



LUBLIN 2017  
700 LAT  
MIASTA

**PREZYDENT MIASTA LUBLIN**

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

AB-LA-I.6730.515.2016

Lublin, 26 stycznia 2017 r.

**DECYZJA nr 41/17**  
**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. 2016.23 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 18 listopada 2016 r.

**Wnioskodawcy:** Uniwersytet Marii Curie – Skłodowskiej  
Plac Marii Curie – Skłodowskiej 5  
20-631 Lublin

**W sprawie:** budowy budynku kasy biletowej wraz z ogólnodostępnym szaletem na działce nr 12/2, położonej przy ul. Sławinkowskiej 1 / Alei Warszawskiej 81 w Lublinie

**USTALAM WARUNKI ZABUDOWY**

dla inwestycji budowlanej polegającej na: **budowie budynku kasy biletowej wraz z ogólnodostępnym szaletem**

- na działce nr ewid. 12/2 (obręb: 31– Sławinek, arkusz: 8)
- położonej w Lublinie przy ul. Sławinkowskiej 1
- pas drogowy – działka nr 3/7 (ul. Sławinkowska) – droga powiatowa

**1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.**

Teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D - H – A, na mapie zasadniczej w skali 1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

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

- zabudowa usługowa – edukacyjna
- realizacja budynku kasy biletowej wraz z ogólnodostępnym szaletem jako uzupełnienie istniejącej funkcji terenu zagospodarowanego jako Ogród Botaniczny

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

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona linią koloru niebieskiego na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy budynku – do 100 m<sup>2</sup>;
- c) szerokość elewacji frontowej budynku – max. 14,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku / od poziomu terenu istniejącego) – max. 6,0 m,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy) - przekrycie budynku dachem płaskim jedno lub wielospadowym o wysokości kalenicy do 6,0 m,
- f) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów małej architektury i urządzeń budowlanych takich jak: stojaki na rowery, tablice informacyjne, kosze na śmieci, ławki,
- 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.

MWK

Numer dokumentu w Mdok: 9828/01/2017

Strona 1 z 4

h) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy.

#### **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.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz 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. Obiekt jest wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako: założenie urbanistyczne, pod numerem: Upp. 17.

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

- 6.1. Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, a także 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.
- 6.3. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zamiaru przystąpienia do robót budowlanych należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze – art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ze zm. (Dz. U. 2015.909 j.t.), lub zaświadczenie, że ww. wyłączenie nie jest wymagane.
- 6.4. Zgodnie z art. 88d ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015, 469 j.t.) dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi sporządzono mapy zagrożenia powodziowego, opublikowane dnia 15 kwietnia 2015 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na Hydroportalu KZGW.  
Teren inwestycji jest położony (częściowo) w obszarze, na którym występuje niskie, średnie, wysokie prawdopodobieństwo powodzi.
- 6.5. Zgodnie z art. 88l ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.2015.469 j.t.) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności w tym utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe (w tym: wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych z wyjątkiem dróg rowerowych).  
Zgodnie z art. 88l ust. 2 Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa w ust. 1, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.
- 6.6. Ogrody botaniczne objęte są ochroną prawną (ex situ, in situ) na podstawie art. 6 pkt. 10, art. 65, 66, 67, 68 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2016.422 ze zm.) zatem decydujące zadanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy ma Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

#### **7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Sławinkowskiej (drogi kategorii powiatowej) – pas drogowy (dz. Nr 3/7) na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Projektowana inwestycja nie powoduje zmiany zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów.
- 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, 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.
- 7.5. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnych sieci.

## 8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Objekt 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 ustaleniu warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka 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 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.4301.480.2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. - bez uwag,
- Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Lublinie, postanowieniem - 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-0212-92/2/16 z dnia 23 grudnia 2016 r. - bez uwag,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie, pismem znak: WPN.612.243.2017.MG z dnia 10 stycznia 2017 r. poinformował, iż teren inwestycji nie podlega uzgodnieniu z niniejszym urzędem.

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,  
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

## UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku kasy biletowej wraz z ogólnodostępnym szaletem na działce nr 12/2, położonej przy ul. Sławinkowskiej 1 / Alei Warszawskiej 81 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 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. arch. Beata Mańcka-Ząbek*  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Wydziału Architektury i Budownictwa

### Otrzymują :

1. Uniwersytet Marii Curie – Skłodowskiej w Lublinie,
2. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
3. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin,
4. Krzysztof Król,
5. Chołaj Renata,
6. Drozd Dariusz,
7. Drozd Marzena,
8. Drozd Piotr,
9. Drozd Dorota,
10. Juściński Dariusz,
11. a/a

### Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie  
20-144 Lublin, ul. Bazylianówka 46
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 Planowania wm

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. 127.

DNIA 21. 11. 2017 NR POKWITOWANIA 1

NUMER RACHUNKU BANKOWEGO  
BANK PEKAO S.A.

NR 95124020929329920006200000

