną postępowania, skarży wszystkie decyzje uzyskiwane przez Spółkę, na każdym etapie, dążąc do utrudnienia, opóźnienia lub wręcz uniemożliwienia realizacji procesu inwestycyjnego. Podnoszone przez skarżącą argumenty uważa za niemające związku ze sprawą, nie dotyczące danego etapu procesu inwestycyjnego lub po prostu nieprawdziwe.

Dalej wyjaśnia, że budowa przedmiotowego budynku to w rzeczywistości odbudowa tylnych oficyn, które zostały rozebrane z uwagi na ich stan techniczny, w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, z którymi uzgodniony jest koncepcyjnie cały proces inwestycji.

Wnioskowana inwestycja stanowi więc drugi etap budowy po rewitalizacji frontowego budynku kamienicy Grodzka 20, a odbudowa tej staromiejskiej tkanki nie jest żadnym nowym tworem.

W odpowiedzi na zarzut o pozbawieniu przez planowany budynek dostępu do naturalnego oświetlenia budynku przy ul. Grodzkiej 22 inwestor podnosi, iż obiekt ten będzie odbudowywany, nie można więc traktować go jako czegoś, czego wcześniej nie było.

Nie podziela też zarzutu o hałasie, jaki miałyby być wywołany prowadzoną działalnością. Sala koncertowa to raczej sala prelekcyjna z możliwością realizacji przedstawień pod potrzeby tworzonego muzeum multimedialnego o historii miasta Lublin, a jej usytuowanie przewidziano w przeciwległej części budynku w stosunku do budynku przy ul. Grodzkiej 22.

Wobec powyższego inwestor zwraca uwagę na podnoszone zarzuty, które nie są rozstrzygane na tym etapie procesu inwestycyjnego, gdyż należą do etapu zatwierdzania projektu budowlanego i udzielania pozwolenia na budowę.

Strona zaznacza jednocześnie, iż historycznie działki nr ew. 49/1 i 51 stanowiły połączenie głównego traktu kamienic w pierzei ul. Grodzkiej i tylnych oficyn, który w późniejszym okresie zabudowano kamienicą przy ul. Grodzkiej 22; stąd też kamienicę tę cechuje stosunkowo wąska szerokość. Zaprzecza przy tym, aby działka nr ew. 49/1 stanowiła kiedykolwiek podwórze dla w/w obiektu, był to bowiem teren ogólnie dostępny i pełnił funkcję łącznika. Przez przejście to można było dostać się na tyły kamienicy przy ul. Grodzka 20. Jak podkreśla, okoliczności te potwierdziły badania przeprowadzone w 2010 r., wszakże zauważa, iż nie powinny one być przedmiotem rozważań w toku wydawania decyzji o

warunkach zabudowy. Nadto warunki ustalone dla wnioskowanej inwestycji zostały uzgodnione z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Inwestor zaprzecza ponadto zarzutom odwołania, w myśl których realizacja inwestycji przewiduje wyprowadzenie przejścia z planowanego budynku na działkę nr ew. 49/1, chociaż przejście takie historycznie istniało, czy też wyprowadzenie okien w granicy sąsiadujących działek nr ew. 49/1 i 51. W tym miejscu zauważa, P. nie posiada tytułu prawnego

do działki nr ew. 49/1, przez co Jej zarzuty z formalnego punktu widzenia są nieuprawnione, a nadto mogą być przedmiotem rozważań dopiero na etapie ubiegania się przez inwestora o pozwolenie na budowę.

Za bezpodstawne uznaje także zarzuty obejmujące budowę parkingu podziemnego czy pozostawienie murowanego oskarpowania oficyny nieruchomości Grodzka 20.

Inwestor podnosi poza tym kwestię ubiegania się o dotacje unijne na inwestycję, o uzyskanie których wystąpił, w związku z czym znaczącą rolę ogrywa rozstrzygnięcia sprawy przez organ odwoławczy.

Rozstrzygając sprawę Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie ustaliło i zważyło, co następuje:

W myśl art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 61 ust. 1 wyżej powołanej ustawy stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 kontynuowania 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, z uwzględnieniem ust. 5, 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 sporządzaniu 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.

Wyrażona w powołanym wyżej art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy tzw. zasada dobrego sąsiedztwa, oznacza konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (uksztaltowanie wzniesionych obiektów). Innymi słowy dla pozytywnego załatwienia wniosku inwestora jest bezwzględnie wymagana kontynuacja dotychczasowej funkcji terenu.

O tym wszakże, czy projektowane zamierzenie spełnia powyższe wymagania decydują wyniki analizy obszaru, przeprowadzonej przez organ zgodnie z wymogami § 3 ust. 1 i 2 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. Nr 164, poz. 1588); w celu zatem ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza 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. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 wyżej powołanej ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki (front działki- część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę) objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Stosownie do § 9 ust. 2 powołanego rozporządzenia, wyniki analizy, o której mowa w § 3 ust. 1, zawierające część tekstową i graficzną stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

Po zapoznaniu się z materiałem dowodowym sprawy Kolegium uznało, że przeprowadzona przez organ I instancji analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu czyni zadość wskazanym wymogom.

Obszar analizowany wyznaczony został bowiem na mapie zasadniczej w skali 1:500 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Mając na uwadze szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynoszącą 20,0 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji, równy trzykrotnej szerokości frontu działki 60,0 m mierząc w każdą stronę od granicy działki inwestycyjnej; teren wnioskowanej inwestycji to działki nr 53/1, 52/2, położone między ul. Grodzką 18-20 a ul. Rybną 13 w Lublinie.

Ustalono, iż działka nr 52/2 od strony ul. Grodzkiej zabudowana jest IV kondygnacyjną staromiejską kamienicą usługową (usługi gastronomiczne z częścią noclegową - pub „U Szewca”), zaś od strony Rybnej zabudowana jest dwoma oficynami. Natomiast działka zaś nr 53/1 od strony ul. Grodzkiej zabudowana jest II-IV kondygnacyjnymi staromiejskimi kamienicami usługowo-mieszkalnymi, zaś od strony ul. Rybnej zabudowana jest oficyną usługową (usługi gastronomiczno-hotelarskie w ramach działalności pubu „U Szewca”).

Wnioskowana inwestycja dotyczy kontynuacji przeprowadzonych przez inwestora prac, w ramach których nastąpi rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynków oznaczonych na mapie szrafem (zlokalizowanych od strony ul. Rybnej) na cele usługowe (sala koncertowa, rozrywka, multimedia i handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) wraz z częścią techniczną, gospodarczą i parkingiem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zgodnie z wytycznymi Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Planowana realizacja inwestycji, zdaniem organu I instancji, znajduje analogię w zagospodarowaniu terenu analizowanego. W obszarze analizowanym występuje bowiem zwarta zabudowa mieszkalno-usługowa Starego Miasta z licznie występującymi lokalami usługowymi takimi jak: restauracje, kawiarnie oraz galerie. W sąsiedztwie terenu realizacji inwestycji znajdują się bowiem :

- od strony północno-zachodniej : działka nr 35/2 - ul. Rybna (droga gminna)

W dalszym sąsiedztwie znajdują się :

- staromiejska zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa (usługi gastronomiczne, hotelarskie, biurowe, artystyczne, handlowe),

- od strony północno-wschodniej znajduje się :

-działki nr 49/1, 51 - zabudowane III kondygnacyjną staromiejską kamienicą mieszkalno-usługową ,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- staromiejska zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa (usługi gastronomiczne, hotelarskie, biurowe, artystyczne, handlowe),

- od strony południowo-wschodniej znajduje się :

- działka nr 67- ul. Grodzka (droga gminna)

W dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- staromiejska zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa (usługi gastronomiczne, hotelarskie, biurowe, artystyczne, handlowe),

-od strony południowo-zachodniej znajdują się :

- działka nr 54 - zabudowana III-IV kondygnacyjnymi staromiejskimi kamienicami mieszkalno-usługowymi oraz mieszkalnymi,

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- staromiejska zabudowa mieszkaniowa, usługowa oraz mieszkaniowo-usługowa (usługi gastronomiczne, hotelarskie, biurowe, artystyczne, handlowe).

Wobec powyższego dla planowanej inwestycji od strony ul. Grodzkiej przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez staromiejskie kamienice znajdujące się na terenie inwestycji, zaś od strony ulicy Rybnej przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez: staromiejską kamienicę mieszkalną zlokalizowaną na działce sąsiedniej nr 54 oraz oficyny mieszkalne zlokalizowane na przedmiotowej działce nr 52/2 (tj. wzdłuż zachodnich i części północnych granic terenu inwestycji). Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu inwestycji w obszarze analizy wynosi od 22,8% do 100%, dając średnią wartość 74,8%. Mając na uwadze wnioskowaną zabudowę wynoszącą 88,0% oraz wielkości zabudowy występującej w tym obszarze organ uwzględnił wniosek inwestora.

Szerokość elewacji frontowych budynków znajdujących się w granicach obszaru poddanego analizie wynosi od 4,5 m do 34,0 m i średnio wynosi 14,0 m. W celu zachowania charakteru zwartej zabudowy staromiejskiej, organ dopuścił dla rozbudowywanych budynków szerokość elewacji frontowej maksymalnie do rozpiętości terenu inwestycji.

Ustalono ponadto, że w obszarze analizowanym występuje I-IV kondygnacyjna zwarta zabudowa staromiejska (kamienice i oficyny). Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych kamienic od strony ul. Grodzkiej wynosi ok. 9,0 m, zaś budynków od strony ul. Rybnej (od której planowana jest realizacja inwestycji) do ok. 14,0 m.

Jak wynika z wniosku inwestor wniósł o nadbudowę budynków podając planowaną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych nadbudowywanych budynków do 13,6 m, co odnajduje analogię w zagospodarowaniu terenu analizowanego, a wobec tego przyjęto wnioskowane w tym zakresie parametry w zaskarżonej decyzji.

Ustalono w zaskarżonej decyzji przykrycie budynków dachami wielospadowymi o spadkach połaci dachowych do 25° i wysokości kalenicy do 17,4 m nawiązując natomiast do zagospodarowania terenu analizowanego, bowiem w obszarze analizowanym występuje I-IV kondygnacyjna zwarta zabudowa staromiejska (kamienice i oficyny) z jedno- i wielospadowymi dachami o spadkach połaci dachowych do 40° i wysokości kalenic od strony ul. Grodzkiej do ok. 11,0 m, zaś od strony ul. Rybnej (od której planowana jest realizacja) do ok. 18,0 m.

Tak więc wyznaczone/ustalone w zaskarżonej decyzji wielkości parametrów cech nowej planowanej zabudowy, w przekonaniu Kolegium, są zgodne z przepisami §§ 4-8 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. Nr 164, poz. 1588).

Z załącznika graficznego do decyzji wynika, iż teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych: ul. Grodzkiej (drogi gminnej) oraz ul. Rybnej (drogi gminnej). Realizacja inwestycji planowana jest od strony ul. Rybnej a wobec tego obsługę komunikacyjną ustalono od strony tejże ulicy na warunkach uzyskanych do zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie.

Trzeba też podnieść, że projekt decyzji zgodnie z przepisem art. 53 ust. 4 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodniony został z organami wymienionymi: w pkt 2 - Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie (uzgodnienie uważa się za dokonane bowiem w/w organ nie zajął stanowiska w terminie określonym ustawą) oraz w pkt 9 - zarządcą drogi (pismo z dnia 21 czerwca 2017 r. znak: IU-DE-4301.285.2017).

Z materiału dowodowego sprawy wypada wyprowadzić wniosek, że proponowana inwestycja nie narusza zasad ochrony zabytkowych kamienic staromiejskich wraz z towarzyszącą zabudową oficynową. Proponowane gabaryty wskazane w przesłanym do uzgodnienia projekcie decyzji a później uwzględnione w treści decyzji organu pierwszej instancji nawiązują do historycznych wysokości zabudowy oficynowej, która z uwagi na krytyczny stan techniczny została po części rozebrana.

Ponadto z akt sprawy wynika, że planowana inwestycja nie obejmuje działki nr 49/1, wobec czego została pominięta w kwestionowanym rozstrzygnięciu, a do której to nieruchomości posiada tytułu prawnego.

Wskazywana w odwołaniu koncepcja zagospodarowania i zabudowy działek położonych w Lublinie przy ul. Grodzka 18, 20/ul. Rybnej 13 nie wywołuje żadnych skutków prawnych, bowiem nie posiada statusu projektu technicznego zatwierdzonego przez organ budowlany. Dopiero na następnym etapie postępowania inwestycyjnego, jakim będzie postępowanie przed organem budowlanym w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, nastąpi także ocena przedłożonego do zatwierdzenia projektu budowlanego i wówczas można będzie skutecznie podnosić kwestie hałasu, ograniczenia dostępu światła dziennego oraz zlokalizowania okien w budynkach wnioskowanych do realizacji.

W ocenie tut. Kolegium, w świetle ustaleń analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru, wykonanej dla potrzeb niniejszej sprawy, rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonej decyzji, wbrew twierdzeniom strony odwołującej się jest zgodne ze stanem prawnym i stanem faktycznym zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, spełnia zatem

warunek tzw. dobrego sąsiedztwa określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ I instancji ustalając warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji kierował się treścią wymienionego w podstawie prawnej rozporządzenia Ministra Infrastruktury, zgodnie z którym wyznaczył granice obszaru analizowanego i ustalił, jakie konkretnie obiekty budowlane mieszczą się na wyznaczonych działkach położonych w tym obszarze, jakie pełnią funkcje, a więc w jaki sposób są użytkowane oraz jakie mają cechy, czyli linię zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i geometrię dachu, czego wymaga wskazane rozporządzenie. Na podstawie zaś wyników analizy ustalił warunki zabudowy.

Poprawność przeprowadzonego postępowania administracyjnego, w tym analizy obszaru nie pozwala zatem na uwzględnienie zarzutów i argumentów odwołania. Planowana inwestycja zapewnia ład przestrzenny i nie godzi w zastany stan rzeczy.

Materiał dowodowy sprawy dawał podstawy do merytorycznego załatwienia wniosku inwestora i zajęcia stanowiska przez organ II instancji, dlatego też Kolegium nie znalazło uzasadnienia do uwzględnienia wniosku P. Kucharczyk o przeprowadzenie rozprawy administracyjnej.


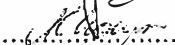
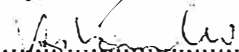
Z tych względów orzeczono jak na wstępie.

Decyzja niniejsza jest ostateczna w administracyjnym toku instancji.

Na decyzję przysługuje stronie skarga z powodu jej niezgodności z prawem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem tut. Kolegium / 2 egz./.

Od skargi do sądu w niniejszej sprawie pobiera się wpis, którego wysokość wynosi 500.00 zł. Strona ma jednocześnie możliwość ubiegania się, na swój wniosek, o zwolnienie od kosztów sądowych albo przyznanie prawa pomocy. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie pełnomocnika (adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego, rzecznika patentowego). Wniosek o przyznanie prawa pomocy należy składać bezpośrednio do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie (20-029 Lublin, ul. M. C. Skłodowskiej 40).

Skład Orzekający:

1. 
2. 
3. 

Otrzymują:

1.

2. Custom Spółka Jawna P. Klauda, M. Machlarz
20-212 Lublin, ul. Grodzka 18
- 3.
4. Effectiv Sp. z o.o.
20-112 Lublin, ul. Grodzka 16
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
11. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
20-401 Lublin, ul. Krochmalna 13j
12. Wydział Planowania UM Lublin
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
13. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie
20-113 Lublin, ul. Archidiakońska 4
14. Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
15. a/a