



PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: 81 466 2300, fax 81 466 2301

PL-LD-II.6733.2.2022

Regionalne Centrum Krwiodawstwa
i Krwiolecznictwa w Lublinie
KANCELARIA

DATA
WPŁYwu

2022 -11- 30

1291

Nr

DAE,

S. 12-92 Dyrektora
ds. Ekonomicznych - Administracyjnych
RCKiK w Lublinie

mgr inż. Krzysztof Skubis

Lublin, dnia 29 listopada 2022 r.

DECYZJA nr 95 / 22
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
o znaczeniu wojewódzkim

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.2022.503 j.t. ze zm.),
- art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899. j.t.ze zm.),
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2022.2000 j.t. ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 16 września 2022 r.

Wnioskodawcy: Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie
20-078 Lublin, ul. Żołnierzy Niepodległej 8

W sprawie: budowy budynku Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie wraz z budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, na działce nr ewid. 6/12 (obręb: 0037 - Tatary, arkusz: 12) położonej przy Al. Tysiąclecia w Lublinie.

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

polegającą na: **budowie budynku Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie wraz z budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi,**

- na działce nr ewid. 6/12 (obręb: 0037 - Tatary, arkusz: 12)
- położonej w Lublinie przy **Al. Tysiąclecia**
- pas drogowy – działka nr 23/2 (Al. Tysiąclecia – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

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

- zabudowa usługowa (usługi publiczne),
- budowa budynku Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie wraz z budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczono kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 35,0%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20,0%;
- c) szerokość elewacji frontowej (mierzona wzdłuż Al. Tysiąclecia jako rzut prostokątny najdalej wysuniętych punktów budynku na linię rozgraniczenia drogi):
 - budynku RCKiK w Lublinie – max. 65,0 m;
 - budynku garażowego i wiaty garażowej – max. 25,0 m;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):
 - budynku RCKiK w Lublinie – max. 14,0 m, tj. do rzędnej 185 m n.p.m.,
 - budynku garażowego i wiaty garażowej – max. 5,0 m;
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych):
 - budynku RCKiK – dach płaski o nachyleniu połaci do 15°, przy maksymalnej wysokości 14,0 m, tj. do rzędnej 185 m n.p.m.,
 - budynku garażowego i wiaty garażowej – dach płaski o nachyleniu połaci do 15°, przy maksymalnej wysokości 6,0 m,

- f) na dachach dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 2,0 m, obudowanych osłonami do wysokości urządzeń infrastruktury technicznej;
- g) ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:
 - w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych,
 - w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych oraz suchych dolin, z wyłączeniem: realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów, ścieżek, kładek oraz działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
- h) dopuszcza się, z uwzględnieniem pkt. 3 lit. g zmiany ukształtowania terenu, w związku z prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych. W celu poprawy warunków korzystania z wód i ochrony przeciwpowodziowej dopuszcza się prowadzenie prac rekultywacyjnych oraz regulacji koryt cieków naturalnych rzeki Bystrzycy (istotnej do kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony przeciwpowodziowej), w tym także w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych (np. poprzez akumulacyjne zbiorniki retencyjne) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy ograniczenia wynikające z położenia części terenu inwestycji w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Należy zachować warunki wynikające z decyzji z dnia 01.09.2022 r., znak: LU.RPP.4272.5.2020.TM Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie.

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 objętych ochroną.

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.2022.840 j.t.) 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. Nieruchomość nie jest wpisana 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 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.
- 6.3. Część terenu inwestycji położona jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Decyzją z dnia 01.09.2022 r., znak: LU.RPP.4272.5.2020.TM Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie od zakazów określonych zwolnił od zakazów określonych w art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo wodne (Dz.U.2021.2233 j.t. ze zm.) tj. wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Mełgiewskiej (drogi kategorii powiatowej - dz. nr 40/4) i Al. Tysiąclecia (drogi kategorii powiatowej – dz. nr 23/2), poprzez planowaną drogę gminną (łącznik ul. Mełgiewskiej i Al. Tysiąclecia – dz. nr 6/7, 6/11), na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie.
- 7.2. Na terenie inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości niezbędnej dla obsługi funkcji, tj. nie więcej niż 5 mp na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych.

- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów, tj. nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla 2 rowerów na 4 miejsca parkingowe dla samochodów, w tym min. 50% miejsc na poziomie terenu.
- 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 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 innym wnioskodawcom decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W odniesieniu do przedmiotowej działki (uprzednio część działki nr 6/4) wydana została w dniu 30 listopada 2020 r., decyzja nr 135/20, znak: AB-LA-II.6733.1.5.2020 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku centrum krwiodawstwa wraz z urządzeniami budowlanymi.
- 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 lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 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.4302.73.2022 z dnia 08.11.2022 r. - *bez uwag*
 - Marszałkiem Województwa Lubelskiego, postanowieniem, znak: SR-IV.7632.1.159.2022. MRCK z dnia 15.11.2022 r. - *bez uwag*
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie - Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Lublinie – decyzją, znak: LU.RPP.611.123.2022.TM z dnia 09.11.2022 r. - *umorzył postępowanie*
- Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Planowania Urzędu Miasta Lublin:
1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
 2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa

Projekt decyzji sporządził: mgr Marcin Walasek

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie wraz z budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, na działce nr ewid. 6/12 (obręb: 0037 - Tatary, arkusz: 12) położonej przy Al. Tysiąclecia w Lublinie.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 j.t.) inwestycja celu publicznego, w przypadku braku planu miejscowego lokalizowana 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.

Pismem z dnia 11 października 2022 r. projekt decyzji o lokalizacji ww. inwestycji celu publicznego przesłany został do uzgodnień z organami o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zapoznaniu się z projektem decyzji, pismem z dnia 13.10.2022 r. inwestor wniósł o korektę zapisów dot. udziału powierzchni biologicznie czynnej (zmniejszenie z 40,0% na 20,0%) oraz wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów (przyjęcie 1 mp dla 2 rowerów / 4 mp dla samochodów zamiast 1 mp dla 2 rowerów / 2 mp dla samochodów).

Uwzględniając program inwestycji oraz ograniczenia przestrzenne nieruchomości, przychyłono się do wniosku inwestora. Ponownie sporządzony projekt decyzji uwzględniający wprowadzone zmiany przesłany został do uzgodnień z organami o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku. Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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 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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego ma prawo wnieść żądanie wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wnieśli żądanie wymierzenia tej kary.

**Z up. Prezydenta Miasta Lublin
Kierownik referatu
ds. lokalizacji architektonicznych
Zespół Pierwszy**


Anna Michalik

Otrzymują:

1. Regionalne Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie
20-078 Lublin, ul. Żołnierzy Niepodległej 8
2. Gmina Lublin – Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
3. aa.

Do wiadomości :

1. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie
2. Marszałek Województwa Lubelskiego
20-029 Lublin, ul. Grottgera 4
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
– Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie
20-610 Lublin, ul. Leszka Czarnego 3

Wniosek : Decyzja jest ostateczna

od dnia 28.12.2022...

**KIEROWNIK REFERATU
ds. lokalizacji architektonicznych
Zespół Drugi**


mgr Marcin Walasek

W sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie wraz z budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, na działce nr ewid. 6/12 (obręb: 0037 - Tatary, arkusz: 12) położonej przy Al. Tysiąclecia w Lublinie.

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr **6/12** (obręb: 0037 – Tatary, arkusz: 12) o powierzchni 9557 m², położona przy Al. Tysiąclecia w Lublinie. Na przedmiotowym terenie znajduje się obecnie obiekt użyteczności publicznej - stadion miejski wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi. W odniesieniu do przedmiotowej działki (uprzednio część działki nr 6/4) wydana została w dniu 30 listopada 2020 r., decyzja nr 135/20, znak: AB-LA-II.6733.1.5.2020 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie budynku centrum krwiodawstwa wraz z urządzeniami budowlanymi.

II. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) przedmiotowe działki znajdują się w terenie usług w zieleni, ekologicznym systemie obszarów chronionych, terenie dolin rzecznych, strefie ochrony widoków (SOW) – obszarze bezwzględnej ochrony ekspozycji oraz w obszarze zasięgu fali awaryjnej.
2. Przedmiotowy teren w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., był przeznaczony pod funkcje o symbolu **IE 9US** – centralny zespół sportowo – rekreacyjny na południe od trasy W-Z, tereny sportu ogólnomiejskiego.
3. 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. Dla rozpatrywanego obszaru Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę Nr 590/XXIV/2012 z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Podzamcze - CZĘŚĆ III.

III. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiskowa:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- Część terenu inwestycji położona jest w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Decyzją z dnia 01.09.2022 r., znak: LU.RPP.4272.5.2020.TM Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie zwolnił od zakazów określonych w art. 176 ust. 1 pkt 5 ustawy Prawo wodne (Dz.U.2021.2233) tj. wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

IV. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej i północno - zachodniej:

- działki nr 6/13, 6/8, 6/14, 6/9 – niezabudowane,
- działka nr 6/2 – zabudowana stacja trafo,
- działki nr 6/11, 6/7 – niezabudowane – projektowana droga gminna,

- działki nr 6/10, 6/6 – zabudowane budynkiem garażowo – produkcyjnym,
 - działka nr 12/14, 12/17, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/28, 12/29, 12/30, 12/31, 40/3, 40/4 – ulica Mełgiewska (droga powiatowa),
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi oraz budynkami usługowymi,

od strony wschodniej :

- działka nr 7 – rzeka Bystrzyca,
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i jednorodzinnymi oraz budynkami usługowymi,

od strony południowej i południowo - zachodniej:

- działka nr 23/2 – Al. Tysiąclecia (droga powiatowa),
- w dalszym sąsiedztwie znajdują się:
- działki zabudowane budynkami magazynowymi, produkcyjnymi, usługowymi oraz mieszkalnymi wielorodzinnymi,

V. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

W postępowaniu o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego nie zachodzi wymóg wyznaczania obszaru analizowanego i przeprowadzenia analizy cech zabudowy, w tym 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 konieczność dostosowania nowej zabudowy do istniejącej w danym miejscu pod względem funkcji, cech i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu (Wyrok WSA z dnia 28 listopada 2008r., sygn. akt IV S.A. 1566/08).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji 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 wydawania. Ułatwienia proceduralne oraz merytoryczne (brak obowiązku kontynuacji formy i funkcji zabudowy sąsiedniej) nadane przez ustawodawcę decyzji o ustaleniu celu publicznego wynikają z faktu, iż służy ona kwalifikowanemu interesowi publicznemu.

Niezależnie od powyższego, biorąc pod uwagę potrzebę zachowania ładu przestrzennego, a także walorów użytkowych i krajobrazowych oraz uwzględniając wniosek inwestora, dla planowanej inwestycji ustala się:

1. Linia zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od Al. Tysiąclecia wyznaczona została z uwzględnieniem art. 43 ustawy o drogach publicznych, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy, natomiast od planowanej drogi gminnej (łącznika ul. Mełgiewskiej i Al. Tysiąclecia) w odległości 4,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej.
2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
 - w pierwotnym projekcie decyzji wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustalona została na poziomie max. 35%, przy udziale powierzchni biologicznie czynnej min. 40,0%,
 - uwzględniając program inwestycji oraz ograniczenia przestrzenne nieruchomości, udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został na poziomie min. 20,0% - zgodnie wnioskiem inwestora (pismo z dnia 13.10.2022 r.)
3. Szerokość elewacji frontowej
 - budynku Centrum Krwiodawstwa - max. 65,0 m,
 - budynku garażowego i wiaty garażowej – max. 25,0 m,

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, okapu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
- budynku Centrum Krwiodawstwa - max. 14,0 m, tj. do rzędnej 185 m n.p.m.
 - budynku garażowego i wiaty garażowej – max. 5,0 m,
5. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ głównych połaci dachowych)
- budynku Centrum Krwiodawstwa – dach płaski o nachyleniu połaci do 15°, przy maksymalnej wysokości 14,0 m, tj. do rzędnej 185 m n.p.m.
 - budynku garażowego i wiaty garażowej – dach płaski o nachyleniu połaci do 15°, przy maksymalnej wysokości 6,0 m,
6. Uwarunkowania dotyczące ukształtowania terenu
- ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:
 - w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych,
 - w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych oraz suchych dolin, z wyłączeniem: realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów, ścieżek, kładek oraz działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
 - dopuszcza się, z uwzględnieniem ww. zapisów zmiany ukształtowania terenu, w związku z prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych. W celu poprawy warunków korzystania z wód i ochrony przeciwpowodziowej dopuszcza się prowadzenie prac rekultywacyjnych oraz regulacji koryt cieków naturalnych rzeki Bystrzycy (istotnej do kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony przeciwpowodziowej), w tym także w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych (np. poprzez akumulacyjne zbiorniki retencyjne) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić należy ograniczenia wynikające z położenia części terenu inwestycji w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Należy zachować warunki wynikające z decyzji z dnia 01.09.2022 r., znak: LU.RPP.4272.5.2020.TM Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie.

VI. Dostęp do drogi publicznej i istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu

Teren inwestycji posiada dostęp do dróg publicznych kategorii powiatowej – ul. Mełgiewskiej (dz. nr 40/4) i Al. Tysiąclecia (dz. nr 23/2), poprzez planowaną drogę gminną (łącznik ul. Mełgiewskiej i Al. Tysiąclecia) oraz posiada dostęp do istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

VII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego

Przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania art. 50 ust. 1 i art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na budowie budynku Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa w Lublinie wraz z budynkami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, na działce nr ewid. 6/12 (obręb: 0037 - Tatary, arkusz: 12) położonej przy Al. Tysiąclecia w Lublinie.

Analizę sporządził: mgr Marcin Walasek

SPORZĄDZAJĄCY PROJEKT DECYZJI

mgr Marcin Walasek

Załącznik nr... 21

do projektu decyzji nr... 95/22

z dnia... 29.11.2022

znak... PL-LD-11.64332.2022

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Kierownik referatu

ds. lokalizacji architektonicznych

Zespół Pierwszy

mgr inż. Anna Michalik

