

3.7. rozwiązania przestrzenne i kompozycja obiektu:

- kształtowanie zabudowy jako pierzejowej, poprzez lokalizację nowoprojektowanego obiektu (w szczególności jego części frontowej) w granicy z działką nr ewid.
- kształtowanie bryły nowoprojektowanego obiektu tak, aby stworzyć architektoniczną kontynuację, przedłużenie istniejącej zabudowy, dopełniającej obudowę południowego fragmentu ul. Bernardyńskiej, tworzącej formę architektonicznej bramy, wprowadzenia w ul. Miedzianą u jej zachodniego końca;
- kształtowanie bryły nowoprojektowanego obiektu jako współczesnej interpretacji kamienicy śródmiejskiej, typowej dla tego fragmentu Śródmieścia, a więc z czytelną częścią frontową kamienicy, z ewentualną oficyną (skrzydłem) usytuowaną w głębi działki, wzdłuż jednej z jej ocznych granic, z trójpodziałem fasady nawiązującym do historycznej zasady podziału na cokół parter usługowy, zasadniczą część elewacji i zwieńczenie;
- możliwość przejazdu w głąb działki w obrębie budynku;
- zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - prawo budowlane (Dz. U. Nr 99, poz. 414 ze zm.), który przewiduje możliwość odstępstwa od przepisów techniczno budowlanych; lokalizacja budynku może być przedmiotem rozpatrzenia przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, po uzyskaniu upoważnienia Ministra Infrastruktury;

3.8. sposób zagospodarowania terenu

- uwzględnienie urządzeń towarzyszących i zagospodarowania towarzyszącego (tzn. urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych lub pożarowych, dojazdów i dojeżdż, parkingów oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec podstawowej kategorii przeznaczenia);
- zagospodarowanie przedmiotowego terenu powinno stanowić jednorodną stylistycznie całość, z harmonijną aranżacją towarzyszących form zieleni urządzonej oraz ewentualnych obiektów małej architektury i powinno odpowiadać współczesnym standardom technicznym, z zapewnieniem wysokiej jakości rozwiązań konstrukcyjno - materiałowych obiektów nowoprojektowanych;

3.9. dopuszcza się możliwość etapowania inwestycji;

3.10. w przypadku realizacji programu mieszkaniowego nakaz realizacji placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych w ramach wnioskowanej inwestycji - zgodnie z zapisami obowiązującego prawa;

3.11. dla realizacji planowanej inwestycji dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów istniejących na przedmiotowych działkach nr ewid. na warunkach uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

3.12. dopuszcza się możliwość realizacji funkcji usługowo - handlowo - biurowej lub mieszanej; nie ustala się wzajemnych proporcji między w/w funkcjami;

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 ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

4.3. W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z niską zielenią i drzewostanem w obrębie nieruchomości objętej inwestycją, należy uzyskać uzgodnienie z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

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/153.

Stąd zgodnie z art.36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162 poz. 1568) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac.

5.2. Zgodnie z art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162 poz. 1568) osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza finansować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru zabytków lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest obowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne dla ochrony zabytków archeologicznych. Szczególny zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych przy zabytku nieruchomym o którym mowa w ust. 1 wojewódzki konserwator zabytków ustala w drodze decyzji.

5.3. Zgodnie z art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162, poz. 1568) na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku wojewódzki konserwator zabytków 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r., Nr 162 poz. 1568) należy uzyskać pozwolenie na usunięcie (rozbiórkę) elementu układu urbanistycznego.

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. Komunikacja :
 - Obsługa komunikacyjna działki od ul. Miedzianej - drogi publicznej kategorii gminnej (zjazd na działkę lokalizować w strefie oznaczonej na zał. nr 1), na warunkach uzyskanych w Wydziale Dróg i Mostów Urzędu Miasta Lublin.
 - W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
 - miejsca parkingowo - garażowe dla wnioskowanej funkcji w ramach terenu inwestycji – w poziomie terenu lub w kond. podziemnych;
 - 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.
- 7.2. 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.
- 7.3. Zabezpieczenie kolidującego z projektowaną inwestycją uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządzającymi poszczególnymi sieciami. Ewentualna przebudowa uzbrojenia technicznego wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz uzgodnienia z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej Miasta Lublin.
- 7.4. Urządzenia budowlane związane z projektowanym obiektem budowlanym (np. szamba, oczyszczalnie ścieków, place postojowe itd.) należy projektować przy uwzględnieniu wymogów zawartych w § 7 ust.1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999r., Nr 43, poz. 430).

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. 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 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, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z :

- Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, postanowieniem znak: IN/4120/LU-159/1107/09 z dnia 2 kwietnia 2009 r. - bez uwag,
- Wydziałem Dróg i Mostów UM Lublin, postanowieniem znak: DM.UD.II.5544-153/09 z dnia 25 marca 2009 r. – bez uwag.

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione załączniki i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury, Budownictwa i Urbanistyki Urzędu Miasta Lublin:
załącznik graficzny nr 1 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
załącznik nr 2 - wyniki analizy - część tekstowa
załącznik nr 3 - wyniki analizy - część graficzna

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. Edward Pomorski
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie
nr WA-162

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji budynku mieszkalno - biurowego z uzupełniającą funkcją handlowo -usługową wraz z garażem podziemnym oraz z zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, przyłączami oraz zjazdami z zewnętrznego układu drogowego na działkach nr ewid. położonych przy ul. Miedzianej 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 26.08.2003 r.(Dz.U. 2003, Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadzono 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 określiła możliwości realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu istotne znaczenie miał fakt, że działki nr ewid. znajdują się w terenie objętym ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.). Znajdują się one w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego Śródmieścia miasta Lublina, które wraz ze Starym Miastem wpisane jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Zgodnie z treścią wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego (nr rej. A/153) ochronie, a więc zabezpieczeniu przed działaniami i zjawiskami niekorzystnymi, złymi lub niebezpiecznymi, podlega zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia zlokalizowany w Lublinie, w granicach wyznaczonych w dwu załącznikach graficznych. Zespół objęty ochroną wskazany został jako przykład (w sensie objaśniającym) zespołu miejskiego, narastającego od czasów średniowiecznych do XV wieku, zawierającego elementy świadomej działalności urbanistycznej epoki gotyku i czasów Królestwa Polskiego, wypełnionego zabudową reprezentującą architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasycystyczną, romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną. Ponadto ochroną objęto (dawniej nr rej. A/915) fragment zespołu urbanistycznego Śródmieścia Lublina położony w granicach ulic: Projektowana al. Gomulki [obecnie al. Unii Lubelskiej – przyp. UM Lublin], Al. Zygmunto-wskie, Al. Świerczewskiego [obecnie al. Piłsudskiego – UM Lublin, Lipowa, Okopowa, Górna, Rusalka, Buczka [obecnie ul. Zamojska – UM Lublin], Szymonowica, Wyszyńskiego, Podwale. Załączniki graficzne będące integralną częścią wpisu mają formę uproszczonych map-planów z naniesionymi liniami granic chronionego zespołu. Całościowo zespół obejmuje teren w granicach odpowiadającym ulicom: Al. Unii Lubelskiej, Al. Zygmunto-wskie, al. J. Piłsudskiego, Lipowa, Al. Raclawickie, al. Długosza, Kr. St. Leszczyńskiego, Czechowska, Al. Tysiąclecia.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że ochrona zespołu miejskiego Starego Miasta i Śródmieścia poza substancją materialną, obejmuje wszystkie cechy tego zespołu urbanistycznego, w szczególności zaś:

- organiczno-geometryczny plan o skomplikowanym układzie ulic, dostosowany do zróżnicowanego ukształtowania rozrzuconego terenu, na który składają się, tak części wysoczyznowe w centralnej partii zespołu, jak i – na jego obrzeżach – elementy zboczy dolinnych (dolin rzecznych: Czechówki i Bystrzyca) i teras nadzalewowych w samych dolinach, a miejscami także koryt rzecznych oraz przecinających wysoczyznę suchych dolin schodzących do dolin rzecznych;
- nabudowany na planie szereg bloków (kwartałów) zabudowy z działkami o zróżnicowanych typologii i systemach łączenia i zagospodarowania (od zabudowanych obrzeżnie po zabudowane budynkiem wolnostojącym, w układzie szeregowym, szeregowo-blokowym, blokowym), bloków o różnych gabarytach, z indywidualnie rozmieszczonymi dominantami i akcentami;
- łańcuchowy ciąg wewnątrz podobnych i kontrastowych czyli przestrzeni wolnych (ulic, skrzyżowań, placów, skwerów, obszarów separacji itp.) o zindywidualizowanej artykulacji polegającej generalnie na ich podporządkowaniu historycznym głównym placom różnych faz rozwojowych zespołu (ul. Grodzka, Rynek, Plac Wolności, tzw. „wąskie” Krakowskie Przedmieście, Korce=ul. Królewska, Plac Litewski, Plac Zamkowy, a także ulic: Narutowicza, Krakowskie Przedmieście (część szeroka), Lubartowska, Kard. Wyszyńskiego);
- dominanty zespołu w postaci Wieży Trynitarzkiej w obrębie Starego Miasta i Wieży Głównej, tzw. Donżonu w obrębie Wzgórza Zamkowego, oraz subdominanty i akcenty w postaci zespołu zabudowy bernardyńców, brygidek, zespołu jezuickiego (Archikatedra), Bramy Krakowskiej, gmachu nowego ratusza miejskiego, zabudowań dominikańskich, kościoła pocztkowego, z koronkami ich szczytów, wież i wieżyczek;
- zabudowę o zróżnicowanych liniach posadowienia i liniach nieba, dostosowanej do ukształtowania terenu, reprezentującej *architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasycystyczną, romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną* a więc o całym bogactwie form i cech stylistycznych odpowiadających zasadom kształtowania architektonicznego w tych epokach.

Ponadto z przeprowadzonej analizy wynika, że wyznaczony obszar analizowany charakteryzuje się zróżnicowanymi cechami urbanistyczno-architektonicznymi, będącymi skutkiem nawarstwionego procesu rozwoju dawnego przedmieścia. Sieć uliczna wywodząca się z różnych okresów kształtowania ma charakter nieregularny. Większość odcinków występujących tu ulic, to relikty dawnych naturalnie wykształconych dróg wykorzystujących warunki naturalne. Również zróżnicowany jest układ występujących tu działek, odzwierciedlający przede wszystkim podziały, jakie nastąpiły w okresie od XVII po koniec XIX wieku. Niejednorodny jest także układ zagospodarowania poszczególnych parceli; od zagospodarowanych obiektami sakralnymi, sytuowanymi zazwyczaj w obszarze kilku pierwotnych działek, przez miejskie, typu kamienicy, z budynkiem frontowym i oficynami w tyle działki (zarówno XVII-XVIII w. jak i z okresu k. XIX - pocz. XX w.), aż do zabudowy typu dworu lub pałacu. Zapoczątkowane w wieku XVII przekształcenia na przedmieściu Korce nadające mu charakter typowo miejski, z charakterystyczną zwartą, pierzejową zabudową, kontynuowane były, na przełomie stulecia XIX i XX, w nowych warunkach, w szerszych granicach. Szereg dawnych dróg uzyskało wówczas charakter ulic (jak. np.: Bernardyńska, Żmigród). Obudowane zostały, we fragmentach dotychczas zachowujących ogrodowy charakter, budynkami „wielkomijskich” frontowych kamienic nadających dawnym drogom nowy wyraz architektoniczny. W pierzejach ulicznych, a nie rzadko w głębi kwartałów zabudowy, pozostały jednak także ślady dawniejszego zagospodarowania w postaci dworów - zachowanych lub przebudowanych.

Nowe kamienice w odróżnieniu od dawnych dworów na przedmieściu uzyskiwały wyższą wielopiętrową formę, co było skutkiem maksymalizacji wykorzystania niewielkich powierzchniowo działek.

Niektóre z wytworzonych kwartałów przybrały charakter zabudowy blokowej (np. kwartał pomiędzy ul. Miedzianą, Bernardyńską i Kardynała Wyszyńskiego). Większość jednak posiada charakter zabudowy rozluźnionej, zróżnicowanej gdy idzie o plan i formę zagospodarowania; zawierającej zarówno rodzaj kamienicy przyulicznej, jak i zabudowy wolno stojącej, czasami zaś tylko zabudowy gospodarczej. Całkowicie różny charakter posiada wschodnia część ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Jest on wynikiem usytuowania w jej obrębie wielkiego założenia sakralnego otoczonego ogrodem, oraz zachowania dawnej zabudowy dworsko-pałacowej. Jej pierzeja zachodnia, głównie w części południowej, to typowa pierzeja miejska kształtowana elewacjami kamienic z przełomu XIX i XX w.

W treści przeprowadzonej analizy stwierdzono, że obszar analizowany jest obszarem cennym kulturowo, o zróżnicowanym stopniu przekształceń tkanki historycznej niejednorodny pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z czym, na etapie przeprowadzania analizy, wyróżniono 6 stref: strefę zabudowy północnej części ul. Bernardyńskiej, strefę zabudowy południowej części ul. Bernardyńskiej, strefę zabudowy ul. Żmigród, strefę zabudowy

zachodniej strony ul. Wyszyńskiego, strefę zabudowy wschodniej strony ul. Wyszyńskiego oraz zabudowę przy ul. Królewskiej. Obejmują one różniące się od siebie, lecz dość jednorodne w swoim obrębie pod względem funkcjonalnym i pod względem cech zabudowy i zagospodarowania terenu, obszary, a ich wydzielenie pozwoliło na bardziej szczegółowe rozpoznanie cech zabudowy analizowanego obszaru i bardziej precyzyjne ustalenie parametrów zabudowy dla obszaru inwestycji z uwzględnieniem cech charakterystycznych poszczególnych fragmentów tej części Śródmieścia, tak aby spełnić ustawowy wymóg zapewnienia ładu przestrzennego.

Teren, którego dotyczy wnioski leży (zgodnie z ustaleniami analizy) w obrębie strefy zabudowy południowej części ul. Bernardyńskiej. Dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy ustalono, że wyznaczony na potrzeby analizy południowy odcinek ul. Bernardyńskiej (od wysokości ul. Żmigród do ul. Wyszyńskiego) stanowi funkcjonalnie kontynuację odcinka północnego ul. Bernardyńskiej. Na omawianym fragmencie ul. Bernardyńskiej dominują kamienice mieszkaniowe z usługami w parterach i obiekty w całości przeznaczone na usługi komercyjne. Wyjątek stanowią usługi publiczne w postaci Wydziału Architektury Politechniki Lubelskiej funkcjonujące w dawnym zespole pałacowym Sobieskich przy ul. Bernardyńskiej oraz produkcyjno-usługowa zabudowa Browaru „Perla” przy ul. Bernardyńskiej na terenie dawnego zespołu klasztorowego reformatów [A/507]. Obiekty w omawianej strefie tworzą wyraźnie określoną linię zabudowy, wyznaczoną przez elewacje frontowe budynków położone tuż przy granicy pasa drogowego ul. Bernardyńskiej. Południowa część ul. Bernardyńskiej, poprzez usytuowanie budynków w granicach działek, uzyskała zwartą pierzeją obudowę kontynuującą śródmiejski charakter wnętrza ulicznego. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w analizowanej strefie średnio wynosi 51 %. Na poszczególnych posesjach kształtuje się w przedziale od 25 – 31 % dla zespołów pałacowego i klasztorowego poreformackiego do 51 – 77 % dla działek zabudowanych kamienicami mieszkalnymi. Szerokość elewacji frontowej w strefie południowej jest zróżnicowana i waha się w przedziale od 6 – 8 m do 15 – 25 m, średnio 21 m i wynika z gabarytów, a w szczególności z szerokości frontów poszczególnych działek. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w analizowanej strefie wynosi od I kondygnacji w rejonie skrzyżowania ul. Bernardyńskiej z ul. Miedzianą do III kondygnacji w rejonie skrzyżowania ul. Bernardyńskiej z ul. Wyszyńskiego. Zasadę, że zabudowa ul. Bernardyńskiej w jej południowym odcinku jest niższa niż ta zlokalizowana w północnym rejonie, dodatkowo wzmocnia, podkreśla i uzasadnia obniżający się w kierunku południowym i południowo-wschodnim, opadający w stronę doliny Bystrzycy teren. Przeważają dachy dwuspadowe, o kierunku głównej kalenicy równoległym do ulicy o kącie nachylenia do 30° skryte za zwieńczeniem w formie attyk, szczytów lub oparte o gzymsowanie kordonowe

Ustalane w niniejszej decyzji warunki zabudowy dla działek nr ewid. położonych przy ul. Miedzianej w Lublinie wynikają z parametrów charakterystycznych dla strefy, do której przynależą, określonych na podstawie przeprowadzonej analizy.

Natomiast należy zauważyć, że określone w wyniku przeprowadzonej analizy cechy zabudowy i zagospodarowania terenu (a zatem i w niniejszej decyzji) odnoszące się do wysokości projektowanej inwestycji i sposobu lokalizacji bryły budynku na działce różnią się od parametrów określonych przez Wnioskodawcę. Ustalenie wysokości zabudowy zgodnie z propozycją Wnioskodawcy (V kondygnacji) prowadziłoby do zaburzenia istniejącej zasady kształtowania wysokości zabudowy w południowej części ul. Bernardyńskiej, zgodnie z którą zabudowa nie przekracza II – III kondygnacji z dachem. Przy powoływaniu się przez Wnioskodawcę (co wynika z załączonej koncepcji projektowanej inwestycji) na wysokość istniejących budynków przy ul. Bernardyńskiej (IV kondygnacje z dachem) oraz budynku biurowego banku położonego przy ul. Wyszyńskiego (V kondygnacji) jako podstawy dla zaprojektowania V kondygnacyjnego obiektu na wnioskowanym terenie pominięto fakt, że obiekty te przynależą do różnie kształtowanych stref zabudowy (pierwsze związane z północnym odcinkiem ul. Bernardyńskiej o zabudowie wyraźnie wyższej niż w części południowej, do której przynależą m. in. wnioskowany teren, drugi związany z ul. Wyszyńskiego) oraz nie uwzględnia odmiennego charakteru kształtowania południowego odcinka ul. Bernardyńskiej.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że zaproponowana przez Wnioskodawcę lokalizacja projektowanego budynku w centralnej części działki jako obiekt wolnostojący (w odległości 4 m od granicy działki) znacznie odbiega od typowej dla obszaru historycznego zabudowy, którą w analizowanym obszarze stanowi kamienica z czytelną częścią frontową zlokalizowaną tuż przy granicy pasa drogowego, z ewentualnym skrzydłem oficyną zlokalizowaną przy bocznych granicach działki, bądź w jej głębi. Rozbieżność dotyczy także szerokości elewacji frontowej. Mimo, że Wnioskodawca zaproponował 32 m szerokości elewacji frontowej, wartość tego wskaźnika ustalono na nie mniej niż 38 m i nie więcej szerokość całego terenu objętego inwestycją, ze względu na dość dużą szerokość frontu terenu (działek nr ewid.) od strony ul. Miedzianej - ok. 42,5 m oraz obowiązek podtrzymania pierzejąowego charakteru zabudowy w południowej części ul. Bernardyńskiej.

Ustalenie warunków zgodnych z zaproponowanymi przez Wnioskodawcę doprowadziłoby w istocie do stworzenia nowego ładu przestrzennego w południowym fragmencie ul. Bernardyńskiej i naruszyłoby zasady ochrony historycznego układu Śródmieścia podlegające ochronie obszarowej na podstawie wpisu do rejestru zabytków A/153, zaburzając harmonię zastanego kontekstu przestrzennego i tym samym byłoby sprzeczne z naczelnymi zasadami uwzględnienia: wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym), wymagań architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 2

ww. ustawy) oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy).

W trakcie uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków (protokół z dnia 3-03-2009 r.) - ustalono potrzebę dokonania korekty zapisów dotyczących dodatkowej IV kondygnacji (warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego) oraz uzupełnienia ustaleń konserwatorskich w pkt 5.2. i 5.4. (ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej).

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. Ponadto projekt decyzji o warunkach zabudowy uzyskał (por. punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa, nie narusza interesu osób trzecich oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomusza Zana 38 c za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Z up. Prezydenta Miasta Lublin

mgr inż. arch. *Janina Gąbka*

Wydział Architektury i Urbanistyki i Lubuskiej

Otrzymują :

1. P. H. EXPORT - IMPORT Tomasz Prokopiuk
2. właściciele i współwłaściciele wieczyści nieruchomości, których inwestycja dotyczy (zgodnie z wydrukami z ewidencji gruntów, załączonym do akt sprawy),
3. a/a.

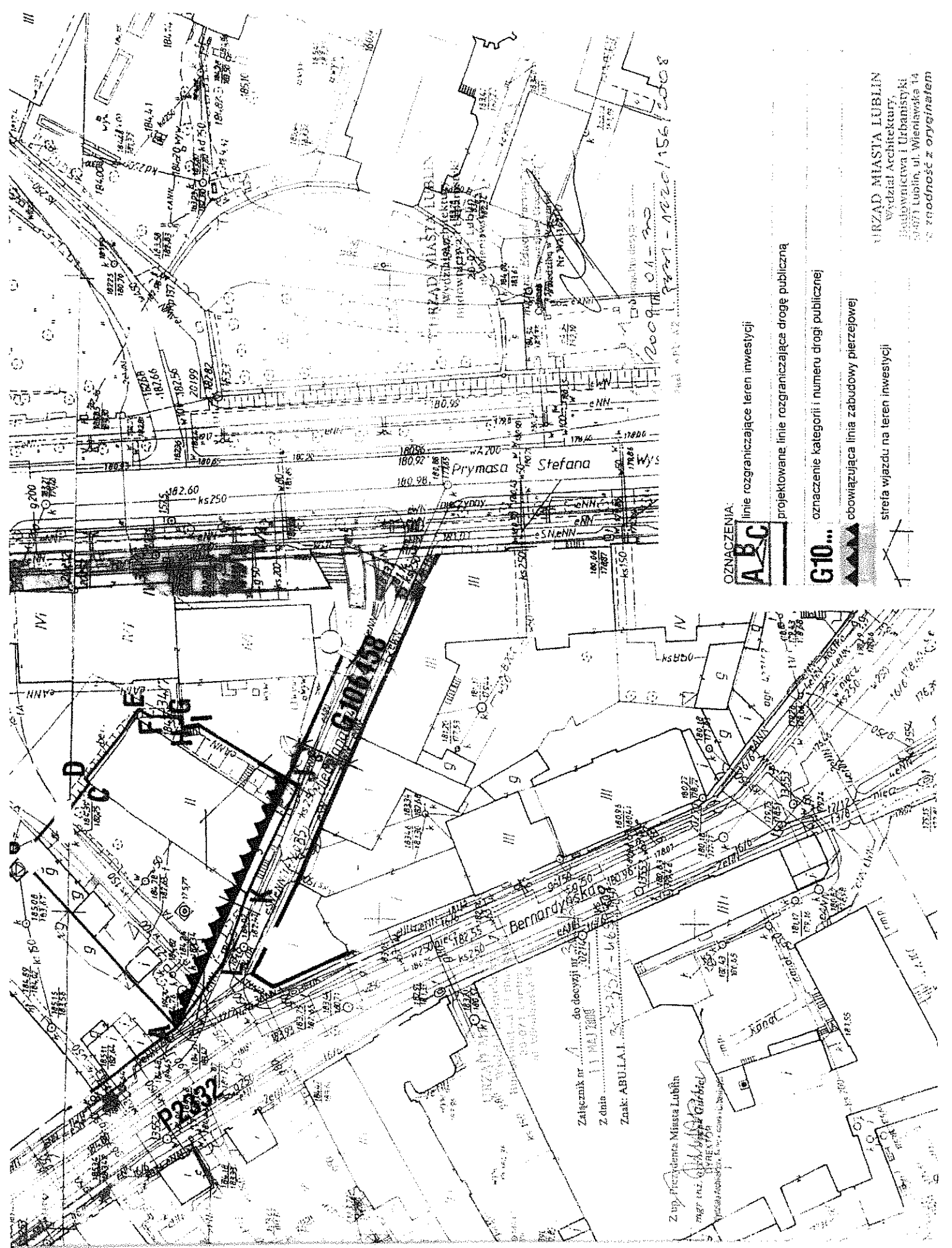
Do wiadomości :

1. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków
2. Wydział Geodezji UM Lublin
3. Wydział Dróg i Mostów UM Lublin
4. Pracownia Urbanistyczna ABU w/m.

MR

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ W WYS. *101 00 zł*
 DNIA *08.05.08* NR POKWITOWANIA *8658458*
 NUMER RACHUNKU BANKOWEGO
 BANK PEKAO S.A.
 NR 95124020929329920006200000

[Handwritten signature]



2009.01.20
 2010-01-20
 156/2008

OZNACZENIA:
 ABC

linie rozgraniczające teren inwestycji
 projektowane linie rozgraniczające drogę publiczną

oznaczenie kategorii i numeru drogi publicznej

G10...

obowiązuje linia zabudowy pierzejowej

strefa wjazdu na teren inwestycji

URZĄD MIASTA LUBLIN
 Wydział Architektury,
 Urbanistyki i Urbanistyki
 20-077 Lublin, ul. Wieniawskiego 14
 S. zgodność z oryginałem

Zakładnik nr 11 MAI 2008
 Z dnia 2010-01-20
 Znak: ABULAJ.2010.01.20.156/2008

Z up. Prezydenta Miasta Lublin
 mgr inż. *[Signature]*
 mgr inż. *[Signature]*
 mgr inż. *[Signature]*

urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia zlokalizowany w Lublinie, w granicach wyznaczonych w dwu załącznikach graficznych. Zespół objęty ochroną wskazany został jako przykład (w sensie objaśniającym) zespołu miejskiego, narastającego od czasów średniowiecznych do XX wieku, zawierającego elementy świadomej działalności urbanistycznej epoki gotyku i czasów Królestwa Polskiego, wypełnionego zabudową reprezentującą architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasyczną romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną. Ponadto ochroną objęto (dawniej nr rej. A/915) fragment zespołu urbanistycznego Śródmieścia Lublina położony w granicach ulic: Projektowana al. Gomułki [obecnie al. Unii Lubelskiej – przyp. UM Lublin], Al. Zygmuntofskie, Al. Świerczewskiego [obecnie al. Piłsudskiego – UM Lublin, Lipowa, Okopowa, Górna, Rusalka, Buczka [obecnie ul. Zamojska – UM Lublin], Szymonowica, Wyszyńskiego, Podwale. Załączniki graficzne będące integralną częścią wpisów mają formę uproszczonych map-planów z naniesionymi liniami granic chronionego zespołu. Całościowo zespół obejmuje teren w granicach odpowiadającym ulicom: Al. Unii Lubelskiej, Al. Zygmuntofskie, al. J. Piłsudskiego, Lipowa, Al. Raclawickie, Al. Długosza, Kr. St. Leszczyńskiego, Czechowska, Al. Tysiąclecia.

Przedmiotowy wpis nie zawiera definicji zespołu urbanistycznego, jednakże z uwagi na potrzebę sprecyzowania przedmiotu i zakresu ochrony istotne jest wyjaśnienie znaczenia wyrażenia zespół urbanistyczny, przyjętego na użytek niniejszej analizy.

W sensie potocznym zatem, zawartym w Słowniku Języka Polskiego, za zespół uważa się wyodrębnioną całość, grupę, zbiór pewnej liczby jednostek, pełniących lub mających określoną funkcję (np. zespół, ludzi, zespół zabytków architektury, zespół klasztorny, zespół napędowy, zespół zjawisk, itd.). W sensie specjalistycznym zaś, zgodnie ze Słownikiem Terminologicznym Sztuk Pięknych zespół urbanistyczny, to zespół budynków tworzących jedną całość kompozycyjną z otaczającą je wolną przestrzenią (np. rynki, place, tereny zielone, aleje, ulice, itp.); może powstać w wyniku realizacji jednego projektu albo w wyniku kształtowania przestrzeni w ciągu wieków. Zespołem urbanistycznym nazywane są także powiązane ze sobą osiedla lub osiedle połączone kompozycyjnie z dużym obiektem architektonicznym.

Ponadto pojęcie urbanistyczny należałoby rozumieć, jako powstały w wyniku świadomego kształtowania, a więc w wyniku działalności urbanistycznej, tj. działalności prowadzonej według znanych, w danym czasie, zasad planowania przestrzennego, odnoszących się do elementów kształtowania przestrzennego, elementów trójwymiarowych związanych z przestrzenią.

Z treści wpisu (w decyzji A/153) wynika, że przedmiotem ochrony jest zespół urbanistyczny będący zespołem miejskim wypełnionym zabudową w granicach określonych we wpisie. Jest to zatem, pomimo braku enumeratywnego wyliczenia, konkretny zespół budynków składających się na wskazaną tamże zabudowę reprezentującą architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasyczną romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną. Wymieniony we wpisie zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia - jako taki - powstał według zasad planowania miasta właściwych dla różnych wymienionych epok historycznych i w sekwencji narastającej, pełnił i pełni funkcje miejskie.

Jak wynika z przywołanego fragmentu wpisu, chroniony zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia posiada złożoną strukturę przestrzenną, która powstawała od czasów średniowiecznych do XX wieku i zawiera elementy świadomej działalności urbanistycznej, co potwierdza plan zespołu zawarty w załącznikach graficznych wpisu.

Aby doprecyzować zasady ochrony obowiązujące w obrębie zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia, które wynikają z treści wpisu w decyzji (A/153) zasadne jest rozwinięcie dość złożonego pojęcia struktury przestrzennej zespołu urbanistycznego. A zatem strukturę przestrzenną zespołu tworzy szereg elementów kształtowania przestrzennego uporządkowanych według określonych zasad i połączonych w jedną całość, w której istnieje system zależności zarówno pomiędzy elementami danego układu, jak też pomiędzy elementami a całością struktury. Składają się nań, zarówno zabudowa, elementy

niekubaturowe (np. mosty), jak i przestrzenie wolne, uformowane przez tę zabudowę (place, rynki, ulice, skrzyżowania, podwórka, rozgraniczenia terenowe jak: nabrzeża, rowy, fosy, mury obronne, planty, błonia itd.). Kształtują one wnętrza zespołu urbanistycznego, zespołu ruralistycznego lub wszelkich innych struktur przestrzennych.

Generalnie rzecz ujmując, elementami kształtowania przestrzeni są punkty, linie, płaszczyzny i bryły. To one składają się na plan – dwuwymiarowy rysunek poziomy – każdego zespołu urbanistycznego oraz jego formę, zawierającą – między innymi – trzeci wymiar. Każde z wnętrza składających się na strukturę przestrzenną zespołu urbanistycznego, w tym *zespołu Starego Miasta i Śródmieścia*, tworzą: jego podstawa uzależniona od kształtu podłoża, ściany stanowiące najczęściej płaszczyzny pionowe, których przecięcie z podstawą daje charakterystyczną dla każdej ulicy linię podstawy, dalej sklepienie, którego charakterystycznym elementem jest tzw. linia nieba wyznaczona konturami gzymsów i dachów, wreszcie elementy wolnostojące (pojedyncze drzewa, krzewy, latarnie, pomniki, itd.). Cechami charakterystycznymi struktury przestrzennej miasta lub jego części, są: topografia terenu, rozplanowanie zawierające dyspozycje terenu i podziału przestrzeni oraz system zależności i zasady powiązań elementów struktury, zabudowa oraz przestrzenie wolne od zabudowy. Reguły organizacji przestrzeni polegają na powtarzaniu modułu w ślad za modelem stanowiącym rodzaj struktury geometrycznej (układ osiowy - np. pasmowy; centralny – np. szachownicowy; układ sieciowy itp.) lub na relacjach sąsiedztwa w systemie organicznym. Podstawową, najmniejszą, jednostką modułową w organizacji przestrzeni stanowi teren działki o określonych granicach i parametrach (kształt, szerokość, długość) wraz ze zlokalizowaną w jej obrębie zabudową (dom, oficyny, zbudowania gospodarcze, ogrodzenie). Regułą jest dominacja domu mieszkalnego nad innymi zabudowaniami i jego podporządkowanie linii zabudowy. Moduł przestrzenny jest zróżnicowany w zależności od przynależności do określonej fazy rozwoju zespołu, w przedmiotowym przypadku, tj. *Starego Miasta i Śródmieścia, zespołu narastającego od czasów średniowiecznych do XX wieku, zawierającego elementy świadomej działalności urbanistycznej epoki gotyku i czasów Królestwa Polskiego*. Działki, sekwencyjnie multiplikowane, w granicach wyznaczonych ulicami i placami przybierają formę bloków zabudowy (np. szeregowych – zajmujących jedną stronę bloku, szeregowo-blokowych – zajmujących dwie strony bloku, blokowych – zajmujących wszystkie strony bloku). Bloki zabudowy składają się, wraz z placami i ulicami na plan zespołu. Kształt i wielkości bloków uzależniony jest nie tylko od przyjętej idei organizacji przestrzeni, ale także od wzmiankowanej już topografii terenu, zastanego (wcześniejszego) stanu zagospodarowania, zwłaszcza układu traktów i dróg. Mogą one zakłócać regularność zarówno bloków zabudowy jak i planu całego zespołu, co jak wskazuje załącznik graficzny do wpisu charakteryzuje także obszar objęty ochroną na podstawie przedmiotowego wpisu.

Jakość wnętrza nabudowanych na planie zespołu określają: proporcje stosunku szerokości ulicy do wysokości zabudowy, nachylenie ulicy w stosunku do płaszczyzny poziomej, zwartość lub ażurowość ścian (zwarte, luźne, zaznaczone pojedynczymi elementami: jak pojedyncze budynki, płoty, drzewa), kształt wnętrza (długi-osiowy, centralny-placowy, szeroki z podkreśloną osią poprzeczną w stosunku do układu zabudowy), sposób łączenia wnętrza sąsiadujących, rozczłonkowanie ścian na poszczególne budynki o określonej szerokości, charakterystyczne: linia posadowienia i linia nieba, artykulacja poszczególnych elewacji (gzymsowania, pilastry, balkony, zwieńczenia szczytów, oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych), rozmieszczenie dominanty i akcentów w stosunku do tła zabudowy, a także ekspozycja wnętrza (zamknięcia i otwarcia na zewnątrz, w szczególności poprzez otwarcia perspektywiczne na dalszy lub bliższy widok).

W ujęciu trzeciego wymiaru zespołu elementami kształtowania są m. in.: wysokość zabudowy, gabaryty bloków i całego zespołu, kształty budynków.

Elementami kształtowania urbanistycznego krystalizującymi plan miasta, w tym zespołu, są: place, drogi i ulice, obszary wyznaczające granice strefy zabudowy (np. planty), rejonu o charakterystycznych cechach formalnych (znaczeniowych i społecznych), linie i pasma graniczne (skarpy, rzeki, kanały, pasy terenów zielonych), znaki szczególne (dominanty i akcenty). Drogi i ulice charakteryzują się szeregiem istotnych cech, takich jak, między innymi: ich szerokość, relacja szerokości ulicy do wysokości budowli, zwężanie lub poszerzanie przekroju, wznoszenie lub opadanie terenu, występowanie charakterystycznych budynków, zakręty łuki, przełamania, otwarcia widokowe, prześwity, przymknięcia i otwarcia, wyposażenie wnętrza (latarnie, mała architektura, zieleń). Istotnymi elementami kształtowania

są także podłogi ulic, placów i wnętrz zielonych (ogrodowych, parkowych, cmentarzy i parceli) zespołu miejskiego.

Ważnym czynnikiem urbanistycznym wpływającym na wartość zabytkowego zespołu podkreślonym w sentencji decyzji o wpisie są warunki naturalne miejsca jego lokalizacji. Zostało to określone jako zespolenie z krajobrazem zabytkowego zespołu Starego Miasta i Śródmieścia, a więc jego połączenie w całość z tym krajobrazem. Połączenie to powinno być rozumiane, jako zestawienie przedmiotów lub zjawisk, tworzące pewną całość, kompozycję, w przedmiotowym przypadku jako związek warunków naturalnych i elementów kulturowych. Wśród warunków naturalnych wskazać wypada m. in.: zasadniczą postać obszaru, jego cechy fizjonomiczne (głównie w zakresie ukształtowania i formy terenu), abiotyczną strukturę siedliska naturalnego (od podłoża litologiczno-stratygraficznego na glebach skończywszy), środowisko hydrologiczne (jak, np.: źródła, studnie, rzeki, potoki i ciekły, kanały, młynówki, jeziora, zbiorniki, stawy), środowisko przyrodnicze (m. in.: podłoże geologiczne, siedliska roślinne, typy gleb, itd.).

Z treści wpisu do rejestru zabytków wynika, że wskazany zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia, określane także jako zespół miejski, poddany został ochronie zarówno w aspekcie obiektywnego istnienia w przestrzeni (tj. uzewnętrznienia), jak i subiektywnego odbioru (tj. wizualności). Wskazuje na to, zarówno określenie konkretnego miejsca jego lokalizacji, jak i odniesienie się do jego formy (jako zespołu wypełnionego zabudową reprezentującą architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasycystyczną, romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną). Wskazanie z kolei, że *Istotnym czynnikiem podnoszącym wartość tego zabytku jest jego zespolenie z krajobrazem*, prowadzi do wniosku, iż w kontekście użytego w tej części treści wpisu wyrażenia *zespolenie*, zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia stanowi jedną całość z tym krajobrazem. *Krajobraz* z kolei należy rozumieć jako *widok, wygląd, obraz, oblicze miejsca*. Immanentną cechą krajobrazu jest zaś to, że jest percypowany. Wagę „wizualności” zespołu podkreśla także zapis z treści wpisu (d. nr rej. A.915) w brzmieniu: *Z tworzących granicę obszaru chronionego alei Zygmuntowskich i nowo projektowanej W. Gomulki (obecnie Al. Unii Lubelskiej) rozciąga się rozległy widok na panoramę najstarszej części miasta, który nie powinien być przesłonięty i zeszpecony*. Jednocześnie użycie dla określenia przedmiotu ochrony imion własnych miejsc wchodzących w granice objętego ochroną zespołu urbanistycznego, tj. nazw: *Stare Miasto i Śródmieście* wskazuje na objęcie ochroną nie tylko realnej formy związanej z substancją zespołu, ale również treści zawartych w tych nazwach (tj. sensu, wymowy ideologicznej, zespołu procesów i zdarzeń przedstawionych w dziele).

Na podstawie powyższego można stwierdzić, że ochrona zespołu miejskiego Starego Miasta i Śródmieścia poza substancją materialną, obejmuje wszystkie wzmiankowane wyżej cechy tego zespołu urbanistycznego. Wśród nich w szczególności i w formie skonkretyzowanej wskazać należy:

- organiczno-geometryczny plan o skomplikowanym układzie ulic, dostosowany do zróżnicowanego ukształtowania rozrzeźbionego terenu, na który składają się, tak części wysoczyznowe w centralnej partii zespołu, jak i – na jego obrzeżach – elementy zboczy dolinnych (dolin rzecznych: Czechówki i Bystrzyca) i teras nadzalewowych w samych dolinach, a miejscami także koryt rzecznych oraz przecinających wysoczyznę suchych dolin schodzących do dolin rzecznych;
- nabudowany na planie szereg bloków (kwartałów) zabudowy z działkami o zróżnicowanych typologii i systemach łączenia i zagospodarowania (od zabudowanych obrzeżnie po zabudowane budynkiem wolnostojącym, w układzie szeregowym, szeregowo-blokowym, blokowym), bloków o różnych gabarytach, z indywidualnie rozmieszczonymi dominantami i akcentami;
- łańcuchowy ciąg wnętrz podobnych i kontrastowych czyli przestrzeni wolnych (ulic, skrzyżowań, placów, skwerów, obszarów separacji itp.) o zindywidualizowanej artykulacji polegającej generalnie na ich podporządkowaniu historycznym głównym placom różnych faz rozwojowych zespołu (ul. Grodzka, Rynek, Plac Wolności, tzw. „wąskie” Krakowskie Przedmieście, Korce=ul. Królewska, Plac Litewski, Plac Zamkowy, a także ulic: Narutowicza, Krakowskie Przedmieście (część szeroka), Lubartowska, Kard. Wyszyńskiego);

- dominanty zespołu w postaci Wieży Trynitarńskiej w obrębie Starego Miasta i Wieży Głównej, tzw. Donżonu w obrębie Wzgórza Zamkowego, oraz subdominanty i akcenty w postaci zespołu zabudowy bernardynów, brygidek, zespołu jezuickiego (Archikatedra), Bramy Krakowskiej, gmachu nowego ratusza miejskiego, zabudowań dominikańskich, kościoła poczętkowskiego, z koronkami ich szczytów, wież i wieżyczek;
- zabudowę o zróżnicowanych liniach posadowienia i liniach nieba, dostosowanej do ukształtowania terenu, reprezentującej *architekturę gotycką, renesansową, barokową, neoklasyczną, romantyczną, neohistoryczną, eklektyczną, secesyjną, konstruktywistyczną i współczesną* a więc o całym bogactwie form i cech stylistycznych odpowiadających zasadom kształtowania architektonicznego w tych epokach.
- Teren, obejmujący wskazane we wniosku działki znajduje się w bliskim sąsiedztwie obszaru uznanego za Pomnik Historii (Dz. U. Nr 86 - 5313 - Poz. 574 ROZPORZĄDZENIE PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Lublin — historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny”). Celem ochrony pomnika historii jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, artystyczne, wartości materialne i niematerialne, zespołu urbanistyczno-architektonicznego, nierozzerwalnie związanego z wieloma najważniejszymi wydarzeniami w historii Państwa Polskiego. Granica zespołu zabytkowego obejmuje Wzgórze Staromiejskie połączone nasypem-wiaduktem ze Wzgierzem Zamkowym, odcinek Krakowskiego Przedmieścia oraz związane integralnie z miejskim systemem obronnym zespoły klasztorne - bernardynów i brygidek. Granice obszaru wyznaczają: ogrodzenie Wzgórza Zamkowego, nasyp-wiadukt, ulice Podwale, Zmigród, Bernardyńska, zabudowania klasztorne bernardynów i brygidek pomiędzy ulicami Bernardyńska, Dolną Panny Marii do ul. Narutowicza, dalej ulice Kapucyńska, Staszica, Zielona, Lubartowska i Kowalska, do nasypu-wiaduktu zamkowego.
- Budynek istniejący na działce nr ujęty jest w miejskiej ewidencji zabytków sporządzonej na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, nie stanowi ona prawnej formy ochrony, wskazuje natomiast, że obiekt posiada wartość zabytkową.
- Teren, obejmujący wskazane we wniosku działki, nie podlega przepisom ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.).
- W rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.) zamierzenie, polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, jak we wniosku nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm).
- Zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) - nie można odprowadzać wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie, nie można wprowadzać nieczyszczonych ścieków do gruntu.
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz.858) reguluje zasady dostarczania wody i odprowadzania ścieków, nakładając obowiązek przyłączenia planowanego obiektu do sieci miejskich na warunkach określonych właściwymi umowami.
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 z późn. zm.) zobowiązuje właściciela, zarządcę lub użytkownika budynku, obiektu lub terenu do zapewnienia ochrony przeciwpożarowej, regulując zasady tej ochrony.
- Projekt budowlany należy wykonać w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).
- Teren inwestycji położony jest przy ul. Miedzianej – leżącej w ciągu drogi gminnej. Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) obiekty budowlane w terenie zabudowanym należy lokalizować w odległości

min. 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej, przepis dopuszcza bliższą lokalizację obiektów budowlanych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydanej przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę.

- Teren inwestycji posiada wymiary i cechy geometryczne spełniające wymogi realizacji obiektów budowlanych wymagane przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

IV. ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OBSZARU ANALIZOWANEGO W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1) Granice obszaru analizowanego

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wokół terenu, którego dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, oznaczonego literami od A do L (działki gruntu o numerach ewidencyjnych „...”), wyznaczono obszar analizowany. Wielkość i zasięg obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem 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) przyjmując trzykrotną szerokość frontu terenu objętego wnioskiem [tj. ok. 130 m]. Za front terenu uznano południową granicę terenu objętego wnioskiem, przylegającą do ul. Miedzianej, gdyż od tej strony odbywa się główny wjazd i wejście na działkę. Analiza zatem obejmuje obszar o powierzchni ok. 14,29 ha i rozciąga się pomiędzy działkami położonymi po obu stronach ul. Bernardyńskiej, ul. Żmigród i ul. Wyszyńskiego, zgodnie z załącznikiem nr 3.

2) Funkcja oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru analizowanego

Terren, którego dotyczy wnioski położony jest we wschodniej części Śródmieścia Lublina, przy ul. Miedzianej, w pobliżu zbiegu dwóch ulic: Bernardyńskiej i ul. Wyszyńskiego.

Analizowany obszar stanowi fragment historycznego zespołu miejskiego Lublina. Obejmuje północno-zachodnią część dawnego Wzgórza Żmigród. Usytuowany jest na dawnym przedmieściu, na zewnątrz staromiejskiego ośrodka osadniczego, tj. grodów: przedpaństwowego i wczesnopaństwowego, a także centrum miasta lokacyjnego, nawarstwionych chronologicznie i materialnie, w obrębie Wzgórza Staromiejskiego, w okresie od przełomu stuleci VIII i IX.

Rozpatrywany teren stanowi fragment pofalowanego zbocza doliny rzeki Bystrzycy. Składają się nań: wspomniane wyżej Wzgórze Staromiejskie, Wzgórze Żmigród, o niesprecyzowanej pierwotnej funkcji użytkowej (obronnej, kultowej?), rozdzielająca oba wyniesienia sucha dolina, obecnie częściowo przekształcona i w znacznym stopniu zabudowana, a także rodzaj wyniesienia terenowego w formie zbliżonej do wału, biegnącego - od strony południowo-wschodniej - stycznie do Wzgórz Staromiejskiego i Żmigrodzkiego, opadającego, od wysoczyzny śródmiejskiej w kierunku południowo-wschodnim, zakończonego wyniosłością żmigrodzką.

Najprawdopodobniej, od okresu lokacji miasta, a zatem od 2 poł. XIII wieku, omawiany teren stanowił obszar rolniczego wyposażenia miasta lokacyjnego, wykorzystywany przede wszystkim jako teren ogrodów miejskich. Jego główną osią w tym czasie była zapewne droga o charakterze lokalnym (obecnie ul. Bernardyńska), nie związana jeszcze z przeprawą przez dolinę Bystrzycy w kierunku do Piask i Bronowic. Wykształcone tu działki mogły mieć powierzchnię około pół przęta (tj. ok. 0,65 ha). W ich obrębie, poza uprawami ogrodniczymi, funkcjonowała zapewne także zabudowa drewniana; domy mieszkalne z zabudowaniami gospodarczymi, a na niektórych parcelach – wzdłuż kanału odpływowego z miasta zlokalizowanego w dnie wzmiankowanej wyżej doliny, zwłaszcza w sąsiedztwie Wielkiego Stawu, – także budynki browarów i słodowni.

W sąsiedztwie terenu odpowiadającego analizowanemu obszarowi zmiany w zagospodarowaniu, zapoczątkowane zostały około początku 2 poł. wieku XV. Nastąpiło to wraz z osadzeniem konwentu franciszkanów obserwantów (bernardynów), w obszarze wyższego - wymienionego wyżej - odcinka drogi, w sąsiedztwie ukształtowanego na skrzyżowaniu dróg i traktów placu (obecnie Pl. Wolności). Kościół i klasztor, między innymi, stały się zaczynem przekształceń krajobrazowych terenów ogrodów. Choć już sam fakt zlokalizowania w tym miejscu tego zespołu wskazuje na istniejące także wówczas intensywniejsze zagospodarowanie przedmieścia.

Pożar Krakowskiego Przedmieścia w roku 1557, spowodował, między innymi, straty w terenach położonych pomiędzy miastem w murach a Zmigrodem. Jednakże znaczące przekształcenia tych terenów dokonały się w okresie późniejszym, tj. w początku wieku XVII wieku, kiedy to decyzją królewską zezwolono na przekształcenia suchej doliny odcinającej od południa wyniesienie staromiejskie od Wzgórza Zmigród.

Od roku 1611 nastąpił intensywny rozwój tzw. Korców (obecnie obszar ul. Królewskiej). Zabudowa na nowo wytyczonych działkach objęła część północnej wystawy zbocza suchej doliny ciągnącej się łukowato od Wielkiego Stawu w kierunku głównego wjazdu do miasta zaznaczonego Bramą Krakowską. Nowy fragment miasta, sięgający granicami kanału odpływowego w dnie doliny przybrał formę układu ulicowo-pasmowego złożonego. Z tym etapem przekształceń należy wiązać fakt zmian w układzie drogowym terenu południowej części tego przedmieścia. Utworzona została uliczka (obecnie ul. Zmigród) ku, powstałym w końcu XVI stulecia zabudowaniom jezuickim, a obecna ulica Bernardyńska uzyskała swoją kontynuację poprzez przeprawę na Bystrzycy w kierunku terenów Piask i Bronowic. Niewykluczone, że w zbliżonym okresie wykształciła się również droga u stóp Wzgórza Zmigród, po jego wschodniej stronie (obecnie ul. Misjonarska, łącząc poza miastem północne przedmieścia z nową przeprawą przez dolinę Bystrzycy, a także droga po wschodniej stronie założenia misjonarskiego (obecnie uliczka Bez nazwy) stanowiąca z uliczką Miedzianą jeden ciąg komunikacyjny.

W tym obszarze wykształciły się dwa typy zabudowy, tj. typowa zabudowa miejska w postaci pierzejowo sytuowanych domów i kamienic, lokowanych na wąskich działkach skierowanych prostopadle do Korców (w części wyższej – północno-zachodniej) oraz zabudowa typu wolno stojącego, pełniąca funkcję siedzib możnowładczych, w rodzaju dworu lub pałacu, na obszerniejszych działkach, będących prawdopodobnie efektem scaleń (w części dolnej – wschodniej). Drugi, ze wspomnianych wyżej typów zabudowy objął także tereny Wzgórza Zmigród i jego bezpośredniego sąsiedztwa. Świadectwem takiego zagospodarowania są zachowane dwory: Lubienieckich – stanowiący aktualnie część zabudowań misjonarskich (XVII w.), Sapiehów przy ul. Wyszyńskiego (2 poł. XVIII w.) i Małachowskich przy ul. Zmigród (XVIII w.).

Postępująca urbanizacja przedmieść wpływała na krajobraz ulegający przemianom od rolniczego w miejski. Dokonujące się zmiany własnościowe wpływały na wielkości działek, a co za tym idzie także ich zabudowę. Nie można wykluczyć, jak wskazuje kartografia (plan Łackiego z 1783, kopia Kiernowicza z 1802 r.), że efektem tego typu działań, jest budynek przy ul. Miedzianej (obecnie datowany na 1835 r.), którego proveniencję można by powiązać z okresem, co najmniej ostatniej ćwierci XVIII stulecia.

Kolejnym ważnym etapem przemian w analizowanym obszarze jest niewątpliwie okres XIX i początków XX stulecia, kiedy to wytyczono nowy trakt zamojski, tj. ulicę obecnie nazywaną Księdza Kardynała Stefana Wyszyńskiego (1819-1826). Uregulowano, poszerzono i wybrukowano ulicę Bernardyńską, nadając jej bardziej wielkomiejski charakter (1896). Niewątpliwie do wydarzeń przyczyniających się do zmian w analizowanym obszarze zaliczyć wypada wydarzenia po roku 1864, kiedy to nastąpiła sekularyzacja części majątków kościelnych. W efekcie powyższego, a także naturalnych zmian własnościowych, w obszarze tej części dawnego przedmieścia miasta nastąpiło wydzielenie nowych działek, zwłaszcza wzdłuż nowo ukształtowanej ulicy Bernardyńskiej. Proces ten nie objął całej ulicy, a jedynie niektóre tereny przv niej, jak na przykład – fragmenty przyuliczne ogrodów panien bernardynek od Bernardyńskiej nr 100 do nr 101. Proces ten zapoczątkowany w końcu stulecia XIX z dużą intensywnością przebiegał w początku stulecia następnego. Powstały wówczas wspomniana już miejska zabudowa wzdłuż ulicy Bernardyńskiej, zabudowa części ulicy Kardynała Wyszyńskiego (nr nr 102-103), zabudowa ta charakteryzowała się zwartością, lokalizacją na działce budynku frontowego w linii regulacyjnej ulicy, sytuowaniem oficyn w bocznych lub tylnych partiach parcel, najczęściej z jedną ścianą w granicy.

Kolejne zmiany, utrzymujące się poniekąd w nurcie kształtowania zagospodarowania parceli wyznaczonym okresem przełomu stuleci, nastąpiły w 2 połowie wieku XX. Nie spowodowały one, pomimo dyskusyjnej niekiedy formy architektonicznej, zatarcia historycznego charakteru tego obszaru. Analizowany obszar charakteryzuje się zróżnicowanymi cechami urbanistyczno-architektonicznymi, będącymi skutkiem nawarstwionego procesu rozwoju dawnego przedmieścia. Sieć uliczna wywodząca się z różnych okresów kształtowania ma charakter nieregularny. Większość odcinków występujących tu ulic, to relikty dawnych naturalnie wykształconych dróg wykorzystujących warunki naturalne. Również zróżnicowany jest układ występujących tu działek, odzwierciedlający przede wszystkim podziały, jakie nastąpiły w okresie od XVII po koniec XIX wieku. Niejednorodny jest także układ zagospodarowania poszczególnych parcel; od zagospodarowanych obiektami sakralnymi, sytuowanymi zazwyczaj w obszarze kilku pierwotnych działek, przez miejskie, typu kamienicy,

z budynkiem frontowym i oficynami w tyle działki (zarówno XVII-XVIII w. jak i z okresu k. XIX - pocz. XX w.), aż do zabudowy typu dworu lub pałacu. Zapoczątkowane w wieku XVII przekształcenia na przedmieściu Korce nadające mu charakter typowo miejski, z charakterystyczną zwartą, pierzejową zabudową, kontynuowane były, na przełomie stulecia XIX i XX, w nowych warunkach, w szerszych granicach. Szereg dawnych dróg uzyskało wówczas charakter ulic (jak. np.: Bernardyńska, Żmigród). Obudowane zostały, we fragmentach dotychczas zachowujących ogrodowy charakter, budynkami „wielkomiejskich” frontowych kamienic nadających dawnym drogom nowy wyraz architektoniczny. W pierzejach ulicznych, a nie rzadko w głębi kwartałów zabudowy, pozostały jednak także ślady dawniejszego zagospodarowania w postaci dworów – zachowanych lub przebudowanych.

Nowe kamienice w odróżnieniu od dawnych dworów na przedmieściu uzyskiwały wyższą wielopiętrową formę, co było skutkiem maksymalizacji wykorzystania niewielkich powierzchniowo działek. Niektóre z wytworzonych kwartałów przybrały charakter zabudowy blokowej (np. kwartał pomiędzy ul. Miedzianą, Bernardyńską i Kardynała Wyszyńskiego). Większość jednak posiada charakter zabudowy rozluźnionej, zróżnicowanej gdy idzie o plan i formę zagospodarowania; zawierającej zarówno rodzaj kamienicy przyulicznej, jak i zabudowy wolno stojącej, czasami zaś tylko zabudowy gospodarczej. Całkowicie różny charakter posiada wschodnia część ul. Ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Jest on wynikiem usytuowania w jej obrębie wielkiego założenia sakralnego otoczonego ogrodem, oraz zachowania dawnej zabudowy dworsko-pałacowej. Jej pierzeja zachodnia, głównie w części południowej, to typowa pierzeja miejska kształtowana elewacjami kamienic z przełomu XIX i XX w.

Jak wynika z powyższego, obszar analizowany jest obszarem cennym kulturowo, o zróżnicowanym stopniu przekształceń tkanki historycznej niejednorodny pod względem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W związku z czym, na etapie przeprowadzania analizy, wyróżniono 6 stref: strefę zabudowy północnej części ul. Bernardyńskiej, strefę zabudowy południowej części ul. Bernardyńskiej, strefę zabudowy ul. Żmigród, strefę zabudowy zachodniej strony ul. Wyszyńskiego, strefę zabudowy wschodniej strony ul. Wyszyńskiego oraz zabudowę przy ul. Królewskiej. Obejmują one różniące się od siebie, lecz dość jednorodne w swoim obrębie pod względem funkcjonalnym i pod względem cech zabudowy i zagospodarowania terenu, obszary, a ich wydzielenie pozwala na bardziej szczegółowe rozpoznanie cech zabudowy analizowanego obszaru i bardziej precyzyjne ustalenie parametrów zabudowy dla obszaru inwestycji z uwzględnieniem cech charakterystycznych poszczególnych fragmentów tej części Śródmieścia, tak aby spełnić ustawowy wymóg zapewnienia ładu przestrzennego. Granicę pomiędzy strefami wyznaczono granicami działek, zgodnie z załącznikiem nr 3. Teren, którego dotyczy wniosek leży w obrębie strefy zabudowy południowej części ul. Bernardyńskiej.

a) STREFA ZABUDOWY PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI UL. BERNARDYŃSKIEJ

Funkcja

Analizowany północny fragment ul. Bernardyńskiej, ważnej ulicy śródmiejskiej położony jest na południe od Starego Miasta w jego bliskim sąsiedztwie, na południowy-wschód od Pl. Wolności, skąd dukt ul. Bernardyńskiej bierze swój początek. Formę bramy, wprowadzenia w ul. Bernardyńską stanowią zespoły obiektów usługowych użyteczności publicznej tzn.: zabytkowy zespół pobernardyński (kościół i klasztor) [A/221] po zachodniej stronie ul. Bernardyńskiej oraz d. gmach Szkoły Handlowej im. A. i J. Vetterów [A/774] (ob. Zespół Szkół Ekonomicznych) po stronie wschodniej. Oba obiekty (zespoły) ujęte w wykazie zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych „A” województwa lubelskiego /Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 19 lipca 2007 r. Nr 125 poz. 2442/. Dalszy odcinek, do wysokości ul. Żmigród, zabudowany jest położonymi tuż przy pasie drogowym kamienicami i budynkami mieszkalnymi, których partery przeważnie wykorzystywane są jako lokale usługowe.

Linia zabudowy w omawianej strefie jest wyraźnie wykształcona. Wyznaczają ją fronty budynków położone w granicy pasa drogowego. Ponadto kształtowanie zabudowy poprzez lokalizację budynków w granicach działek (typowa forma dla historycznego obszaru Śródmieścia) powoduje, że wzdłuż północnego odcinka ul. Bernardyńskiej wytworzona została zwarta pierzeja obudowująca ulicę. Należy także zauważyć, że nawet jeżeli budynek jest wycofany w stosunku do linii granicznej pasa drogowego (jak w przypadku współczesnego budynku Domu Księża Emerytów, który wycofując się jednocześnie wytwarza przedpole widokowe dla obserwacji zespołu sakralnego bernardynów od południa) ciągłość linii zabudowy jest podkreślana przez usytuowanie ogrodzenia na jej przedłużeniu.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest zróżnicowany i waha się od 12 % w przypadku zespołu pobernardyńskiego do 100 % dla działki położonej przy

ul. Bernardyńskiej – wydzielonej po obrysie zlokalizowanej na niej kamienicy. Średni wskaźnik dla tej strefy wynosi 46 %.

Szerokość elewacji frontowej w analizowanej części obszaru jest zróżnicowana i wynika z gabarytów, a w szczególności z szerokości frontów poszczególnych działek. Wskaźnik ten przyjmuje wartości od 18 – 30 m do 60 – 70 m, średnio 34 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w analizowanej strefie jest dość jednorodna i wynosi średnio IV kondygnacje z dachem. Wyjątek stanowią współczesny budynek zlokalizowany przy ul. Bernardyńskiej – którego wysokość wynosi V kondygnacji oraz indywidualnie ukształtowana bryła zabytkowego kościoła pw. Nawrócenia św. Pawła dominujący nad sąsiednią zabudową. Przeważają dachy dwuspadowe, o kierunku głównej kalenicy równoległym do ulicy o kącie nachylenia do 20° skryte za zwieńczeniem w formie attyk, szczytów lub oparte o gzymsowanie kordonowe.

b) STREFA ZABUDOWY POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI UL. BERNARDYŃSKIEJ

Funkcja

Wyznaczony na potrzeby niniejszej analizy południowy odcinek ul. Bernardyńskiej (od wysokości ul. Żmigród do ul. Wyszyńskiego) stanowi funkcjonalnie kontynuację odcinka północnego. Na omawianym fragmencie ul. Bernardyńskiej również dominują kamienice mieszkaniowe z usługami w parterach i obiekty w całości przeznaczone na usługi komercyjne. Wyjątek stanowią usługi publiczne w postaci Wydziału Architektury Politechniki Lubelskiej funkcjonujące w dawnym zespole pałacowym Sobieskich przy ul. Bernardyńskiej – oraz produkcyjno-usługowa zabudowa Browaru „Perła” przy ul. Bernardyńskiej – na terenie dawnego zespołu klasztorного reformatów [A/507].

Obiekty w omawianej strefie, podobnie jak w części północnej, tworzą wyraźnie określoną linię zabudowy, wyznaczoną przez elewacje frontowe budynków położone tuż przy granicy pasa drogowego ul. Bernardyńskiej. Południowa część ul. Bernardyńskiej podobnie jak północna, poprzez usytuowanie budynków w granicach działek, uzyskała zwartą pierzejową obudowę kontynuującą śródmiejski charakter wnętrza ulicznego.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w analizowanej strefie jest nieco wyższy i średnio wynosi 51 %. Na poszczególnych posesjach kształtuje się w przedziale od 25 – 31 % dla zespołów pałacowego i klasztorного poreformackiego do 51 – 77 % dla działek zabudowanych kamienicami mieszkalnymi.

Szerokość elewacji frontowej w strefie południowej jest zróżnicowana i waha się w przedziale od 6 – 8 m do 15 – 25 m, średnio 21 m i wynika podobnie jak w przypadku północnej części ul. Bernardyńskiej z gabarytów, a w szczególności z szerokości frontów poszczególnych działek.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w analizowanej strefie różni się od wysokości dominującej w części północnej ul. Bernardyńskiej i wynosi od I kondygnacji w rejonie skrzyżowania ul. Bernardyńskiej z ul. Miedzianą do III kondygnacji w rejonie skrzyżowania ul. Bernardyńskiej z ul. Wyszyńskiego. Zasadę, że zabudowa ul. Bernardyńskiej w jej południowym odcinku jest niższa niż ta zlokalizowana w północnym rejonie, dodatkowo wzmacnia, podkreśla i uzasadnia obniżający się w kierunku południowym i południowo-wschodnim, opadający w stronę doliny Bystrzycy teren. Przeważają dachy dwuspadowe, o kierunku głównej kalenicy równoległym do ulicy o kącie nachylenia do 30° skryte za zwieńczeniem w formie attyk, szczytów lub oparte o gzymsowanie kordonowe.

c) STREFA ZABUDOWY UL. ŻMIGRÓD

Funkcja

Wyznaczona na potrzeby niniejszej analizy strefa zabudowy ul. Żmigród obejmuje obszar pomiędzy ul. Królewską na północy a ul. Bernardyńską na południu. W obszarze tym dominują kamienice i domy mieszkaniowe i usługowe.

Obiekty w omawianej strefie nie tworzą jednorodnej linii zabudowy. Zabudowa ma charakter luźny rozproszony, na części działek jest wycofana w głąb parceli, zlokalizowana przy tylnej i bocznych granicach działki. Tylko na nielicznych działkach zwartą pierzejową linię zabudowy wyznaczają fasady kamienic położone tuż przy granicy pasa drogowego ul. Żmigród.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w analizowanej strefie średnio wynosi 47 %. Na poszczególnych posesjach kształtuje się w przedziale od 33 % dla działek

z zabudową luźną do 61 % dla działek zabudowanych kamienicami mieszkalnymi.

Szerokość elewacji frontowej jest zróżnicowana i wynika z charakteru zabudowy w tej części obszaru analizowanego i wielkości poszczególnych działek. Wskaźnik ten waha się w przedziale od 4 – 8 m dla zabudowy lokalizowanej oficynowo wzdłuż bocznych granic działek do 25 – 35 m, dla zabudowy w formie kamienic, średnio 15 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w analizowanej strefie jest podobna do średniej wysokości budynków w części południowej ul. Bernardyńskiej i wynosi II do III kondygnacji. Brak jest jednorodnej formy dachów, występują dachy zarówno dwuspadowe, czterospadowe, jak i pulpitowe, ustawione kalenicowo i szczytowo, o kierunku głównej kalenicy równoległym i prostopadłym do ulicy w zależności od rodzaju budynku i sposobu jego usytuowania na działce. Kąt nachylenia nie przekracza 30°.

d) STREFA ZABUDOWY ZACHODNIEJ STRONY UL. WYSZYŃSKIEGO

Funkcja

Ulica Wyszyńskiego stanowi ważny trakt śródmiejski prowadzący na południe miasta. Jej obudowa nie jest jednorodna, powstawała w różnych okresach historycznych i obie strony tej ulicy zostały ukształtowane w odrębny sposób. Dlatego na potrzeby niniejszej analizy rozdzielono strefę zabudowy zachodniej strony ulicy bardziej zwartą o charakterze śródmiejskim od zabudowy luźnej wolnostojącej zespołów sakralnego misjonarzy i podworskiego pałacu Sapiehów po wschodniej stronie ul. Wyszyńskiego. Analizowany obszar strefy zabudowy zachodniej strony ul. Wyszyńskiego to zabudowa mieszkaniowa i budynki usługowe, biurowe.

Obiekty w omawianej strefie, tworzą dość wyraźnie określoną linię zabudowy, wyznaczoną przez elewacje frontowe budynków położone tuż przy granicy pasa drogowego ul. Wyszyńskiego, choć linia ta nie przebiega w sposób ciągły. W północnym odcinku, ze względu na spore obniżenie terenowe (pozostałość po przebiegającej tu dawniej suchej dolinie), zabudowa jest lokalizowana w głębi działek, natomiast w odcinku południowym poprzez usytuowanie budynków w granicach działek uzyskuje charakter zwarty, pierzejowy, budując jednocześnie śródmiejski charakter wnętrza ulicznego.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w analizowanej strefie średnio wynosi 51 %. Na poszczególnych posesjach kształtuje się w przedziale od 23 % dla działek z zabudową w głębi posesji do 73 % dla działek zabudowanych kamienicami mieszkalnymi.

Szerokość elewacji frontowej jest zróżnicowana i wynika z charakteru zabudowy w tej części obszaru analizowanego i wielkości poszczególnych działek. Wskaźnik ten waha się w przedziale od 12 m do 44 m, średnio 22 m.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w analizowanej strefie jest zbliżona do wysokości dominującej w części północnej ul. Bernardyńskiej i wynosi III do IV kondygnacji. Wyjątek stanowi współczesny budynek biurowy banku przy ul. Wyszyńskiego, którego wysokość wynosi V kondygnacji. Przeważają dachy dwuspadowe, o kierunku głównej kalenicy równoległym do ulicy o kącie nachylenia do 20° oparte o gzymsowanie kordonowe oraz dachy płaskie pulpitowe w przypadku budynków zlokalizowanych w bocznych i tylnej granicy działki.

e) STREFA ZABUDOWY WSCHODNIEJ STRONY UL. WYSZYŃSKIEGO

Funkcja

Cechą charakterystyczną wschodniej strony ul. Wyszyńskiego jest zabudowa usługami publicznymi w tym sakralnymi, komponowana jako luźna, wolnostojąca otoczona skupiskami zieleni wysokiej, którą stanowią zespoły obiektów zabytkowych pałacu biskupiego przy ul. Wyszyńskiego [A/463] i zespół pomisjonarski [A/256]. Występują także działki zabudowane budynkami (kamienicami) wielorodzinnymi i usługowymi.

Obiekty w omawianej strefie, w odróżnieniu od strony zachodniej ul. Wyszyńskiego, nie tworzą wyraźnie określonej linii zabudowy, ponieważ przeważają budynki wycofane od ulicy, położone w głębi poszczególnych działek.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w analizowanej strefie jest najniższy w całym analizowanym obszarze i średnio wynosi 30 %. Na poszczególnych posesjach kształtuje się w przedziale od 11 – 26 % dla zespołów pałacu biskupiego i pomisjonarskiego do

11 – 54 % dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Szerokość elewacji frontowej w strefie południowej jest zróżnicowana i waha się w przedziale od 8 m do 38 m, średnio 18 m i wynika z charakteru zabudowy oraz ze zróżnicowanych szerokości frontów poszczególnych działek.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w analizowanej strefie nie przekracza III kondygnacji ale bryły poszczególnych budynków kształtowane są w sposób indywidualny w zależności od skali i charakteru poszczególnych obiektów sakralnych czy pałacowych, a więc często stanowiących dominanty przestrzenne. Podobnie indywidualnie ukształtowane zostały dachy jako wielopłociowe, przeważnie strome do 60° przekrywające bryły poszczególnych budynków.

f) STREFA ZABUDOWY UL. KRÓLEWSKIEJ

Funkcja

Z wielkości promienia wyznaczającego obszar analizowany wynika, że w niniejszej analizie należy uwzględnić także działkę nr 10 położoną przy ul. Królewskiej 10. Natomiast, ponieważ jest jedyną rozpatrywaną działką położoną przy tej ulicy, jako pojedyncza, bez właściwego szerszego kontekstu funkcjonalno-przestrzennego nie może stanowić podstawy dla wyznaczania miarodajnych parametrów. Analizowana działka zabudowana jest kamienicą mieszkalną z usługami w parterze, budynkiem usługowym w głębi oraz budynkami gospodarczymi przy wschodniej granicy.

Linie zabudowy, wyznacza elewacja frontowa kamienicy położona tuż przy granicy pasa drogowego ul. Królewskiej, usytuowana w granicach działki tworzy zwartą, pierzejową obudowę ulicy.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wynosi 62 %.

Szerokość elewacji frontowej wynosi 30 m i zajmuje całą szerokość frontowej części działki.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi od II do IV kondygnacji. Budynki pokryte są dachami różnymi dwuspadowymi, pulpitowymi, a także dachem mansardowym.

g) OKREŚLENIE FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA OBSZARU, NA KTÓRYM PRZEVIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

Z powyższej analizy wynika, że na wnioskowanym terenie istnieje możliwość realizacji budynku mieszkalno-biurowego z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową, gdyż analizowane sąsiedztwo jest obszarem funkcjonalnie zróżnicowanym, z funkcjami zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej.

Obowiązująca linia zabudowy winna być wyznaczona, w projektowanej północnej linii rozgraniczającej poszerzonej do szerokości 8 m ul. Miedzianej jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej na działce nr 10. Zabudowa, ze względu na charakterystyczne cechy układu, który podlega prawnej ochronie konserwatorskiej, winna być kształtowana jako pierzejowa, co oznacza lokalizację budynku w granicy działki. Ze względu na istniejące uwarunkowania (istniejąca zabudowa na działce nr 10 nie daje możliwości przekształceń sposobu zabudowy zmierzających do lokalizacji obiektu w ich wspólnej granicy) realizacja tej zasady (bez naruszenia interesu osób trzecich) może zatem nastąpić poprzez lokalizację nowoprojektowanego obiektu (a przynajmniej jego części frontowej) we wspólnej granicy działek 10 i 11. Tak wyznaczona linia zabudowy pozwoli na dopełnienie obudowy tego fragmentu ul. Bernardyńskiej, stworzy formę architektonicznej bramy, wprowadzenia w ul. Miedzianą u jej zachodniego końca.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu ustalono na nie więcej niż 70 %.

Szerokość elewacji frontowej nie mniej niż 38 m i nie więcej niż szerokość frontu działki, przy czym bryła nowoprojektowanego obiektu winna być kształtowana jako współczesna interpretacja kamienicy śródmiejskiej, typowej dla tego fragmentu Śródmieścia, a więc z czytelną częścią frontową kamienicy, z ewentualną oficyną (skrzydłem) usytuowaną w głębi działki, wzdłuż jednej z jej bocznych granic, z trójpodziałem fasady nawiązującym do historycznej zasady podziału na cokół – parter usługowy, zasadniczą część elewacji i zwieńczenie, z możliwością przejazdu w głąb działki w obrębie budynku.

Wysokość górnej krawędzi nie więcej niż III kondygnacje i nie więcej niż 12 m liczone od poziomu

terenu do poziomu gzymsu lub attyki z możliwością realizacji dodatkowej IV kondygnacji bądź jako poddasze użytkowe o kącie nachylenia dachu do 30°, bądź w formie wycofanej kondygnacji – belwederu, przy czym wycofanie płaszczyzny ostatniej (IV) kondygnacji od głównej płaszczyzny frontu elewacji winno wynosić nie mniej niż 1,00 m, tak aby pozornie obniżyć wysokość obiektu. Realizacja dodatkowej (IV) kondygnacji jest możliwa pod warunkiem, że łączna wysokość budynku do poziomu kalenicy dachu lub belwederu nie przekroczy 16 m od poziomu terenu. Takie ustalenie wysokości dla nowej zabudowy kontynuuje architektoniczną obudowę południowego odcinka ul. Bernardyńskiej, co stanowić będzie harmonijne, zgodne z zasadami ładu przestrzennego wpisanie nowego obiektu w zastany kontekst przestrzenny.

3) Dostęp do drogi publicznej

Teren, którego dotyczy wniosek leży w bliskim sąsiedztwie skrzyżowania drogi kategorii powiatowej nr 2332 (ul. Bernardyńska) z jednokierunkową drogą kategorii gminnej nr 106458 (ul. Miedziana). Wnioskowany teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ul. Miedzianej.

4) Uzbrojenie terenu

Warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 3 jest spełniony gdyż:

- teren znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej Ø 250 w ul. Bernardyńskiej
- teren znajduje się w bezpośrednim zasięgu miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (kanały Ø 250 w ul. Miedzianej, Ø 250 w ul. Bernardyńskiej)
- teren poza bezpośrednim zasięgiem miejskiego systemu kanalizacji deszczowej (kanał Ø 0,5 w ul. Wyszyńskiego)
- teren znajduje się w zasięgu sieci gazowej niskoprężnej Ø 250 w ul. Bernardyńskiej lub Ø 200 w ul. Wyszyńskiego
- teren znajduje się poza bezpośrednim zasięgiem miejskich sieci ciepłowniczych

5) Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Wnioskowany obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, gdyż zgodę taką uzyskał przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc.

WNIOSKI

Z przeprowadzonej powyżej analizy wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt od 1 do 5 tzn. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu oraz teren posiada dostępność do drogi publicznej, a także istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego oraz teren nie wymaga 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 podst. art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust. 1.

Natomiast należy zauważyć, że określone w wyniku przeprowadzonej analizy cechy zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do wysokości projektowanej inwestycji i sposobu lokalizacji bryły budynku na działce różnią się od parametrów określonych przez Wnioskodawcę. Ustalenie wysokości zabudowy zgodnie z propozycją Wnioskodawcy (V kondygnacji) prowadziłoby do zaburzenia istniejącej zasady kształtowania wysokości zabudowy w południowej części ul. Bernardyńskiej, zgodnie z którą zabudowa nie przekracza II – III kondygnacji z dachem. Przy powoływaniu się przez Wnioskodawcę (co wynika z załączonej koncepcji projektowanej inwestycji) na wysokość istniejących budynków przy ul. Bernardyńskiej (IV kondygnacje z dachem) oraz budynku biurowego banku położonego przy ul. Wyszyńskiego (V kondygnacji) jako podstawy dla zaprojektowania V kondygnacyjnego obiektu na wnioskowanym terenie pominięto fakt, że obiekty te przynależą do różnie kształtowanych stref zabudowy (pierwsze związane z północnym odcinkiem ul. Bernardyńskiej o zabudowie wyraźnie wyższej niż w części południowej, do której przynależą m. in. wnioskowany teren, drogi związany z ul. Wyszyńskiego) oraz nie uwzględnia odmiennego charakteru

kształtowania południowego odcinka ul. Bernardyńskiej. Ponadto należy zwrócić uwagę, że zaproponowana przez Wnioskodawcę lokalizacja projektowanego budynku w centralnej części działki jako obiekt wolnostojący (w odległości 4 m od granicy działki) znacznie odbiega od typowej dla obszaru historycznego zabudowy, którą w analizowanym obszarze stanowi kamienica z czytelną częścią frontową zlokalizowaną tuż przy granicy pasa drogowego, z ewentualnym skrzydłem oficyną zlokalizowaną przy bocznych granicach działki, bądź w jej głębi.

Ustalenie warunków zgodnych z zaproponowanymi przez Wnioskodawcę doprowadziłoby w istocie do stworzenia nowego ładu przestrzennego w południowym fragmencie ul. Bernardyńskiej i naruszyłoby zasady ochrony historycznego układu Śródmieścia podlegające ochronie obszarowej na podstawie wpisu do rejestru zabytków A/153, zaburzając harmonię zastanego kontekstu przestrzennego i tym samym byłoby sprzeczne z naczelnymi zasadami uwzględnienia: wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym), wymagań architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy) oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy).

mgr inż. Edward Pomorski
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie
12- WA-162

