

Szczegółowy opis nieruchomości
(na podstawie wyciągu z Operatu szacunkowego):

Adres: Lublin, ul. Lubartowska 58, obręb 7 – Czwartek,

Działka ewidencyjna nr 46 o powierzchni 0,1402 ha

Księga Wieczysta: LU1I/00171462/3

Właściciel: Uniwersytet Medyczny w Lublinie

I. Dane nieruchomości:

Przedmiotową nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 46 o powierzchni 0,1402 ha, kształcie zbliżonym do prostokąta, zabudowana budynkiem zabytkowej kamienicy z początku XX w. o funkcji użytkowej - służby zdrowia: Uniwersyteckie Centrum Stomatologii w Lublinie. Od strony zachodniej urządzonego dziedzińca wewnętrznego z alejkami, trawnikiem, drzewami i krzewami ozdobnymi. Na dziedzińcu zlokalizowany niewielki budynek gospodarczo-techniczny (wentylatornia) oraz urządzonego parking utwardzony kostką betonową. Wjazd na dziedzińca wewnętrznego odbywa się poprzez sąsiednią działkę nr ewid. 45/2 (w ramach ustanowionej służebności przechodu i przejazdu – zgodnie z zapisami w Dziale I KW nr LU1I/00171462/3 i Dziale III KW nr LU1I/00174189/6). Na terenie nieruchomości występuje wszelka niezbędna infrastruktura techniczna, tj.: prąd, woda, gaz, kanalizacja sanitarna oraz deszczowa.

II. Przeznaczenie nieruchomości:

- Przedmiotowy teren nie posiada aktualnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (plan w opracowaniu zgodnie z Uchwałą Nr 166/VI/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 21 listopada 2024 roku).
- W chwili obecnej obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublina (Lublin 2019) - Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

- Przedmiotowa nieruchomość, działka nr ewid. 46, zlokalizowana w Lublinie, przy ul. Lubartowskiej 58, położona jest w terenie zabudowy śródmiejskiej, stanowisk archeologicznych.

III. Sposób zagospodarowania nieruchomości:

- Przedmiotowa nieruchomość, tj. działka ewidencyjna nr 46 o powierzchni 0,1402 ha, kształcie zbliżonym do prostokąta, zabudowana budynkiem zabytkowej kamienicy z początku XX w. o funkcji użytkowej - służby zdrowia: Uniwersyteckie Centrum Stomatologii w Lublinie. Budynek zabytkowej kamienicy z początku XX w. – ujęty w Wojewódzkiej (WEZ) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) m. Lublin. W odniesieniu do obiektów ujętych w GEZ wszelkie prace wymagające uzyskania pozwolenia na budowę podlegają uzgodnieniu na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.).
- Budynek usytuowany jest w pierzei kamienic mieszkalno-usługowych wzdłuż ul. Lubartowskiej w Lublinie.
- Budynek o czterech kondygnacjach nadziemnych (parter, I piętro, II piętro, zaadaptowane poddasze), całkowicie podpiwniczony, wzniesiony ok. 1902 r. na planie prostokąta,
- Budynek jest wyłączony z użytkowania.
- Opis konstrukcyjny budynku:
 - a) Fundamenty – betonowe;
 - b) Ściany – konstrukcyjne i działowe z cegły pełnej;
 - c) Klatki schodowe – schody żelbetowe wylewane, stopnie i balustrady pełne obłożone lastrykiem;
 - d) Stropy – ceramiczne na belkach stalowych – Kleina;
 - e) Dach – konstrukcja drewniana, dwuspadowy, kryty blachą ocynkowaną;
 - f) Kominy – murowane z cegły pełnej;

- g) Rynny, rury spustowe – metalowe powlekane;
- h) Elewacje – tynki cem.-wap.; od strony frontowej (ul. Lubartowskiej) ozdobne kolumny, gzymsy i inne elementy sztukaterii.
- i) Instalacje:
 - I. energia elektryczna – z sieci,
 - II. gaz – z sieci,
 - III. woda – z sieci,
 - IV. kanalizacja – do sieci,
 - V. c.o. c.w.u. – kotły gazowe z zasobnikami c.w.u., kanał ciepłowniczy (niskie parametry, wszelkie zapytania dotyczące możliwości wykorzystania należy kierować do LPEC-u).
 - VI. wentylacji – wentylatornia własna,
 - VII. dźwig osobowy,
 - VIII. teletechniczne,
 - IX. alarm,
 - X. instalacje pod urządzenia medyczne.

Układ funkcjonalno-użytkowy i standard wykończenia pomieszczeń w budynku (na podstawie oględzin nieruchomości).

Układ funkcjonalno-użytkowy oraz standard wykończenia budynku dostosowany został do funkcji i przeznaczenia pod kątem charakteru prowadzonej działalności - budynek służby zdrowia.

W budynku wydzielone są m. in.: recepcja, gabinety dentystyczne, sale zabiegowe, wewnętrzna klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia socjalne oraz techniczne; zaadaptowane pomieszczenia podpiwniczenia oraz części poddasza.

- Podłogi i posadzki – wykładziny antypoślizgowe, dywanowe, parkiety, okładziny ceramiczne, terakota;
- komunikacja – lastryko;

załącznik nr 1 do Regulaminu – szczegółowy opis nieruchomości

- Ściany i okładziny – tynki cem.- wap., płyty g-k, malowane; w części okładziny ceramiczne, lastrykowe;
- Sufity – w części pomieszczeń sufity podwieszane z oświetleniem;
- Stolarka okienna – PCV, na parterze rolety zewnętrzne;
- Stolarka drzwiowa – aluminiowa, drewniana płycinowa.

Dane techniczne budynku:

(na podstawie książki obiektu oraz udostępnionych rzutów kondygnacji budynku):

Powierzchnia zabudowy – 376,75 m²

Powierzchnia użytkowa (netto) – 1 110,94 m²

(w tym kondygnacji nadziemnych – 978,73 m²)

Kubatura – 6 768 m³.

- Budynek pierwotnie o funkcji administracyjnej, na przestrzeni lat przebudowywany i adaptowany do nowych funkcji o zmiennym układzie wewnętrznym.
- Budynek z wydzieloną wewnętrzną klatką schodową, korytarzami, salami zabiegowymi, gabinetami dentystycznymi, recepcją oraz pozostałymi pomieszczeniami pomocniczymi. Obiekt wyposażony w windę osobową z dostępem do wszystkich kondygnacji nadziemnych, pełne media sieciowe oraz przyłącza instalacji pod urządzenia medyczne.
- Stan techniczny zróżnicowany: w części dobry, standard wykończenia współczesny, dostosowany do funkcji i przeznaczenia pod kątem charakteru prowadzonej działalności – budynek służby zdrowia (parter, piętro I, II); w części budynku (podpiwniczenie oraz poddasze) stan średni – z widocznymi oznakami zużycia technicznego i funkcjonalnego wynikającymi głównie z okresu i sposobu użytkowania obiektu.
- Teren zagospodarowany: od strony zachodniej urządzony dziedziniec wewnętrzny z alejkami, trawnikiem, drzewami

załącznik nr 1 do Regulaminu – szczegółowy opis nieruchomości

i krzewami ozdobnymi. Na dziedzińcu zlokalizowany niewielki budynek gospodarczo – techniczny (wentylatornia) oraz urządzony parking utwardzony kostką betonową.

- Wjazd na dziedziniec wewnętrzny odbywa się poprzez sąsiednią działkę nr ewid. 45/2 (w ramach ustanowionej służebności przechodu i przejazdu – zgodnie z zapisami w Dziale I KW nr LU1I/00171462/3 i Dziale III KW nr LU1I/00174189/6).
- Na terenie nieruchomości występuje wszelka niezbędna infrastruktura techniczna, tj.: prąd, woda, gaz, kanalizacja sanitarna oraz deszczowa.

IV. Położenie nieruchomości (lokalizacja):

Nieruchomość położona w Lublinie przy ul. Lubartowskiej 58, obręb 7 – Czwartek, na pograniczu ze strefą śródmiejską, w pierzei kamienic przy ul. Lubartowskiej, stanowiącej w kierunku północnym – trasę wylotową w kierunku Lubartowa i Białegostoku oraz w kierunku południowym – dojazd do centrum miasta i połączenie z Aleją Solidarności będącą jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta. Sąsiedztwo stanowi zwarta zabudowa kamienic mieszkalno-usługowych – ekspozycja bardzo dobra, możliwość parkowania na dziedzińcu wewnętrznym oraz wzdłuż ulicy Lubartowskiej.

Śródmieście – dzielnica mieszkaniowo-administracyjno-usługowa, położona w ścisłym centrum miasta, pomiędzy ul. Lubartowską, Unicką, Podzamcze, Al. Tysiąclecia, ul. Wodopojną, Świętoduską, Bajkowskiego, Królewską, Wyszyńskiego i Al. Unii Lubelskiej - od wschodu, Bystrzycą, ul. Plażową, Nadbystrzycką i Głęboką – od południa, ul. Akademicką, Łopacińskiego, Al. Raławickimi, wschodnią granicą Ogrodu Saskiego, ul. Lubomelską, Północną i Szeligowskiego – od zachodu oraz Al. Smorawińskiego – od północy. Osiami rozwojowymi śródmieścia były główne ulice: Narutowicza (do XVI wieku biegnąca śladem traktu krakowskiego), Krakowskie Przedmieście jako oś układu „miasta

załącznik nr 1 do Regulaminu – szczegółowy opis nieruchomości

trybunalskiego” ulokowanego poza murami miejskimi, tworzonego od XVI wieku, Zamojska (dawny trakt zamojski od momentu wybudowania mostu na Bystrzycy w XVIII w.), Lubartowska (trakt Lubartowski wytyczony w XIX w.). W Śródmieściu znajduje się również (na wzgórzu pomiędzy Lubartowską, Unicką, Podzamcze i Ruską), „Czwartek” - najstarsze przedmieście Lublina, z osadnictwem rozwiniętym jeszcze przed lokacją – w VI lub VII wieku. Pomiedzy „Czwartkiem” a „Starym Miastem” leży „Podzamcze”, część dawnej dzielnicy żydowskiej (zburzonej w czasie II Wojny Światowej), obecnie zagospodarowane tymczasowo i dość chaotycznie, przeznaczone pod targowiska i dworzec autobusowy. W dzielnicy tej znajduje się większość ważnych obiektów usługowych - administracyjnych, kulturalnych i naukowych, o znaczeniu zarówno regionalnym, jak i lokalnym.

W północnej części dzielnicy (w rejonie ul. Jaczewskiego), zlokalizowany jest największy w mieście kompleks szpitalny z towarzyszącymi obiektami Uniwersytetu Medycznego. Także fragment miasteczka akademickiego, z głównym gmachem KUL wchodzi w skład tej dzielnicy. Przy ul. Lipowej wybudowano, jedyny do tej pory w centrum miasta, wielkopowierzchniowy obiekt handlowy. Obok znajduje się najstarsza nekropolia miejska. W Śródmieściu położone są najbardziej znaczące place Lublina – Litewski, Władysława Łokietka, Wolności oraz ul. Krakowskie Przedmieście, której wschodni odcinek (od ul. Kapucyńskiej do Placu Władysława Łokietka – dł. ok. 300 m), stanowi najważniejszy deptak miasta. Zabudowa w śródmieściu jest dość intensywna, przeważa zabudowa pierzejowa ulic, z podwórkami wewnątrz kwartałów, znajdują się tu także pojedyncze obiekty wysokie. Tereny zielone Śródmieścia tworzą skwery, place, cmentarz przy ul. Lipowej, ogrody przyklasztorne, zieleń nieurządzona. Znajdują się tu także ogrody działkowe położone w dolinach Czechówki i Bystrzycy.

V. Dane z Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin:

Budynek zabytkowej kamienicy z początku XX w. ujętej w Wojewódzkiej (WEZ) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) m. Lublin. Na podstawie Wykazu nieruchomych obiektów zabytkowych ujętych w GEZ, stan na 10 sierpnia 2021 r., przedmiotowa nieruchomość widnieje pod nr 833, tj.: „833. Fabryka Wag W. Hessa.; Lubartowska 58; WEZ”.

W odniesieniu do obiektów ujętych w GEZ wszelkie prace wymagające uzyskania pozwolenia na budowę podlegają uzgodnieniu na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025, poz. 418, z późniejszymi zmianami). 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 Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uzgodnienie to następuje pomiędzy organami administracji - nie wymaga odrębnego wniosku inwestora. Organem właściwym do rozpatrzenia sprawy jest Wydział Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin. Natomiast uzgodnienia, o którym mowa w cyt. artykule, na podstawie Porozumienia nr 140/2012 zawartego 30 marca 2012 roku między Wojewodą Lubelskim a Prezydentem Miasta Lublin, dokonuje Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie, działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin.