



**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**  
ul. Wieniawska 14; 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2200, fax 81 466 2201

AB-LA-I.6733.2.6.2015

Lublin, dnia 03 lipca 2015 r.

## **DECYZJA nr 56/15** **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego** **o znaczeniu krajowym**

### **Na podstawie:**

- art. 4, ust. 2, pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 1, art. 53 ust. 3, 4 i 5 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 – tekst jednolity),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267).

**Po rozpatrzeniu wniosku:** z dnia 27.04.2015 r., skorygowanego dnia 08.05.2015 r.

**Wnioskodawcy:** Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie,

Pl. im. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 20-031 Lublin,

**W sprawie:** ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na realizacji domu studenta (akademik) z usługami w parterze oraz parkingiem podziemnym na części działki nr 2/54 położonej przy Al. Kraśnickiej 2a / ul. L. Pagi 1 w Lublinie

### **USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

dla inwestycji budowlanej polegającej: **realizacji domu studenta (akademik) z usługami w parterze oraz parkingiem podziemnym**

- na części działki: **2/54**, (arkusz: 5, obręb: 26)
- położonej w Lublinie przy Al. Kraśnickiej 2a/ ul. L. Pagi 1
- pas drogowy – działka nr **2/53** – ul. Lesława Pagi (droga gminna)

#### **1. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

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

#### **2. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy i zagospodarowania:**

- zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- realizacja domu studenta (akademik) z usługami w parterze (o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>) wraz z parkingiem podziemnym.

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

- obowiązującej linii zabudowy nie ustalono, wskazując obowiązek zachowania wymogów przepisów odrębnych;
- wielkość powierzchni zabudowy łącznie na terenie inwestycji – do 35%, przy utrzymaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- szerokość elewacji - do 80,0 m;
- wysokość obiektu – do rzędnej bezwzględnej 243,5 m n. p.m.
- zadaszenie płaskie o nachyleniu do 12°. Wyklucza się realizację urządzeń lub pomieszczeń technicznych, wyniesionych o więcej niż 1,0 m ponad powierzchnię przekrycia dachowego;

*03 lipca 2015*  
*Kierownik*  
*Działu Eksploatacji UMCS*  
*mgr Danuszowski*

- f) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno – użytkowym, zapewniając harmonijną aranżację form zabudowy, zieleni, nawierzchni terenowych i elementów małej architektury, z uwzględnieniem walorów ekspozycji krajobrazowej nieruchomości oraz zastosowaniem wysokiej jakości materiałów i wykonawstwa odpowiedniej dla rangi inwestycji publicznej.

#### 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;
- 4.3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Miejskim Architektem Zieleni w Lublinie oraz zezwolenie na ewentualną wycinkę drzew i krzewów w wieku powyżej 10 lat.

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

- 5.1. Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 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. Teren inwestycji nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

#### 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. Lesława Pagi (droga gminna) na warunkach uzyskanych w Zarządzie Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, a minimum 1 mp / 5 zakwaterowanych w akademiku i 1 mp / 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 1 stanowisko / 2 miejsce postojowe dla samochodów, nie mniej niż 10 stanowisk.
- 7.4. Projekty budowlane dróg i zjazdów, elementy urządzeń budowlanych (w tym 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, zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, zaopatrzenie w gaz, telekomunikację) wnioskowane w 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, oczyszczalnia 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 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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 o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 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.4302.39.2015 z dnia 27.05.2015 r.  
- bez uwag,
- Wojewodą Lubelskim, postanowieniem, znak: IF-II.745.98.2015, z dnia 02 czerwca 2015 r.  
- bez uwag,
- Marszałkiem Województwa Lubelskiego, postanowieniem, znak: BPP.L.WG.MK.4703/99/15, z dnia 03.06.2015 r.- bez uwag

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
- 2-3. wyniki analizy - część tekstowa i graficzna

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik,

**UZASADNIENIE**

Inwestor wniósł o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji domu studenta (akademik) z usługami w parterze oraz parkingiem podziemnym na części działki nr 2/54 położonej przy Al. Kraśnickiej 2a / ul. L. Pagi 1 w Lublinie.

Zgodnie z art. 50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w przypadku braku planu miejscowego, inwestycja celu publicznego lokalizacja jest w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust.3 analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, nie narusza interesów osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego stronom zapewniono 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 38 C, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Lublin w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie zgodnie z art. 53 ust. 6 winno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. *Beata Wąliczka-Ząbek*  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

**Otrzymują:**

1. UMCS, Pl. im. Marii Curie-Skłodowskiej 5, 20-031 Lublin,
2. aa.

Do wiadomości:

1. Wydział Planowania UM Lublin
2. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin,
3. Marszałek Województwa Lubelskiego, ul. Spokojna 4, 20-074 Lublin,
4. Wojewoda Lubelski, ul. Spokojna 4, 20-074 Lublin.

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. ....107,-.....

DNIA 27.04.15.: NUMER POKWITOWANIA 72.5109.188

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.

Nr 95124020929329920006200000

Załącznik nr. 56  
Projekt zagospodarowania terenu  
Lp. 02.02.15  
1.000

BRUNO ZWIERSKI  
KONSTANTYNY  
Wydział Architektury i Budownictwa



LEGENDA skala 1:000

	GRANICA TERENU INWESTYCJI
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	PLANOWANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULICY

↑ N

## Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu

### I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to część działki nr 2/54, położonej w Lublinie przy ul. Lesława Pagi 1 / al. Kraśnickiej 2a, oznaczony na mapie analizy linią koloru czerwonego i literami ABCD-A.

Działka nr 2/54 (teren należący do Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej), zabudowana jest czterema budynkami dydaktycznymi (Wydział Artystyczny, Wydział Muzyczny oraz Wydział Nauk o Ziemi) oraz dwoma budynkami gospodarczymi.

Na części terenu przewidzianej pod inwestycję – realizację domu studenta (akademika) z usługami w parterze i parkingiem podziemnym, znajdują się „pozostałości” po dawnych obiektach wojskowych oraz roślinność (drzewa, krzewy).

### II. Uwarunkowania planistyczne

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 terenie intensywnej urbanizacji.

Cały teren miasta Lublin objęty jest uchwałą Nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz uchwałą Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

### III. Ochrona konserwatorska

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.  
Teren nie jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

### IV. Wyznaczenie obszaru analizy

Obszar analizowany obejmuje swym zasięgiem cały załączony do wniosku arkusz mapy syt.-wys.

**V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru** - łącznie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniami na budowę  
W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

**od strony północnej:**

- działka nr 2/71 – tereny wojskowe;

**od strony wschodniej:**

- działka nr 2/53 – ul. Lesława Pagi (droga gminna),

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- teren miasteczka akademickiego zabudowany budynkami mieszkalnictwa zbiorowego (akademiki) oraz budynkami naukowymi,
- w kierunku północno - zachodnim występuje zabudowa mieszkalna jedno-i wielorodzinna;

**od strony południowej:**

- działka nr 1/51 – niezabudowana (pas drogowy),

w dalszym sąsiedztwie znajdują się:

- działka nr 1/9 – ul. Głęboka (droga powiatowa),
- w dalszym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego cz. II, Uchwała nr 1688/2002 z dnia 26 września 2002 r.;

od strony zachodniej:

- działka nr 19 – Al. Kraśnicka (droga krajowa).

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

W postępowaniu o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego nie zachodzi wymóg wyznaczania obszaru analizowanego i przeprowadzania analizy cech zabudowy, tym samym obliczania wskaźników zabudowy terenu sąsiadującego z przedmiotową nieruchomością. Odnośnie inwestycji celu publicznego nie znajduje zastosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z którego wynika zasada tzw. dobrego sąsiedztwa. Nie ma zatem wymogu dostosowania powstającej zabudowy do istniejącej w danym miejscu pod względem kontynuacji funkcji, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Wyrok WSA z dnia 28 listopada 2008 r., IV S. A. 1566/08 ).

Decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego, to wyjątkowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku planu miejscowego dla grupy inwestycji związanych ze szczególnym interesem publicznym (skatalogowanym w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.). Charakteryzują się one uproszczonym – w stosunku do decyzji o warunkach zabudowy – trybem i formą wydania. Ułatwienia proceduralne oraz merytoryczne (brak obowiązku spełniania przesłanki dobrego sąsiedztwa) nadane przez ustawodawcę decyzji o „u.l.c.p.” wynikają z faktu, iż służy ona kwalifikowanemu interesowi publicznemu.

### **1. funkcja terenu**

- teren inwestycji stanowi zabudowaną, nieużytkowanymi obiektami dawnej jednostki wojskowej, część działki, wykorzystywanej dla potrzeb uczelni wyższej, projektowane zamierzenie obejmujące budowę domu studenta (akademika) z usługami w parterze i parkingiem podziemnym, stanowi kontynuację aktualnej funkcji nieruchomości, zapewniając rozbudowę miasteczka akademickiego.
- w otoczeniu wnioskowanej nieruchomości znajdują się: tereny zamknięte jednostki wojskowej, jak i tereny mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego (hotele i akademiki), a także tereny usług oświaty oraz pozostałe tereny nauki i szkolnictwa wyższego.

### **2. linia zabudowy**

- obowiązującej linii zabudowy nie ustalono. Projektowany obiekt zlokalizować należy z zachowaniem wymogów przepisów techniczno-budowlanych oraz obowiązujących przepisów odrębnych, w tym ustawy o drogach publicznych.

### **3. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki**

Inwestor wniósł o budowę domu studenta (akademika) z usługami w parterze i parkingiem podziemnym o powierzchni zabudowy 3800,0 m<sup>2</sup> na części działki. Wielkość powierzchni zabudowy łącznie na wskazanym terenie inwestycji nie powinna przekroczyć 35%, przy utrzymaniu minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej.

### **4. gabaryty obiektu i geometria dachu**

Zważywszy, że projektowany obiekt służy kwalifikowanemu interesowi publicznemu, dopuszcza się jego realizację zgodnie z oczekiwaniami Inwestora zawartymi we wniosku, tj.:

- szerokość elewacji – do 80,0 m;
- wysokość budynku, określona zgodnie z wymogami przepisów techniczno - budowlanych – (w analogii do wysokości akademika przy ul. Czwartaków 15) do rzędnej bezwzględnej 243,5 m n.p.m.
- zadaszenie płaskie o nachyleniu do 12°. Wyklucza się lokalizację urządzeń oraz pomieszczeń technicznych przekraczających wysokość 1,0 m ponad powierzchnią przekrycia dachowego.

## **VII. Dostęp do drogi publicznej i uzbrojenia terenu**

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Lesława Pagi (drogi gminnej). Posiada również dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## VIII. Podsumowanie analizy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 50 ust. 1 i 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla inwestycji celu publicznego, obejmującej realizację domu studenta (akademika) z usługami w parterze o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> i parkingiem 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 2002 r., Nr 75, poz. 670 ze zm.).

Projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik,

GŁÓWNY SPECJALISTA  
mgr inż. arch. Dagmara Plewik

upr. bud. nr 4280/Gd/89

Załącznik nr ..... 2 .....  
do ~~inż.~~ decyzji nr 56/15 .....  
z dnia 03.04.2016 .....  
znak: AB-11-1.6422-2.6.2016 .....

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

mgr inż. arch. Beata Malicka-Ząbek  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa