



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-II.6730.19.2017

Lublin, dnia 26 maja 2017 r.

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 288/17 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie :

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 02.02.2017 r.

Wnioskodawcy: Gmina Lublin - Prezydent Miasta Lublin, z którego upoważnienia występuje Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

W sprawie: budowy budynku mieszkalno-usługowo-handlowego do 2000 m² i garaży podziemnych na działce nr 32/4, położonej przy ul. Spokojnej 10, Czechowskiej 12, Gawareckich 1 i Lubomelskiej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na **budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych**

- na działce nr ewid. **32/4** (obręb: 36 – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: 1)
- położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej-Lubomelskiej,
- pas drogowy – działka nr 26/1 (ul. Czechowska – droga powiatowa, działka nr 53 – ul. Lubomelska – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji / działkę oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S – 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 śródmiejska mieszkalno-usługowa,
- budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,
- b) wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki – max. 40,5%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25 %;
- c) szerokości elewacji frontowej budynków nie ogranicza się pod warunkiem ich podziału przez zryzalitowanie na odcinki o długościach nie przekraczających 26,5 m,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie powinna przekroczyć

rzędnej 210,6 m npm, z obniżeniem wysokości zespołu budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m npm; obniżenie pomiędzy wyższą a niższą częścią zespołu budynków wykonać w miejscu skarpy pomiędzy wyższym i niższym poziomem terenu,

- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie budynku płaskie o spadkach dachu do 15°, o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m npm, z obniżeniem wysokości budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m npm,
- f) obowiązujące zachowanie głównego korpusu dawnej szkoły w jego aktualnych, zachowanych historycznie parametrach,
- g) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- h) nośniki reklamowe - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych, nie związanych z inwestycją,
- i) ze względu na lokalizację inwestycji na terenie dawnego fortu nie dopuszcza się likwidacji istniejących skarp oraz zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaby zmianę stosunków wodnych i zalanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- j) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości,
- k) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym oraz posiadać wysokie walory architektoniczne,

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 i Miejskim Konserwatorem Zabytków 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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- 5.2. Budynek dawnej szkoły objęty jest wpisem gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.
- 5.3. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.4. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.5. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, 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 Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.6. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.7. 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, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Czechowskiej (drogi powiatowej 2336L) – pas drogowy (dz. nr 26/1 i ul. Lubomelskiej (drogi powiatowej 2366L) – pas drogowy (dz. nr 53), 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, a min.:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny, w tym 5% stanowisk dla obsługi osób niepełnosprawnych,
 - obiekty usługowe handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m² – do 20 mp/1000 m² pow. sprzedaży
 - obiekty usługowe inne – 1 mp/30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% stanowisk wewnątrz budynku,
 - dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w 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 poszczególnych sieci.

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 warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. **Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.216.2017 z dnia 17.05.2017 r.- bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem, znak: MKZ-IN-I.4120.357.2017 z dnia 17.05.2017 r.- bez uwag

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowy budynku mieszkalno-usługowo-handlowego do 2000 m² oraz garażami podziemnymi w bryle budynku na działce nr 32/4, położonej przy ul. Spokojnej 10, Czechowskiej 12, Gawareckich 1 i Lubomelskiej w Lublinie.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U.z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

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

Otrzymują:

1. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
2. właściciele i użytkownicy wieczystości, których dotyczy inwestycja
zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów
1. Zespół Szkół Odzieżowych
2. PGE Dystrybucja S.A.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów
2. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
20-113 Lublin, ul. Złota 2
- 3 Wydział Planowania UM Lublin



ZALĄCZNIK 1	AB-LA-II.6730.19.2017	SKALA 1:500
oznaczenia		
ABC...PSA	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	

19.10.2017
 1/1

Do kwietnia w przypadku nieważności kopii z treścią materiału
niepodlegającego ewidencji geodezyjnej i kartograficznej
PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Podstawowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny

Wzrost numeru zasobu

RN0003

1864 - 545 / 2009

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

PREZYDENTA MIASTA

Lublin, dn.

2017-01-31

[Signature]
Kłoczek
Inspektor Wydziału Geodezyjnego

RZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-011 Lublin, Wiosnowska 14
brak oryginalu

Inspektor

[Signature]
mgr inż. arch. Wiesław Burek

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr **32/4** (obręb: 36 – Śródmieście, arkusz: 1) o powierzchni 10 075 m², położona przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany 2 – 4 kondygnacyjnym budynkiem usługowym (szkoła). Główny budynek szkoły do zachowania. Wnioskowana inwestycja to budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) i garaży podziemnych.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 85 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 255 m od jego granic. Ze względu na znaczne wymiary działki oraz jej położenie w centrum miasta obszar analizowany ograniczono do wielkości mapy, co stanowi zakres niezbędny i wystarczający do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji oraz w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta)
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 **IA 23 OU** – usługi oświaty.
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 oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/15-4a Lublin - Śródmieście, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiska:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- ulica Czechowska (droga powiatowa)
- III – IV kond. zabudowa mieszkalna wielorodzinna i usługowa; na działkach nr 2/8 i 2/9 (Czechowska 17) decyzją nr 66/15 z dnia 19.02.2015 znak AB-LA-II.6730.72.2014 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z lokalami handlowymi w parterze i garażem podziemnym; na działkach nr 10/2 i 10/3 decyzją nr 524/16 z dnia 06.10.2016 znak AB-LA-II.6730.88.2016 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i urządzeniami budowlanymi,
- rzeka Czechówka

- Aleja Solidarności (droga krajowa)
- I – III kond. zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulicy Północnej
- ulica Północna (droga powiatowa)
- IV kond. budynek hotelowy w realizacji
- V – XII kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedla Czechów
- od strony wschodniej:**
- ulica Spokojna (droga gminna)
- III – IX kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
- ulica Chmielna (droga gminna)
- II – IV kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (do ul. I Armii WP)
- ulica Ogrodowa (droga gminna)
- II – XIII kond. zespół zabudowań szpitala
- ulica Chmielna (droga gminna)
- IV – v kond. zabudowa usługowa (biura) wzdłuż ulicy Chmielnej
- II – V kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do ul. I Armii WP)
- od strony południowej:**
- ulica Gawareckich (droga wewnętrzna)
- III – V kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- IV – XIV kond. zespół zabudowań usługowych (Urząd Wojewódzki)
- ulica Tramecourta (droga gminna)
- VII kond. budynek usługowy (biurowiec) w realizacji
- ulica Karskiego (droga gminna)
- I – II kond. zabudowa usługowa (handel) i IV kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ulica Jasna (droga gminna)
- ulica Wieniawska (droga powiatowa)
- IV – VI kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa od zachodniej strony ul. Wieniawskiej
- XII kond. biurowiec Urzędu Miasta
- Ogród Saski
- od strony zachodniej:**
- ulica Lubomelska (droga powiatowa)
- II – V kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (m. in. hotel Campanile)
- VIII kond. biurowiec przy ul. Leszczyńskiego
- tereny zielone (d. cmentarz żydowski, obiekty sportowe, dolina Czechówki)

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami 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” i „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu
 - teren inwestycji położony jest w obszarze śródmiejskiej zabudowy o zróżnicowanej funkcji, m. in. mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (w tym biurowce i hotel); projektowana inwestycja znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego
 - Wnioskowana inwestycja to budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) i garaży podziemnych.
2. Linia zabudowy
 - obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w oparciu o północną linię zabudowy budynku szkolnego, w odległości 20 - 33 m od krawężnika ul. Czechowskiej i 7,0 m od krawędzi skarpy,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do budynków mieszkalnych przy ul. Lubomelskiej, 12,0 m od krawężnika ul. Lubomelskiej i min. 4,0 m od krawędzi skarpy, równoległe do jej przebiegu,
 - linii zabudowy od ul. Spokojnej i Gawareckich nie wyznacza się,
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,
3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)

- wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale 10,8 – 91,1 % i średnio wynosi 40,5 %, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji
- b) wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki – max. 40,5%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25 %;
4. Szerokość elewacji frontowej
(parametry istniejącej zabudowy wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- wielkość ta dla budynków usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach 5 – 85 m i średnio wynosi 22,1 m; z tolerancją +20% – 26,5%
 - w pobliżu projektowanej inwestycji istnieją budynki z elewacjami o długości znacznie przekraczającymi średnią oraz pierzeje stanowiące pojedyncze, zróżnicowane bryły (biurowiec Urzędu Wojewódzkiego z sąsiednią kamienicą 93 m, hotel Campanile z sąsiednimi kamienicami 71 m)
- c) szerokości elewacji frontowych nie ogranicza się pod warunkiem ich podziału przez zryzalitowanie na odcinki o długościach nie przekraczających 26,5 m,
5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
- istniejąca zabudowa jest znacznie zróżnicowana; osiąga wysokość 14 kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji osiąga poziom 247,4 m n.p.m. (biurowiec Urzędu Miasta), 238,6 m n.p.m. (biurowiec Urzędu Wojewódzkiego)
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanego zespołu obiektów nie powinna przekroczyć wysokości położonego w sąsiedztwie budynku przy ul. Spokojnej 17 (dz. nr 34), tj. 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości budynku od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie powinna przekroczyć rzędnej 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości zespołu budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.; obniżenie pomiędzy wyższą a niższą częścią zespołu budynków wykonać w linii skarpy pomiędzy wyższym a niższym poziomem terenu,
6. Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LIMON Viewer)
- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki z przewagą dachów płaskich
 - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako płaskie (spadek do 15°) o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości budynku od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.,
- e) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połączeń dachowych) - przekrycie budynku płaskie o spadkach dachu do 15°, o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości budynku od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.,

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Lubomelska (dz. nr 53) i ul. Czechowska (dz. nr 26/1) oraz kategorii gminnej – ul. Spokojna (dz. nr 31), bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną – ul. Gawareckich (dz. nr 33)

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) i garaży podziemnych, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

Obliczenia wskaźników zabudowy

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. elewacji frontowej (m)
	615	1933	31,8	30
	476	1005	47,4	22
	147	509	28,9	12
	78	466	16,7	9
	220	535	41,1	10,5
	154	452	34,1	11,5
	262	942	27,8	11
	1118	1597	70,0	28
	445	835	53,3	23+15
	434	1178	36,8	39
	381	1381	27,6	11,5
	1032	3050	33,8	43,5
	253	1224	20,7	14,5
	217	828	26,2	16,5
	611	878	69,6	35
	497	1420	35,0	37
	220	625	35,2	18,5
	1800	6646	27,1	40,5 / 15 / 15 / 22
	1725	3664	47,1	55
	1244	3165	39,3	17,5 / 13,5
	184	1696	10,8	10
	656	986	66,5	24,5
	261	623	41,9	19,5
	219	618	35,4	15
	284	658	43,2	21,5
	750	3422	21,9	37
	470	1045	45,0	20,5 / 8
	268	1100	24,4	21
	695	2259	30,8	54,5
	285	1231	23,2	22
	188	334	56,3	16
	4727	8073	58,6	85
	5580	6125	91,1	58
	953	1486	64,1	25,5
	915	1457	62,8	26
	959	2290	41,9	18,5
	136	443	30,7	10
	249	685	36,4	20,5
	135	356	37,9	10,5
	123	332	37,0	10
	343	662	51,8	20,5
	230	427	53,9	18
	109	219	49,8	8,5
	222	422	52,6	18,5
	1062	2505	42,4	65,5
	212	841	25,2	13
	312	975	32,0	19
	621	1619	38,4	29
	174	506	34,4	14

	173	338	51,2	10
	151	322	46,9	12
	136	400	34,0	9
	189	408	46,3	10
	145	475	30,5	11
	195	478	40,8	12,5
	226	673	33,6	12,5
	949	3203	29,6	46
	102	240	42,5	5
	195	335	58,2	12
	165	592	27,9	14
	35	140	25,0	8
	52	110	47,3	5
	45	391	11,5	9,5
	395	849	46,5	17
	157	664	23,6	12
	109	340	32,1	12,5
	505	1177	42,9	38
	159	279	57,0	11
	155	217	71,4	13,5
	370	865	42,8	32
	738	1881	39,2	35
	702	1450	48,4	17
	438	665	65,9	31
	112	223	50,2	11
	985	1975	49,9	20
	1089	2665	40,9	51,5
	160	479	33,4	10
	162	457	35,4	17
	800	4487	17,8	38
	763	1988	38,4	45
	465	1457	31,9	31
		ŚREDNIO	40,5	22,1
			z tolerancją 20 %	26,5
	1105	10075	11,0	

przeważająca funkcja: m – mieszkaniowa, mz – zamieszkania zbiorowego, b – biurowa, uo – oświata, uh – handel, uz – służba zdrowia,



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

Lublin, dnia 20 lipca 2017 r.

AB-LA-II.6730.19.2017

DECYZJA nr 409/17

Na podstawie:

- art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.),
- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 - j.t.).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.07.2017 r.

Wnioskodawcy: Gmina Lublin – Prezydent Miasta Lublin, z którego upoważnienia występuje Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

oraz za zgodą stron

zmieniam decyzję ostateczną

Prezydenta Miasta Lublin nr 288/17 z dnia 26 maja 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.19.2017 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych na działce nr ewid. 32/4 (obręb: 36 – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: 1), położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej-Lubomelskiej

w zakresie: zmiany wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

dotychczasowy punkt 3b) w/w decyzji:

**wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 40,5%,
a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %;**

przyjmuje następujące brzmienie:

**wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 70,0%,
a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %;**

Pozostałe warunki określone w decyzji nr 288/17 z dnia 26 maja 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.19.2017 w sprawie ustalenia warunków zabudowy pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2017 r. wnioskodawca złożył w Wydziale Architektury i Budownictwa prośbę o zmianę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 288/17 z dnia 26 maja 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.19.2017, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych na działce nr ewid. 32/4 (obręb: 36 – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: 1), położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej-Lubomelskiej w zakresie zmiany wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, określonych w punkcie 3b).

Do prośby wnioskodawca dołączył zgody stron na wprowadzenie powyższej zmiany.

Zgodnie z art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.) decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał,

jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin dokonał analizy terenu sąsiadującego z wnioskowaną działką pod kątem maksymalnej wielkości zabudowy sąsiednich działek i ustalił wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 70,0 %, jak dla działki nr ewid. 34, położonej przy ul. Spokojnej 17, sąsiadującej z terenem wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym organ po dokonaniu analizy całości sprawy stwierdza, że wnioskowana zmiana warunków zabudowy nie godzi w zastany stan rzeczy.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
2. właściciele i użytkownicy wieczystości , których dotyczy inwestycja
zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów
1. Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych
ul. Spokojna 10, 20-074 Lublin
2. PGE Dystrybucja S.A.
- 3.a/a

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów
2. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
20-113 Lublin, ul. Złota 2
3. Wydział Planowania UM Lublin



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Złota 2, 20-112 Lublin, tel.: +48 81 466 2650, fax: +48 81 466 2651
e-mail: zabytki@iublin.eu, ePUAP: /UMLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

MKZ-IN-I.4120.357.2017

Lublin, 17 maja 2017.

Sprawa: Uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych, na działce nr ewid. 32/4 (obr. 36-Śródmieście, ark. 1) położonej przy ulicy Spokojnej-Czechowskiej-Gawareckich-Lubomelskiej w Lublinie.

Obiekt: Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina – wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego decyzją znak: Kl. V-7/4/67 z 27 stycznia 1967 r. i decyzją znak: Kl. IV-42/82 z 28 maja 1985 r. oraz decyzją znak: KD.5140.31.4.2013, nr rej. A/153

POSTANOWIENIE

Na podstawie art.5 pkt. 3 i 4, art. 6 ust. 1, art. 89 pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2014. 1446 z późn. zm.), art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016778 z późn. zm.) oraz art. 106 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2016. 23), a także na podstawie § 2, ust. 2 Porozumienia nr 140/2012 z 30 marca 2012 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Lubelskim a Gimną Lublin (Dz. Urz. Woj. Lub. z 30 marca 2012 r. poz.1329 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z 16 maja 2017 r. (znak: AB-LA-II.6730.20.2017; data wpływu do BMKZ w Lublinie 16 maja 2017 r.) złożonego przez Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin i sygnowanego przez mgr inż. arch. Beatę Malicką-Ząbek Zastępcę Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa, działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin

postanawiam

uzgodnić treść projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (znak: AB-LA-II.6730.19.2017; data wystąpienia o uzgodnienie: 16 maja 2017 r.), dla decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych, na działce nr ewid. 32/4 (obr. 36-Śródmieście, ark. 1) położonej przy ulicy Spokojnej-Czechowskiej-Gawareckich-Lubomelskiej w Lublinie.

Uzasadnienie

W dniu 16 maja 2017 r. Urząd Miasta Lublin Wydział Architektury i Budownictwa przekazał do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie wniosek (znak: AB-LA-II.6730.19.2017), w sprawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych, na działce nr ewid. 32/4 (obr. 36-Śródmieście, ark. 1) położonej przy ulicy Spokojnej-Czechowskiej-Gawareckich-Lubomelskiej w Lublinie. Wniosek zawierał pełną dokumentację właściwą dla projektu decyzji, to jest wniosek Inwestora, wypis z ewidencji gruntów wraz z wyrysem, analizę uwarunkowań zagospodarowania terenu (część tekstową - zał. nr 2) wraz z częścią graficzną (zał. nr 3), oraz projekt przedmiotowej decyzji wraz z kopią załącznika graficznego do projektu decyzji z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji. Termin uzgodnienia mija 30 maja 2017 r.

Rozpatrując przedstawiony obecnie wniosek należy zauważyć:

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016.778 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z



zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016.778 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Przedmiotowa nieruchomość, t. j. działka o nr ewid. 34/2 (obręb 36 – Śródmieście, ark. 1), położona przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, zlokalizowana jest w granicach historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rej. A/153). Wzmiankowany zespół spełniając kryteria zawarte w treści art. 3 pkt. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jest zabytkiem (por. decyzje Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: Kl. V-7/4/67 z 27 stycznia 1967 r., Kl. IV-42/82 z 28 maja 1985 r., KD.5140.31.4.2013 z 18 listopada 2013 r. - nr rej. zabytków A/153, uzasadnienie - s. 4-7). Oznacza to, że jest to zespół nieruchomości będący dziełem człowieka, związany z jego działalnością, stanowiący świadectwo minionej epoki, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadana wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina uwzględniony został w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto budynek szkoły przy ul. Spokojnej 10, został uwzględniony w Gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin. Także ukształtowanie terenu nieruchomości, będące jak się przypuszcza, pozostałością fortyfikacji miejskich z I. 70-tych XVII wieku, zostało uwzględniony w Gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.

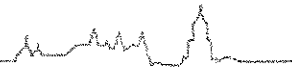
Nieruchomość, o nr ewid. 34/2 położona w Lublinie przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego obejmującego teren części dawnego Przedmieścia Krakowskiego. Stanowisko to ujęte jest w Gminnej ewidencji zabytków gminy Lublin.

Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina, zgodnie z treścią art 6 ust. 1 pkt 1 litera b oraz art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dalej - uoozioz), podlega ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina (por. ww decyzje Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Należy także wyjaśnić, że nieruchomość o nr ewid. 34/2 położona w Lublinie przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, zabudowana budynkiem wymienionym wyżej, nie jest objęta indywidualną ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Z uwagi jednakże na fakt, że nieruchomość ta jest położona w granicach wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, który został uznany za zabytek, podlega ograniczeniom w zakresie kształtowania przestrzennego zgodnie z celami ochrony tego zabytku (por.: I SA/Wa 2351/11 - wyrok WSA w Warszawie z 11.05. 2012).

Jak wynika z treści art. 7 ust. 4 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formą ochrony zabytków są: ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Projekty ww decyzji, zgodnie z treścią art. 5 i 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzają osoby uprawnione, zaś wojewódzki konserwator zabytków (Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie w przypadku gminy Lublin), zgodnie z art. art. 53 ust.4 pkt 2 oraz 64 ust.1, wyłącznie je uzgadnia, to znaczy wyraża zgodę (lub nie) na konkretną treść proponowanego rozstrzygnięcia, co następuje w trakcie postępowania dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z treścią art. 54 pkt 2 litera b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności, między innymi, w zakresie: ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W postępowaniu uzgadniającym organ uzgadniający nie posiada właściwości rzeczowych do określania ustaleń warunków zabudowy w zakresie swoich kompetencji wynikających z posiadanej wiedzy, umiejętności oraz odpowiedzialności, w danym przypadku - ustaleń ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z



organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Decyzje, o których mowa w art. 60 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu, między innymi zgodnie z treścią pkt 2, z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W oparciu o art 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi.

Na podstawie treści §1 ust. 1 pkt 1 porozumienia nr 140/2012 zawartego w 30 marca 2012 roku między Wojewodą Lubelskim, a Prezydentem Miasta Lublin, właściwym organem do uzgodnienia decyzji w przypadku omawianej nieruchomości jest Prezydent Miasta Lublin, z upoważnienia którego działa Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 30 marca 2012 r. poz.1329 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie. Istotę zachowania polegającą na "utrzymywaniu" zabytku zgodnie z przepisami o ochronie zabytków można sprowadzić do przestrzegania w szczególności tych przepisów, które nakładają na właściciela zabytku lub jego posiadacza obowiązek realizacji działań wynikających z definicji opieki nad zabytkami, a zatem zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie i korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwale zachowanie jego wartości (art. 5 pkt 3 i 4 uoozioz). Właściciel lub posiadacz nieruchomości nie będącej zabytkiem, jednakże stanowiącej integralny składnik chronionej struktury przestrzennej zabytku (np. układu urbanistycznego lub ruralistycznego, zespołu budowlanego, krajobrazu kulturowego, etc.) winien uwzględnić w swoich zamierzeniach konieczność dostosowania swoich zamierzeń do uwarunkowań ochrony zabytku.

Ochrona i konserwacja zabytków jest istotnym elementem polityki kulturalnej Państwa, są one bowiem nie tylko śladem przeszłości, ale także cennym składnikiem kultury współczesnej, przyczyniającym się do kształtowania przyjaznego człowiekowi środowiska jego życia. Taką rolę zabytków mocno podkreślała już między innymi Europejska Karta Ochrony Dziedzictwa Architektonicznego z 1975 r. (art. 3, 4, 5). Ich zachowanie, ochrona i konserwacja jest działaniem w ważnym interesie publicznym ze względu na znaczenie zabytków w procesie edukacji, humanizacji społeczeństwa, jego kulturowej identyfikacji, wreszcie także znaczenie dla sfery ekonomii i gospodarki.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące, między innymi: układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi.

Określony w ratyfikowanych przez Rzeczpospolitą Polską dokumentach, przede wszystkim Międzynarodowej Karcie Ochrony Miast Historycznych (Waszyngton Toledo 1987 r.), zakres ochrony konserwatorskiej zabytkowych miast historycznych obejmuje w szczególności plan miasta, określony przez ulice i działki (ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania), współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny budowli (określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem), współzależność między miastem lub dzielnicą zabytkową, a otaczającym je środowiskiem naturalnym i kulturowym, różne funkcje, które miasta lub dzielnice spełniały w przeszłości.

„Memorandum Wiedeńskie dotyczące „Dziedzictwa Światowego i Współczesnej Architektury – Zarządzania Historycznym Krajobrazem Miejskim” z maja 2005 r. stanowi w rozdziale „Zasady i cele” pkt. 14, m. in., że „autentyczność i integralność historycznego miasta (...) nie mogą podlegać kompromisom”. W rozdziale zatytułowanym „Wskazania do zarządzania konserwacją” w pkt. 18 stwierdzono m. in., że „podejmowanie decyzji dotyczących (...) architektury współczesnej w historycznym krajobrazie miejskim wymaga (...) kulturalnie i historycznie wrażliwego podejścia (...), zbadania relacji przestrzennych między starym a nowym, przy jednoczesnym uszanowaniu autentyczności i integralności historycznych materiałów i istniejącej zabudowy”, zaś „czynnikiem niezbędnym w procesie planowania jest rozpoznanie (...) zagrożeń w celu zagwarantowania wyważonego rozwoju i procesu projektowania. Bazą (...) jest wyczerpujące badanie i analiza historycznego krajobrazu miejskiego” (por. Ochrona Zabytków 2005, nr 2, s. 103 i nast.).

Miasto historyczne, jakim - między innymi - jest również Lublin, jest elementem krajobrazu. Warto zauważyć zatem, że zgodnie z przyjętą przez UNESCO rekomendacją z 10 listopada 2011 r. (Recommendation on the Historic Urban Landscape) najnowsza definicja pojęcia historycznego krajobrazu miejskiego określa go jako: „obszar miejski rozumiany jako wynik historycznych nawarstwień wartości kulturowych i naturalnych i atrybutów, wykraczający poza zakres pojęcia 'historyczne centrum' lub 'zespół'



obejmujący szerszy miejski kontekst i jego geograficzne otoczenie (<http://www.unesco.pl/kultura/dziedzictwo-kulturowe/dziedzictwo-materialne/konwencje-i-rekomendacje/>).

Miasta mają swoją tożsamość. Warto to podkreślać i pielęgnować, zwłaszcza w czasach globalizacji, z wielu względów pozytywnej i nieuniknionej, ale także obfitującej w skutki niepożądane. Jednym z nich jest niebezpieczeństwo zatracenia identyfikacji kulturowej J. Piekalski, Praga Wrocław i Kraków. Przestrzeń publiczna i prywatna w czasach średniowiecznego przełomu, Wrocław 2014, s. 7).

Zespół Starego Miasta i Śródmieścia Lublina usytuowany jest na obszarze liczącym ok. 220 -230 ha, obejmującym teren wierzchowinowy (wyniesionej od 190 do 220 m. npm) i, po części, zboczy dolin rzecznych: Czechówki (od północy) i meandrującej Bystrzycy (od południa i wschodu). Doliny rzeczne, utwory o zmiennej szerokości, stanowią dwa naturalne, chociaż przekształcone antropogeniczne, pasma graniczne (krawędzie) historycznego centrum osadniczego. Układ lokacyjny Lublina jest jednym z typowych zjawisk cywilizacji i sztuki europejskiej. Jego wartość polega, między innymi, na znakomitym wpisaniu układu geometrycznego w zastane na danym etapie dziejów warunki topograficzne. Historyczny układ przestrzenny Lublina ze Starym Miastem, Wzgórzem Zamkowym, Przedmieściem Krakowskim i Żmigrodem to reprezentatywny przykład aglomeracji rozwijającej się i nawarstwiającej zasoby dziedzictwa kulturowego nieprzerwanie od wczesnego średniowiecza po czasy współczesne. Dominantami zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina są: półwyspowe wyniesienie mieszczące zabudowę Starego Miasta i odosobnione Wzgórze Zamkowe z charakterystyczną zabudową sięgająca od XIII do XX w.

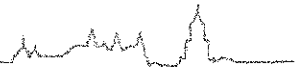
Lublin to przykład historycznego nawarstwienia aglomeracji miejskiej ze wschodniego krańca Europy, o istotnym w przeszłości znaczeniu, także międzynarodowym, zachowującym do dziś znaczenie centralnego ośrodka regionu, która nieprzerwanie zachowuje i pielęgnuje swe materialne i niematerialne dziedzictwo. Wartość historycznego Lublina artykułuje się w nawarstwieniu składników artystycznych i cywilizacyjnych od średniowiecza po dziś i mieści się w granicach wskazanego zespołu. Granice poszczególnych artefaktów urbanistycznych składających się na ten zespół są wyraziście zarysowane, stabilne, czytelne, co dokumentuje zachowana kartografia (od pocz. XVII w. po czasy współczesne; por. Plany i widoki Lublina XVII–XXI wiek, pod red. M. Harasimiuka, D. Kociuby, P. Dymmela, Lublin 2007). Granice te, zostały wyodrębnione w wyniku historycznych regulacji własnościowych i prawnych. Zespół zachował czytelność granic, układów, systemu wydzielania bloków zabudowy, form architektonicznych i treści niematerialnych, które decydują o jego wartości. Jawi się jako zespół miasta historycznego o wysokim stopniu autentyzmu w skali krajobrazowej i urbanistycznej, znacznym autentyzmie w skali obiektowej i skali detalu. Generalnie, całość zespołu postrzegana jest jako harmonijna w zakresie skali, palety i struktury.

Podsumowując kwestię wartości chronionego zespołu Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, należy wskazać, że zachowuje on znaczny stopień autentyzmu w projekcie i kształcie, materiale i substancji oraz elementach niematerialnych.

Atrybutami wskazanych wyżej wartości są: a) sam zespół Starego Miasta i Śródmieścia Lublina jako suma zespołów historycznej zabudowy spojonych w całość; b) zachowujące czytelność poszczególne składniki zespołu (przy czym czytelność należy rozumieć jako łatwość z jaką składniki i ich części mogą być rozpoznawane i organizowane w spójny wzór); c) zachowujące czytelność granice miasta historycznego i jego jednostek; d) siatka ulic i placów; e) historyczny układ podziałów własnościowych determinujących układ zabudowy, częściowo przekształcony w wynikach podziałów i scaleń na przestrzeni dziejów miasta; f) układ bloków zabudowy determinowany siatką podziałów własnościowych; g) przestrzenie wolne uformowane przez zabudowę i warunki naturalne; h) wielofazowa i nawarstwiona zabudowa zabytkowa wypełniająca zespół; i) gabaryt zabudowy ukształtowany obowiązującymi w przeszłości przepisami, uwarunkowaniami i rozległością zabudowy; j) wystrój elewacji, k) zieleni zabytkowa, jako dopełnienie tkanki architektonicznej (ogrody, parki, użytki i nieużytki), l) nawierzchnie, m) mała architektura, n) panoramy i widoki miasta i jego części percypowane z wybranych i licznych punktów, ciągów i powierzchni widokowych, o) osie widokowe stanowiące powiązania najistotniejszych dla formy zespołu obiektów, widoki na zabytki związane z ekspozycją konkretnych obiektów, p) wartości niematerialne znajdujące wyraz, między innymi w nazewnictwie, wydarzeniach historycznych, etc., r) warstwy archeologiczne.

Omawiana nieruchomość jest nośnikiem większości ww. atrybutów materialnych wartości zespołu, posiada także wartości indywidualne, związane zarówno z domniemanym dawnym bastionem, jak i przede wszystkim samym budynkiem szkoły.

Nieruchomość o nr 34/2 (ark. 1, obr. 36-Śródmieście) położona przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, była zapewne częścią rozmierzonych po lokacji Lublina ogrodów lubelskich mieszczan. Najstarsze informacje kartograficzne o stanie zagospodarowania tego obszaru przynoszą osiemnastowieczne mapy: mapa d'Orkena z 1716 roku, tzw. Mapa Łackiego (oryginał z 1783 roku, znana w kilku odrysach zachowanych w Archiwum



Państwowym w Lublinie oraz archiwum Głównym Akt Dawnych) oraz tzw. Mapa Heldensfelda, z l. 1801-1804, zachowana w Kriegsarchiv w Wiedniu (Lublina dotyczy arkusz nr 195 mapy, mapa dostępna cyfrowo na stronie www.mapire.eu). Naniesione na ww. planach i mapie informacje dotyczące przebiegu linii obronnych ówczesnego Lublina sugerują, że na terenie omawianej działki znajdował się obiekt obronny będący częścią obwarowań nowożytnych miasta – ich linii zrealizowanej ok. 1670 roku. Jednak przypuszczenie, że mamy tu do czynienia z uregulowanym ręką ludzką założeniem ziemnym, w formie fortyfikacji polowych, powstałym poprzez wykorzystanie naturalnie ukształtowanego cypla ponad doliną rzeki Czechówki i dochodzącym do niej od południa wąwozem ob. ul. Lubomelskiej (suchą doliną), wyrażone przez badaczy lubelskich fortyfikacji (J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska, Ł. Michalski, Ochrona fortyfikacji miejskich w planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Lublina, „Fortyfikacja” t. VIII (1999), s. 132; por. także K. Nieścioruk, Metodyczne aspekty kartograficznej analizy i oceny dawnych planów miast na przykładzie planu Lublina z 1716 roku C. d’Orkena, Lublin 2006, s. 85-86) jakkolwiek zasadne z punktu widzenia analizy ww. kartografii oraz zasad budowy podobnych założeń obronnych w epoce, nie jest potwierdzone. W szczególności, późniejsze deniwelacje terenu związane z budową szkoły w okresie międzywojennym (np. regulacje terenu boiska, określonego przez autorów ww. opracowania jako hipotetyczny nadszańiec) powodują istotne wątpliwości co do zakresu zachowania bastionu.

Zachowane prawdopodobne pozostałości umocnień obejmują stoki skarp pierwotnie naturalnego cypla powstałego poprzez procesy denudacyjne, które doprowadziły do powstania doliny Czechówki i suchej doliny do niej uchodzącej od strony południowej. Fotografie z okresu międzywojennego oraz przekroje i plany terenu działki zawarte w zachowanym w Archiwum Państwowym w Lublinie projekcie budynku Szkoły Zawodowej Żeńskiej, wskazują, że do dziś od okresu budowy szkoły w l. 20.-30. XX w. nie zaszły istotne zmiany ukształtowania tego terenu, w przeciwieństwie do okresu wcześniejszego, bowiem w trakcie budowy szkoły, jak wynika z zachowanych projektów, dokonano znaczących niwelacji ww. części terenu, w celu zarówno budowy szkoły, jak i realizacji boiska szkolnego. Te niwelacje dokumentuje zawarty w zachowanym w APL projekcie budowy szkoły, profil terenu wykonany na osi wschód-zachód (projekt zachowany w Archiwum Państwowym w Lublinie, zespół Urząd Wojewódzki Lubelski, seria 5.5 Oddział budowlany, Referat ogólnego nadzoru budowlanego, sygn. 1490; dalej: APL, sygn. 1490; omawiany rysunek profilu oznaczony jako s. 8). W chwili sporządzania rysunku profilu kulminacja wzniesienia nie była terenem wyrównanym, splantowanym, ale jak się wydaje, jeszcze ukształtowanym naturalnie, o różnicach wysokości w obrębie wyższej partii ok. 4-5 m. Porównanie rzędnych wskazanych na ww. profilu z rzędnymi określonymi na zachowanym w tej samej jednostce archiwalnej (s. 14) planem sytuacyjnym planowanego zespołu oraz aktualnymi rzędnymi terenu (odczytanymi ze zdjęć laserowych LIDAR), zbieżnymi z ukazanymi z planie sytuacyjnym z 1928 roku, wskazuje, że dokonano niwelacji terenu wyższej części wzniesienia o od 2 do 5 m, w zależności od miejsca (od rzędnych przed budową szkoły 192,21-197 m npm do poziomu zbliżonego do ul. Spokojnej – ok. 193 m npm, który to poziom jest ogólnie zachowany do dziś).

Ponadto, co istotne, zlikwidowano wówczas wysunięte podwyższenie terenu po północnej stronie wyższej części, identyfikowanej z nadszańcem. To wysunięte podwyższenie, widoczne na historycznej kartografii od mapy Łackiego z 1783 roku, jak się wydaje mogło być właściwym obiektem obronnym, na co wskazuje jego skala, zbliżona do skali dobrze udokumentowanych w kartografii lubelskich dzieł obronnych z tego okresu – ziemnych (częściowo umocnionych murem ceglany) bastei, rozlokowanych w kierunku południowym frontu umocnień z ok. 1670 roku. Wysunięcie tego niewielkiego obiektu przed wypłaszczoną, niższą część wzniesienia i uregulowanie stoku wyższej części mogło mieć na celu umożliwienie ostrzału z niej przedpoja stoku, który pełnił zapewne w tej sytuacji funkcję kurtyny. Określenie pierwotnego kształtu tego dzieła i jego historii jest dziś właściwie niemożliwe, ze względu na dokonane w związku z budową szkoły niwelacje terenu, w tym likwidację omawianego wysunięcia - „bastei”.

Na terenie ww. nieruchomości, w l. 1928-1931 wybudowano wg projektu Ignacego Kędzierskiego budynek Średniej Szkoły Zawodowej Żeńskiej (ob. Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych), poszerzony o budynek sali gimnastycznej w l. 1933-1936 wg projektu Stanisława Łukasiewicza (projekt zachowany w Archiwum Państwowym w Lublinie, zespół Urząd Wojewódzki Lubelski, seria 5.5 Oddział budowlany, Referat ogólnego nadzoru budowlanego, sygn. 1490). Jak słusznie zauważa M. Semeniuk, twórca strony internetowej poświęconej lubelskiemu modernizmowi: „Gmach szkoły reprezentuje nurt półmodernizmu. Charakter architektury tworzą klasycyzujące cytaty o zgeometryzowanych i uproszczonych formach nadających budynkowi cech monumentalnych i reprezentacyjnych. Są to przede wszystkim oddające charakter wielkiego porządku pionowe porzeźbione pasy przyściennych filarów oraz zwieńczenie ryzalitu tympanem o oszczędnej formie. Ryzalit mieszczący główne wejście został zlokalizowany na skraju elewacji, wskutek czego łamie rozpowszechnioną w poprzednich epokach symetrię i zaciera fasadowość, co ukierunkowuje architekturę budynku w stronę modernizmu. Taki układ bryły pozwolił na wyróżnienie narożnika gmachu



widzianego od strony ul. Spokojnej. Architekt Ignacy Kędziński kontynuował w ten sposób swoją ostrożną postawę wobec modernizmu, jednocześnie wpisując się w estetykę często stosowaną dla budynków użyteczności publicznej końca lat 20. XX wieku." (<https://www.facebook.com/modernizmwlublinie/>)

W szczególności należy podkreślić rolę malowniczego, geometrycznego spiętrzenia brył obiektu od strony ul. Spokojnej, przez którą do budynku dociera się z centrum miasta. Jest to dobrej klasy, świadoma kompozycja, dzięki zastosowaniu której I. Kędziński określił szczegółowo dominantę bryły budynku, a zarazem istotny akcent wnętrza ulicy percypowanego od strony południowej, która to rola przestrzenna budynku bezwzględnie powinna pozostać w widoku od ulicy Spokojnej zachowana.

W trakcie projektowania gmachu (o czym świadczą wskazane wyżej, zachowane w APL projekty) Ignacy Kędziński planował także budowę obiektu bursy, o podobnej skali, jak obiekt szkoły, w tyle działki, poniżej podwyższenia, uregulowanego w tym okresie na boisko szkolne.

Z uwagi na fakt, że mamy do czynienia z obiektem będącymi integralnym składnikiem chronionego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina właściwymi działaniami, w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, z punktu widzenia ochrony, winny być działania zmierzające, zgodnie z wiedzą i celami ochrony zabytków, do zachowania zabytku (zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina) dla przyszłych pokoleń.

W dotychczasowych opracowaniach zostały określone ramowe uwarunkowania konserwatorskie dotyczące omawianego obiektu, jako części linii obronnej miasta z I. 70-tych XVII stulecia (J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska, Ł. Michalski, Ochrona fortyfikacji miejskich w planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Lublina, „Fortyfikacja” t. VIII (1999), s. 134-135):

- sanacja wysokich, zielonych skarp frontu obwarowań, docelowo wolnych od zabudowy,
- kontrolowanie nowo planowanych inwestycji,
- uznanie terenów u podnóża skarp obronnych za strefę ekspozycji.

W praktyce urbanistycznej i konserwatorskiej, głównie europejskiej, znane są różnorodne metody postępowania z relikdami tego rodzaju założeń obronnych. W zależności od ich stanu zachowania, skali, a także aktualnej roli w organizmie zurbanizowanym

Biorąc pod uwagę aktualną wiedzę na temat omawianych obiektów oraz potrzeby ochrony, sformułować można następujące założenia ochrony konserwatorskiej dotyczące przedmiotowej nieruchomości:

- należy bezwzględnie zachować uwzględniony w Gminnej Ewidencji Zabytków budynek szkoły, możliwa jest jego adaptacja na inne funkcje, pod warunkiem zachowania substancji, formy zewnętrznej i gabarytów budynku;
- należy co do zasady zachować parametry ukształtowania terenu;
- dopuszcza się lokalizowanie kubatur wewnątrz wzniesienia tzw. bastionu, pod warunkiem braku zmiany ukształtowania terenu, w szczególności stoków;
- należy pozostawić bez zabudowy stoki hipotetycznego frontu obwarowań (od strony zachodniej i północnej, częściowo także hipotetycznych pozostałości barku (?) bastionu od strony południowej);
- należy wykluczyć zabudowę z przedpola ww. stoków, uczelnić je dla odpowiedniej ekspozycji;
- dopuszcza się zabudowę na wzniesieniu, z odpowiednim jej odsunięciem od skraju stoku (dla uczelnienia jego formy terenowej) i stopniowaniem jej wysokości – obniżaniem w kierunku zachodnim, z pozostawieniem budynku szkoły jako dominanty zespołu;
- zaleca się lokalizowanie nowej zabudowy jako kontynuacji planowanego budynku bursy, z pozostawieniem dziedzińca – podwórza;
- zaleca się utrzymanie wysokości nowej zabudowy na takich rzędnych, aby zachować dominującą rolę starego budynku (aktualna rzędna zwieńczenia „wieży” budynku od strony ul. Spokojnej: ok. 213 m npm, kalenica głównej części budynku: ok. 211 m npm).

W przedstawionym do uzgodnienia projekcie decyzji, wskazano m.in. następujące warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, wg załącznika graficznego – jako odsunięte od górnego skraju skarpy o odległość 4 m od strony zachodniej i kontynuujące linię zabudowy budynku szkoły od strony północnej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 40,5 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %,
- nie ograniczono szerokości elewacji frontowej budynków, pod warunkiem ich podziału przez zrytualowanie na odcinku o długościach nie przekraczających 26,5 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie powinna przekroczyć rzędnej



210,6 m npm, z obniżeniem wysokości zespołu budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej 207 m npm, obniżenie pomiędzy wyższą a niższą częścią zespołu budynków wykonać należy w miejscu skarpy pomiędzy wyższym a niższym poziomem terenu,

- geometria dachu – przekrycie budynku płaskie o spadkach dachu do 15 stopni o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m npm, z obniżeniem wysokości budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej 207 m npm,
- obowiązuje zachowanie budynku głównego korpusu szkoły, w jego zachowanych historycznych parametrach,
- ze względu na lokalizację inwestycji na terenie dawnych umocnień nie dopuszcza się likwidacji istniejących skarp oraz zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

Określone w projekcie decyzji wymagania kształtowania ładu przestrzennego, ze względu na:

- ustalenie zachowania modernistycznego, cennego architektonicznie budynku szkoły proj. I. Kedzierskiego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków w jego aktualnych, zachowanych parametrach,
 - zachowanie skarp, będących przypuszczalnie relikdami ukształtowania terenu dawnych umocnień,
 - określenie maksymalnych parametrów zabudowy w sposób nawiązujący do skali zabudowy w otoczeniu, z zachowaniem istotnej roli budynku szkoły,
- a co za tym idzie m.in. uwzględnienie wskazań konserwatorskich, sformułowanych w pracy: J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska, Ł. Michalski, Ochrona fortyfikacji miejskich w planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Lublina, „Fortyfikacja” t. VIII (1999), s. 134-135, mogą zostać uznane za dopuszczalne z konserwatorskiego punktu widzenia.

Wziąwszy pod uwagę powyższe Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie stoi na stanowisku, że przedstawiony do uzgodnienia w dniu 26 stycznia 2017 r. projekt decyzji (znak. AB-LA-II.6730.20.2017) o ustaleniu warunków zabudowy może zostać uzgodniony z konserwatorskiego punktu widzenia.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016.778 z późn. zm.) na niniejsze postanowienie zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. Zażalenie wnosi się do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Urząd Miasta Lublin, Wydział Gospodarowania Mieniem
2. Urząd Miasta Lublin, Wydział Architektury i Budownictwa
3. Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych w Lublin, ul. Lawinowa 5, 20-854 Lublin
4. PGE Dystrybucja SA, ul. Garbarska 21a, 20-340 Lublin
5. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin

Do wiadomości:

1. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

AB-LA-II.6730.20.2017

Lublin, dnia 26 maja 2017 r.

(nr rejestru organu wydającego decyzję)

DECYZJA NR 289/17 o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 3, 4 i 5, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 ze zm.)
- art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.)

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 02.02.2017 r.

Wnioskodawcy: Gmina Lublin - Prezydent Miasta Lublin, z którego upoważnienia występuje Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

W sprawie: budowy budynku hotelowego z usługami i handlem do 2000 m² oraz garażami podziemnymi w bryle budynku na działce nr 32/4, położonej przy ul. Spokojnej 10, Czechowskiej 12, Gawareckich 1 i Lubomelskiej w Lublinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji budowlanej polegającej na **budowie zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych**

- na działce nr ewid. **32/4** (obręb: 36 – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: 1)
- położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej-Lubomelskiej,
- pas drogowy – działka nr 26/1 (ul. Czechowska – droga powiatowa, działka nr 53 – ul. Lubomeiska – droga powiatowa)

1. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Teren inwestycji / działkę oznaczono linią koloru czerwonego oraz literami: A B C D E F G H I J K L Ł M N O P R S – 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 śródmiejska mieszkalno-usługowa,
 - budowa zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych
- Obowiązuje w zakresie całej inwestycji – minimalny procentowy udział powierzchni użytkowej dla ustalonych funkcji:
- funkcja hotelowa – min. 50%,
 - funkcja usług handlu – min. 10%,
 - funkcje usług innych nieuciążliwych – min. 10%

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 40,5%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %;

- c) szerokości elewacji frontowej budynków nie ogranicza się pod warunkiem ich podziału przez zryzalitowanie na odcinki o długościach nie przekraczających 26,5 m,;
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie powinna przekroczyć rzędnej 210,6 m npm, z obniżeniem wysokości zespołu budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m npm; obniżenie pomiędzy wyższą a niższą częścią zespołu budynków wykonać w miejscu skarpy pomiędzy wyższym i niższym poziomem terenu,
- e) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych) - przekrycie budynku płaskie o spadkach dachu do 15°, o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m npm, z obniżeniem wysokości budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m npm,
- f) obowiązuje zachowanie głównego korpusu dawnej szkoły w jego aktualnych, zachowanych historycznie parametrach,
- g) ogrodzenie – zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- h) nośniki reklamowe - zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników reklamowych, nie związanych z inwestycją,
- i) ze względu na lokalizację inwestycji na terenie dawnego fortu nie dopuszcza się likwidacji istniejących skarp oraz zakazuje się zmiany rzeźby terenu, która mogłaby mieć niekorzystny (negatywny) wpływ na działki sąsiednie np. powodowałaaby zmianę stosunków wodnych i zalewanie terenu lub utrudniałaby odpływ wód opadowych, osuwanie mas ziemnych itp.
- j) uciążliwości związane z charakterem prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic zajmowanej nieruchomości,
- k) projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno-użytkowym oraz posiadać wysokie walory architektoniczne,

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 i Miejskim Konserwatorem Zabytków 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 jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- 5.2. Budynek dawnej szkoły objęty jest wpisem gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.
- 5.3. Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/15-4a, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- 5.4. Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446) odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.
- 5.5. Na podstawie art. 39.3 Prawa budowlanego, 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 Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.
- 5.6. Na podstawie porozumienia nr 140/2012 zawartego w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin ustalono, że Gmina Lublin, powołując Miejskiego Konserwatora Zabytków, przyjmuje do wykonania prowadzenie części spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubelskiego, realizowanych przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami z terenu Gminy Lublin.
- 5.7. 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, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- 6.2. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 7.1. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji od ul. Czechowskiej (drogi powiatowej 2336L) – pas drogowy dz. nr 26/1 i ul. Lubomelskiej (drogi powiatowej 2366L) – pas drogowy (dz. nr 53), 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, a min.:
- zabudowa usługowa:
 - hotel -0,3 mp/1 pokój,
 - obiekty usługowe handlowe o pow. sprzedaży do 2000 m² – do 20 mp/1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty usługowe inne – 1 mp/30 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7.3. W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów:
- dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko / 2 stanowiska dla samochodów, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym minimum 50% miejsc w 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 warunków zabudowy. Dla przedmiotowego terenu decyzja taka nie została wydana.
- 9.4. Decyzja ta nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**
- 9.5. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy.
- 9.6. Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty te mogą być prowadzone po wydaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub, odpowiednio po zgłoszeniu nie objętym sprzeciwem.
- 9.7. O pozwolenie na budowę można wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin, ewentualnie zgłosić zamiar rozpoczęcia robót budowlanych, gdy decyzja stanie się ostateczna.

10. Warunki wynikające z przeprowadzonych uzgodnień.

W toku postępowania administracyjnego dokonano następujących uzgodnień z:

- Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie, pismem, znak: IU-DE.4301.217z dnia 17.05.2017 r. - bez uwag
- Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, postanowieniem, znak: MKZ-IN-1.4120.353.2017 z dnia 17.05.2017 r. - bez uwag

Integralną częścią niniejszej decyzji są niżej wymienione **załączniki** i pozostają do wglądu w aktach sprawy, w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Lublin:

1. załącznik graficzny z oznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. wyniki analizy:
 - załącznik nr 2 – część tekstowa
 - załącznik nr 3 – część graficzna

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

UZASADNIENIE

Inwestor wniósł o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia, polegającego na budowie budynku hotelowego z usługami i handlem do 2000 m² oraz garażami podziemnymi w bryle budynku na działce nr 32/4, położonej przy ul. Spokojnej 10, Czechowskiej 12, Gawareckich 1 i Lubomelskiej w Lublinie

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

W oparciu o § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza obszaru wskazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał (patrz punkt 10 niniejszej decyzji) wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza interesu osób trzecich.

W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego zapewniono stronom czynny w nim udział.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie :

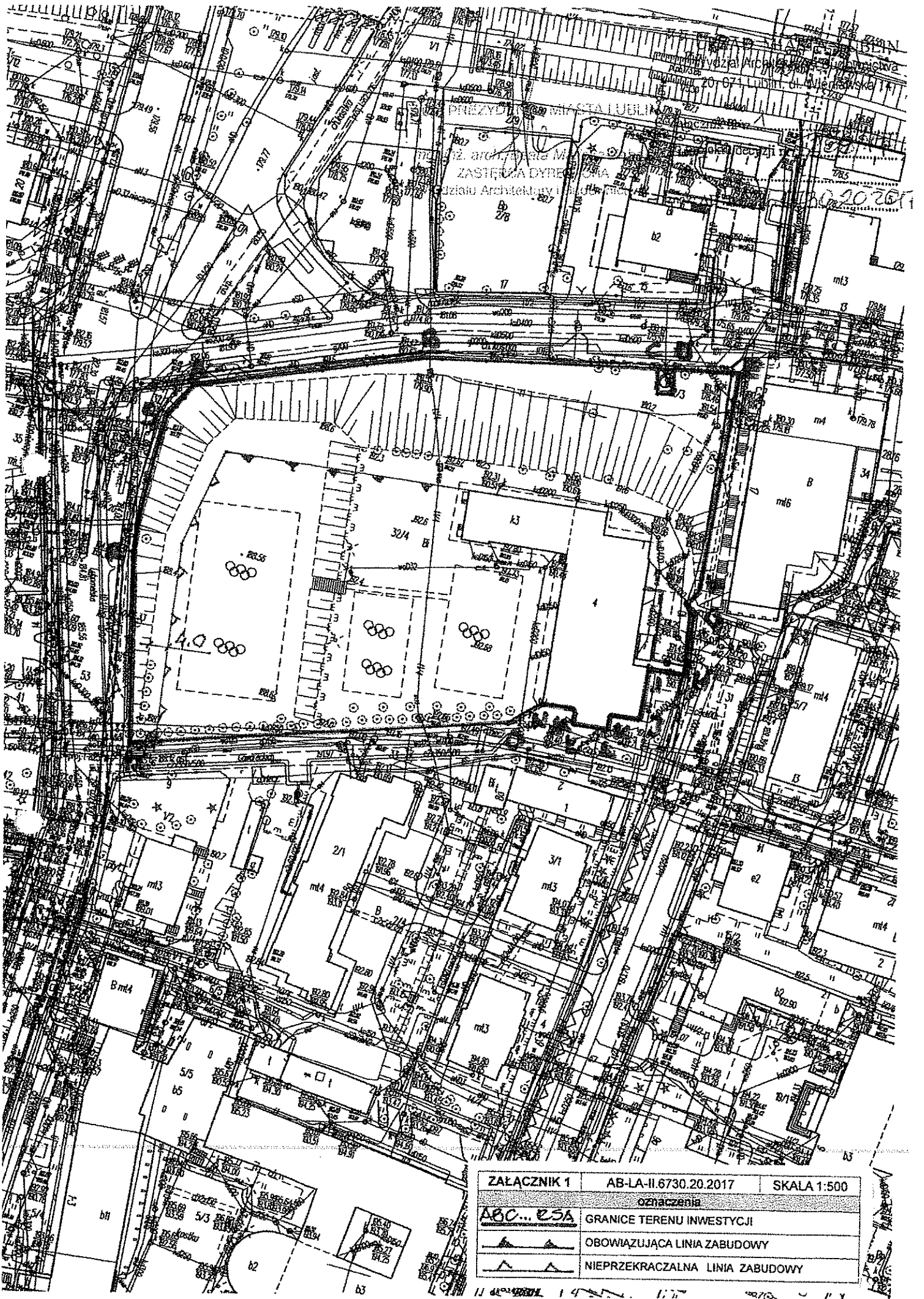
Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie, ul. Tomasza Zana 38C za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
2. właściciele i użytkownicy wieczyści , których dotyczy inwestycja
zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów
 1. Zespół Szkół Odzieżowych
 2. PGE Dystrybucja S.A.
 3. a/a

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów
2. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
20-113 Lublin, ul. Złota 2
3. Wydział Planowania UM Lublin



ZAŁĄCZNIK 1	AB-LA-II.6730.20.2017	SKALA 1:500
oznaczenia		
	GRANICE TERENU INWESTYCJI	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	

Przebieganie linii granicznej międzykopi z treści materiału
z planu technicznego (mapy) geodezyjnego i kartograficznego
PREZYDENT MIASTA LUBLIN
Państwowy Zespół Geodezyjny i Kartograficzny

Numer materiału zasobu
P.5013. 1844-015/2009
Lublin, dn. 2017-01-31
Inspektor Wydziału Geodezyjnego i Kartograficznego
M. Kłoczek

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury i Budownictwa
20-071 Lublin, Wesołowska 14
tel. 81 431 10 00

Inspektor
mgr inż. *W. Berek*
mgr inż. *Grzegorz Wiesław Berek*

Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu

I. Lokalizacja i stan zainwestowania

Teren wnioskowanej inwestycji to działka nr **32/4** (obręb: 36 – Śródmieście, arkusz: 1) o powierzchni 10 075 m², położona przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie. Teren inwestycji aktualnie jest zabudowany 2 – 4 kondygnacyjnym budynkiem usługowym (szkoła). Główny budynek szkoły do zachowania.

Wnioskowana inwestycja to budowa zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych.

II. Wyznaczenie obszaru analizy

W oparciu o § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) został wyznaczony obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 85 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 255 m od jego granic. Ze względu na znaczne wymiary działki oraz jej położenie w centrum miasta obszar analizowany ograniczono do wielkości mapy, co stanowi zakres niezbędny i wystarczający do ustalenia parametrów i wymagań dla nowej zabudowy.

III. Uwarunkowania planistyczne

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała Nr 359/XXII Rady Miasta z dnia 13 kwietnia 2000 r.) teren inwestycji znajduje się w strefie intensywnej urbanizacji oraz w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta)
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 **IA 23 OU** – usługi oświaty.
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 oraz uchwałą nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

IV. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

Ochrona konserwatorska:

- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915, stąd zgodnie z art. 36.1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.) wszelkie prace przy zabytku wymagają uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Lublinie i uzyskania jego pozwolenia na prowadzenie prac na podstawie art. 39.1 prawa budowlanego (Dz.U.2016.290 j.t.).
- Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską jako stanowisko archeologiczne nr AZP 77-81/15-4a Lublin - Śródmieście, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.
- Nieruchomość nie jest wpisana na Listę Dóbr Kultury Współczesnej.

Ochrona środowiska:

- Teren objęty inwestycją nie jest położony na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

V. Opis stanu zainwestowania analizowanego obszaru

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

od strony północnej:

- ulica Czechowska (droga powiatowa)
- III – IV kond. zabudowa mieszkalna wielorodzinna i usługowa; na działkach nr 2/8 i 2/9 (Czechowska 17) decyzją nr 66/15 z dnia 19.02.2015 znak AB-LA-II.6730.72.2014 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z lokalami handlowymi w parterze i garażem podziemnym; na działkach nr 10/2 i 10/3 decyzją nr 524/16 z dnia 06.10.2016 znak AB-LA-II.6730.88.2016 ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym i urządzeniami budowlanymi,
- rzeka Czechówka
- Aleja Solidarności (droga krajowa)

- I – III kond. zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulicy Północnej
- ulica Północna (droga powiatowa)
- IV kond. budynek hotelowy w realizacji
- V – XII kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna osiedla Czechów
- **od strony wschodniej:**
- ulica Spokojna (droga gminna)
- III – IX kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa
- ulica Chmielna (droga gminna)
- II – IV kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (do ul. I Armii WP)
- ulica Ogrodowa (droga gminna)
- II – XIII kond. zespół zabudowań szpitala
- ulica Chmielna (droga gminna)
- IV – v kond. zabudowa usługowa (biura) wzdłuż ulicy Chmielnej
- II – V kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (do ul. I Armii WP)
- **od strony południowej:**
- ulica Gawareckich (droga wewnętrzna)
- III – V kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- IV – XIV kond. zespół zabudowań usługowych (Urząd Wojewódzki)
- ulica Tramecourta (droga gminna)
- VII kond. budynek usługowy (biurowiec) w realizacji
- ulica Karskiego (droga gminna)
- I – II kond. zabudowa usługowa (handel) i IV kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- ulica Jasna (droga gminna)
- ulica Wieniawska (droga powiatowa)
- IV – VI kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa od zachodniej strony ul. Wieniawskiej
- XII kond. biurowiec Urzędu Miasta
- Ogród Saski
- **od strony zachodniej:**
- ulica Lubomelska (droga powiatowa)
- II – V kond. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (m. in. hotel Campanile)
- VIII kond. biurowiec przy ul. Leszczyńskiego
- tereny zielone (d. cmentarz żydowski, obiekty sportowe, dolina Czechówki)

VI. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania obszaru

zgodnie z rozporządzeniami 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” i „w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy” (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588 i 1589 ze zm.) w tym wymagania dotyczące ustalania:

1. Funkcja terenu
 - teren inwestycji położony jest w obszarze śródmiejskiej zabudowy o zróżnicowanej funkcji, m. in. mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (w tym biurowce i hotel); projektowana inwestycja znajduje analogię funkcjonalną w zagospodarowaniu obszaru analizowanego
 - Wnioskowana inwestycja to budowa zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych.
2. Linia zabudowy
 - obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w oparciu o północną linię zabudowy budynku szkolnego, w odległości 20 - 33 m od krawężnika ul. Czechowskiej i 7,0 m od krawędzi skarpy,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w nawiązaniu do budynków mieszkalnych przy ul. Lubomelskiej, 12,0 m od krawężnika ul. Lubomelskiej i min. 4,0 m od krawędzi skarpy, równolegle do jej przebiegu,
 - linii zabudowy od ul. Spokojnej i Gawareckich nie wyznacza się,
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczona kolorem niebieskim na załączniku nr 1 do decyzji, wy od ul. Spokojnej i Gawareckich nie wyznacza się
3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
(istniejące wskaźniki procentowe - wyszczególniono w poniższej tabeli, wykorzystując dane udostępnione przez ośrodek dokumentacji kartograficznej w programie TurboEWID)
 - wielkość powierzchni zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym zawiera się w

- przedziale 10,8 – 91,1 % i średnio wynosi 40,5 %, tym samym wyznaczając maksymalny procent zabudowy na terenie inwestycji
- b) wielkość powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni działki – max. 40,5%, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25 %;
4. **Szerokość elewacji frontowej**
(parametry istniejącej zabudowy wyszczególniono w poniższej tabeli i na załączniku nr 3)
- wielkość ta dla budynków usytuowanych w analizowanym obszarze mieści się w granicach 5 – 85 m i średnio wynosi 22,1 m; z tolerancją +20% – 26,5%
 - w pobliżu projektowanej inwestycji istnieją budynki z elewacjami o długości znacznie przekraczającymi średnią oraz pierzeje stanowiące pojedyncze, zróżnicowane bryły (biurowiec Urzędu Wojewódzkiego z sąsiednią kamienicą 93 m, hotel Campanile z sąsiednimi kamienicami 71 m)
 - szerokości elewacji frontowych nie ogranicza się pod warunkiem ich podziału przez zryzalitowanie na odcinki o długościach nie przekraczających 26,5 m,
- c) szerokości elewacji frontowych nie ogranicza się pod warunkiem ich podziału przez zryzalitowanie na odcinki o długościach nie przekraczających 26,5 m,
5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku)**
(z wykorzystaniem pomiarów wykonanych na podstawie danych z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- istniejąca zabudowa jest znacznie zróżnicowana; osiąga wysokość 14 kondygnacji nadziemnych, a wysokość górnej krawędzi elewacji osiąga poziom 247,4 m n.p.m. (biurowiec Urzędu Miasta), 238,6 m n.p.m. (biurowiec Urzędu Wojewódzkiego)
 - górna krawędź elewacji frontowej projektowanego zespołu obiektów nie powinna przekroczyć wysokości położonego w sąsiedztwie budynku przy ul. Spokojnej 17 (dz. nr 34), tj. 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości budynku od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.,
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie powinna przekroczyć rzędnej 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości zespołu budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.; obniżenie pomiędzy wyższą a niższą częścią zespołu budynków wykonać w linii skarpy pomiędzy wyższym a niższym poziomem terenu,
6. **Geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych)**
(z wykorzystaniem materiałów fotograficznych dostępnych na portalu Google maps i wykonanych w trakcie wizji terenowej oraz odczytu z tzw. „chmury punktów” w programie LiMON Viewer)
- w obszarze przeprowadzonej analizy występują budynki z przewagą dachów płaskich
 - przekrycie projektowanego obiektu przewidzieć należy jako płaskie (spadek do 15°) o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m n.p.m., z obniżeniem wysokości budynku od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej ok. 207,0 m n.p.m.,

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej – ul. Lubomelska (dz. nr 53) i ul. Czechowska (dz. nr 26/1) oraz kategorii gminnej – ul. Spokojna (dz. nr 31), bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną – ul. Gawareckich (dz. nr 33)

VIII. Podsumowanie analizy dla decyzji o ustaleniu warunków zabudowy

Przedmiotowy teren spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla budowy zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych, przy zachowaniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2015.1422 j.t.).

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Wiesław Borek,
Lubelska Okręgowa Izba Architektów nr LB 0063

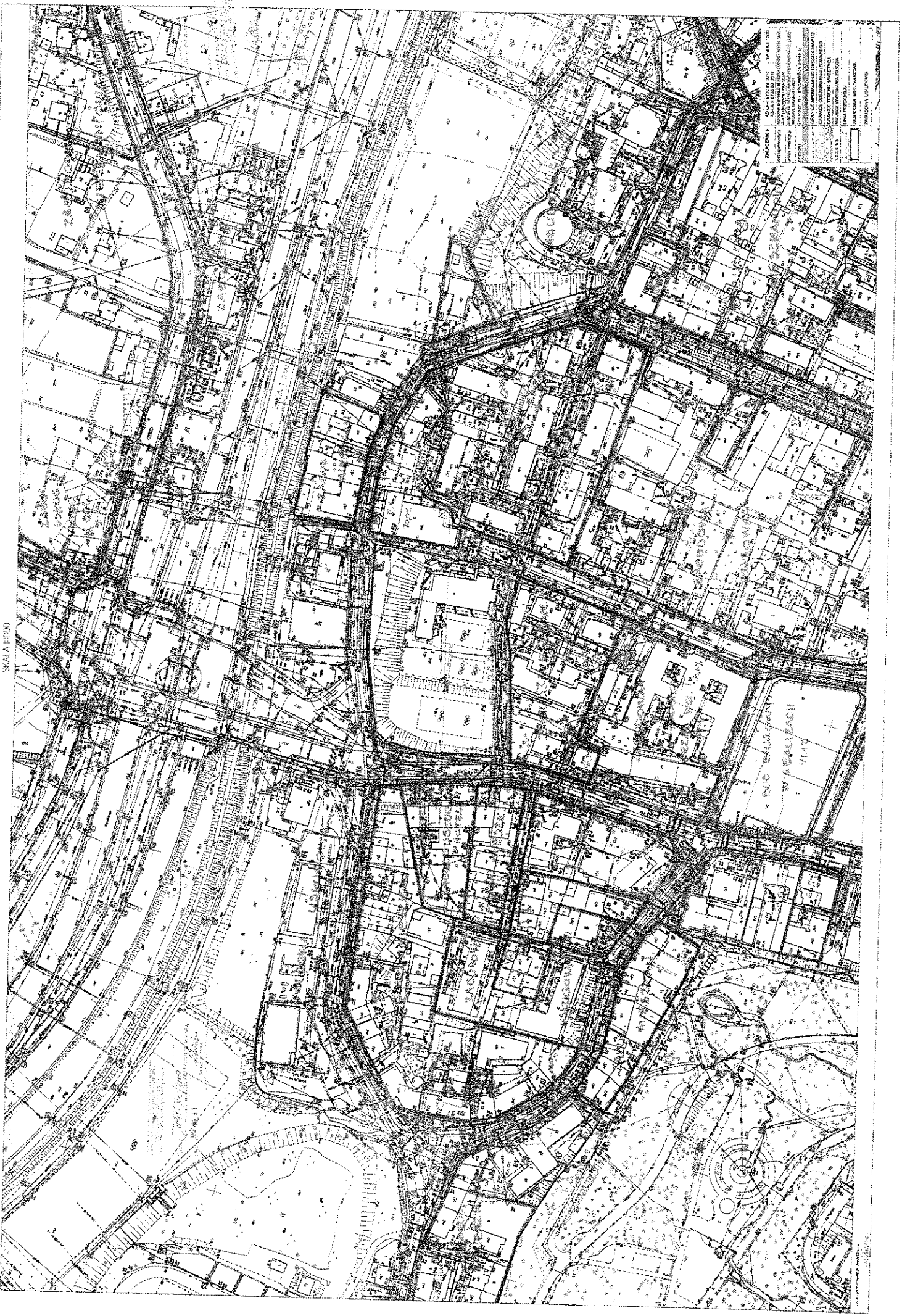
Obliczenia wskaźników zabudowy

Numer działki	Pow. zabudowy (m ²)	Pow. działki (m ²)	%	Szer. elewacji frontowej (m)
	615	1933	31,8	30
	476	1005	47,4	22
	147	509	28,9	12
	78	466	16,7	9
	220	535	41,1	10,5
	154	452	34,1	11,5
	262	942	27,8	11
	1118	1597	70,0	28
	445	835	53,3	23+15
	434	1178	36,8	39
	381	1381	27,6	11,5
	1032	3050	33,8	43,5
	253	1224	20,7	14,5
	217	828	26,2	16,5
	611	878	69,6	35
	497	1420	35,0	37
	220	625	35,2	18,5
	1800	6646	27,1	40,5 / 15 / 15 / 22
	1725	3664	47,1	55
	1244	3165	39,3	17,5 / 13,5
	184	1696	10,8	10
	656	986	66,5	24,5
	261	623	41,9	19,5
	219	618	35,4	15
	284	658	43,2	21,5
	750	3422	21,9	37
	470	1045	45,0	20,5 / 8
	268	1100	24,4	21
	695	2259	30,8	54,5
	285	1231	23,2	22
	188	334	56,3	16
	4727	8073	58,6	85
	5580	6125	91,1	58
	953	1486	64,1	25,5
	915	1457	62,8	26
	959	2290	41,9	18,5
	136	443	30,7	10
	249	685	36,4	20,5
	135	356	37,9	10,5
	123	332	37,0	10
	343	662	51,8	20,5
	230	427	53,9	18
	109	219	49,8	8,5
	222	422	52,6	18,5
	1062	2505	42,4	65,5
	212	841	25,2	13
	312	975	32,0	19
	621	1619	38,4	29
	174	506	34,4	14
	173	338	51,2	10

	151	322	46,9	12
	136	400	34,0	9
	189	408	46,3	10
	145	475	30,5	11
	195	478	40,8	12,5
	226	673	33,6	12,5
	949	3203	29,6	46
	102	240	42,5	5
	195	335	58,2	12
	165	592	27,9	14
	35	140	25,0	8
	52	110	47,3	5
	45	391	11,5	9,5
	395	849	46,5	17
	157	664	23,6	12
	109	340	32,1	12,5
	505	1177	42,9	38
	159	279	57,0	11
	155	217	71,4	13,5
	370	865	42,8	32
	738	1881	39,2	35
	702	1450	48,4	17
	438	665	65,9	31
	112	223	50,2	11
	985	1975	49,9	20
	1089	2665	40,9	51,5
	160	479	33,4	10
	162	457	35,4	17
	800	4487	17,8	38
	763	1988	38,4	45
	465	1457	31,9	31
		ŚREDNIO	40,5	22,1
			z tolerancją 20 %	26,5
	1105	10075	11,0	

przeważająca funkcja: m – mieszkaniowa, mz – zamieszkania zbiorowego, b – biurowa, uo – oświata, uh – handel, uz – służba zdrowia,

MAPA ZAMIANCZA
SKALA 1:5000



LEGENDA

Linie granic działek	Linie granic nieruchomości
Linie granic terenów zabudowanych	Linie granic terenów niezabudowanych
Linie granic terenów zielonych	Linie granic terenów wodnych
Linie granic terenów rolniczych	Linie granic terenów leśnych
Linie granic terenów rekreacyjnych	Linie granic terenów sportowych
Linie granic terenów historycznych	Linie granic terenów kulturowych
Linie granic terenów o znaczeniu historycznym	Linie granic terenów o znaczeniu kulturowym
Linie granic terenów o znaczeniu przyrodniczym	Linie granic terenów o znaczeniu ekologicznym
Linie granic terenów o znaczeniu krajoznawczym	Linie granic terenów o znaczeniu turystycznym
Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-krajoznawczym	Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-kulturowym
Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-ekologicznym	Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-ekologiczno-krajoznawczym

SYMBOLY

[Symbol]	Linie granic działek
[Symbol]	Linie granic nieruchomości
[Symbol]	Linie granic terenów zabudowanych
[Symbol]	Linie granic terenów niezabudowanych
[Symbol]	Linie granic terenów zielonych
[Symbol]	Linie granic terenów wodnych
[Symbol]	Linie granic terenów rolniczych
[Symbol]	Linie granic terenów leśnych
[Symbol]	Linie granic terenów rekreacyjnych
[Symbol]	Linie granic terenów sportowych
[Symbol]	Linie granic terenów historycznych
[Symbol]	Linie granic terenów kulturowych
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu historycznym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu kulturowym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu przyrodniczym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu ekologicznym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-krajoznawczym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-kulturowym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-ekologicznym
[Symbol]	Linie granic terenów o znaczeniu historyczno-ekologiczno-krajoznawczym

OPIS

Mapa zamiancza, skala 1:5000. Mapa przedstawia plan zagospodarowania przestrzennego i granice nieruchomości w obszarze zabudowanym. Mapa została sporządzona na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.

WYKONANIE: [Nazwa]

WYKONAWCA: [Nazwa]

WYKONANO W: [Miejscowość]

WYKONANO W: [Rok]



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

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

Lublin, dnia 20 lipca 2017 r.

AB-LA-II.6730.20.2017

DECYZJA nr 410/17

Na podstawie:

- art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.),
- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 - j.t.).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia: 10.07.2017 r.

Wnioskodawcy: Gmina Lublin – Prezydent Miasta Lublin, z którego upoważnienia występuje Dyrektor Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14

oraz za zgodą stron

zmieniam decyzję ostateczną

Prezydenta Miasta Lublin nr 289/17 z dnia 26 maja 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.20.2017 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych na działce nr ewid. 32/4 (obręb: 36 – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: 1), położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej-Lubomelskiej

w zakresie: zmiany wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

dotychczasowy punkt 3b) w/w decyzji:

**wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 40,5%,
a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %;**

przyjmuje następujące brzmienie:

**wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 70,0%,
a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %;**

Pozostałe warunki określone w decyzji nr 289/17 z dnia 26 maja 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.20.2017 w sprawie ustalenia warunków zabudowy pozostają bez zmian.

UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2017 r. wnioskodawca złożył w Wydziale Architektury i Budownictwa prośbę o zmianę decyzji o ustaleniu warunków zabudowy nr 289/17 z dnia 26 maja 2017 r., znak: AB-LA-II.6730.20.2017, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków hotelowo-usługowych z usługami (w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garaży podziemnych na działce nr ewid. 32/4 (obręb: 36 – ŚRÓDMIEŚCIE, arkusz: 1), położonej w Lublinie przy ul. Czechowskiej-Lubomelskiej w zakresie zmiany wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, określonych w punkcie 3b).

Do prośby wnioskodawca dołączył zgody stron na wprowadzenie powyższej zmiany.

Zgodnie z art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 ze zm.) decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał,

jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin dokonał analizy terenu sąsiadującego z wnioskowaną działką pod kątem maksymalnej wielkości zabudowy sąsiednich działek i ustalił wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 70,0 %, jak dla działki nr ewid. 34, położonej przy ul. Spokojnej 17, sąsiadującej terenem wnioskowanej inwestycji.

W związku z powyższym organ po dokonaniu analizy całości sprawy stwierdza, że wnioskowana zmiana warunków zabudowy nie godzi w zastany stan rzeczy.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie w sentencji.

Pouczenie :

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Otrzymują:

1. Wydział Gospodarowania Mieniem UM Lublin
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
2. właściciele i użytkownicy wieczystości , których dotyczy inwestycja
zgodnie z wydrukiem z ewidencji gruntów
1. Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych
ul. Spokojna 10, 20-074 Lublin
2. PGE Dystrybucja S.A.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Zarząd Dróg i Mostów
2. Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków
20-113 Lublin, ul. Złota 2
3. Wydział Planowania UM Lublin



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

PREZYDENT MIASTA LUBLIN

ul. Ziota 2, 20-112 Lublin, tel.: +48 81 466 2650, fax: +48 81 466 2651
e-mail: zabytki@lublin.eu, ePUAP: /UMLublin/skrytka, www.um.lublin.eu

MKZ-IN-I.4120.353.2017

Lublin, 17. 05. 2017.

Sprawa: Uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z usługami i handlem do 2000 m² oraz garażami podziemnymi w bryle budynku na działce nr 32/4 (obr. 36-Śródmieście, ark. 1), położonej przy ul. Spokojnej 10, Czechowskiej 12, Gawareckich 1 i Lubomelskiej w Lublinie.

Obiekt: Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina – wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego decyzją znak: Kl. V-7/4/67 z 27 stycznia 1967 r. i decyzją znak: Kl. IV-42/82 z 28 maja 1985 r. oraz decyzją znak: KD.5140.31.4.2013, nr rej. A/153

POSTANOWIENIE

Na podstawie art.5 pkt. 3 i 4, art. 6 ust. 1, art. 89 pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2014. 1446 z późn. zm.), art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016778 z późn. zm.) oraz art. 106 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2016. 23), a także na podstawie § 2, ust. 2 Porozumienia nr 140/2012 z 30 marca 2012 r. zawartego pomiędzy Wojewodą Lubelskim a Gimnazjum Lublin (Dz. Urz. Woj. Lub. z 30 marca 2012 r. poz.1329 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z 16 maja 2017 r. (znak: AB-LA-II.6730.20.2017; data wpływu do BMKZ w Lublinie 16 maja 2017 r.) złożonego przez Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin i sygnowanego przez mgr inż. arch. Beatę Malicką-Ząbek Zastępcę Dyrektora Wydziału Architektury i Budownictwa, działającą z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublin

postanawiam

uzgodnić treść projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (znak: AB-LA-II.6730.20.2017; data wystąpienia o uzgodnienie: 16 maja 2017 r.), dla decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku hotelowego z usługami i handlem do 2000 m² oraz garażami podziemnymi w bryle budynku na działce nr 32/4 (obr. 36-Śródmieście, ark. 1), położonej przy ul. Spokojnej 10, Czechowskiej 12, Gawareckich 1 i Lubomelskiej w Lublinie.

Uzasadnienie

W dniu 16 maja 2017 r. Urząd Miasta Lublin Wydział Architektury i Budownictwa przekazał do Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie wniosek (znak: AB-LA-II.6730.20.2017), w sprawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m²) oraz garażami podziemnymi, na działce nr ewid. 32/4 (obr. 36-Śródmieście, ark. 1) położonej przy ulicy Spokojnej-Czechowskiej-Gawareckich-Lubomelskiej w Lublinie. Wniosek zawierał pełną dokumentację właściwą dla projektu decyzji, to jest wniosek Inwestora, wypis z ewidencji gruntów wraz z wrysem, analizę uwarunkowań zagospodarowania terenu (część tekstową - zał. nr 2) wraz z częścią graficzną (zał. nr 3), oraz projekt przedmiotowej decyzji wraz z kopią załącznika graficznego do projektu decyzji z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji. Termin uzgodnienia mija 30 maja 2017 r.

Rozpatrując przedstawiony obecnie wniosek należy zauważyć:

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016.778 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z



zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2016.778 z późn. zm.) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Przedmiotowa nieruchomość, t. j. działka o nr ewid. 34/2 (obręb 36 – Śródmieście, ark. 1), położona przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, zlokalizowana jest w granicach historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rej. A/153). Wzmiankowany zespół spełniając kryteria zawarte w treści art. 3 pkt. 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jest zabytkiem (por. decyzje Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: Kl. V-7/4/67 z 27 stycznia 1967 r., Kl. IV-42/82 z 28 maja 1985 r., KD.5140.31.4.2013 z 18 listopada 2013 r. - nr rej. zabytków A/153, uzasadnienie - s. 4-7). Oznacza to, że jest to zespół nieruchomości będący dziełem człowieka, związany z jego działalnością, stanowiący świadectwo minionej epoki, którego zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadana wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina uwzględniony został w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto budynek szkoły przy ul. Spokojnej 10, został uwzględniony w Gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin. Także ukształtowanie terenu nieruchomości, będące jak się przypuszcza, pozostałością fortyfikacji miejskich z I. 70-tych XVII wieku, zostało uwzględnione w Gminnej ewidencji zabytków miasta Lublin.

Nieruchomość, o nr ewid. 34/2 położona w Lublinie przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego obejmującego teren części dawnego Przedmieścia Krakowskiego. Stanowisko to ujęte jest w Gminnej ewidencji zabytków gminy Lublin.

Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina, zgodnie z treścią art 6 ust. 1 pkt 1 litera b oraz art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dalej - uoozioz), podlega ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina (por. ww decyzje Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Należy także wyjaśnić, że nieruchomość o nr ewid. 34/2 położona w Lublinie przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, zabudowana budynkiem wymienionym wyżej, nie jest objęta indywidualną ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Z uwagi jednakże na fakt, że nieruchomość ta jest położona w granicach wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, który został uznany za zabytek, podlega ograniczeniom w zakresie kształtowania przestrzennego zgodnie z celami ochrony tego zabytku (por.: I SA/Wa 2351/11 - wyrok WSA w Warszawie z 11.05. 2012).

Jak wynika z treści art. 7 ust. 4 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami formą ochrony zabytków są: ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego. Projekty ww decyzji, zgodnie z treścią art. 5 i 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzają osoby uprawnione, zaś wojewódzki konserwator zabytków (Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie w przypadku gminy Lublin), zgodnie z art. art. 53 ust.4 pkt 2 oraz 64 ust.1, wyłącznie je uzgadnia, to znaczy wyraża zgodę (lub nie) na konkretną treść proponowanego rozstrzygnięcia, co następuje w trakcie postępowania dotyczącego wydania decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy, zgodnie z treścią art. 54 pkt 2 litera b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności, między innymi, w zakresie: ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W postępowaniu uzgadniającym organ uzgadniający nie posiada właściwości rzeczowych do określania ustaleń warunków zabudowy w zakresie swoich kompetencji wynikających z posiadanej wiedzy, umiejętności oraz odpowiedzialności, w danym przypadku - ustaleń ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z treścią art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z



organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Decyzje, o których mowa w art. 60 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu, między innymi zgodnie z treścią pkt 2, z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W oparciu o art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi.

Na podstawie treści §1 ust. 1 pkt 1 porozumienia nr 140/2012 zawartego w 30 marca 2012 roku między Wojewodą Lubelskim, a Prezydentem Miasta Lublin, właściwym organem do uzgodnienia decyzji w przypadku omawianej nieruchomości jest Prezydent Miasta Lublin, z upoważnienia którego działa Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie (Dz. Urz. Woj. Lub. Z 30 marca 2012 r. poz. 1329 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie. Istotę zachowania polegającą na "utrzymywaniu" zabytku zgodnie z przepisami o ochronie zabytków można sprowadzić do przestrzegania w szczególności tych przepisów, które nakładają na właściciela zabytku lub jego posiadacza obowiązek realizacji działań wynikających z definicji opieki nad zabytkami, a zatem zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie i korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości (art. 5 pkt 3 i 4 uoozioz). Właściciel lub posiadacz nieruchomości nie będącej zabytkiem, jednakże stanowiącej integralny składnik chronionej struktury przestrzennej zabytku (np. układu urbanistycznego lub ruralistycznego, zespołu budowlanego, krajobrazu kulturowego, etc.) winien uwzględnić w swoich zamierzeniach konieczność dostosowania swoich zamierzeń do uwarunkowań ochrony zabytku.

Ochrona i konserwacja zabytków jest istotnym elementem polityki kulturalnej Państwa, są one bowiem nie tylko śladem przeszłości, ale także cennym składnikiem kultury współczesnej, przyczyniającym się do kształtowania przyjaznego człowiekowi środowiska jego życia. Taką rolę zabytków mocno podkreślała już między innymi Europejska Karta Ochrony Dziedzictwa Architektonicznego z 1975 r. (art. 3, 4, 5). Ich zachowanie, ochrona i konserwacja jest działaniem w ważnym interesie publicznym ze względu na znaczenie zabytków w procesie edukacji, humanizacji społeczeństwa, jego kulturowej identyfikacji, wreszcie także znaczenie dla sfery ekonomii i gospodarki.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące, między innymi: układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi.

Określony w ratyfikowanych przez Rzeczpospolitą Polską dokumentach, przede wszystkim Międzynarodowej Karcie Ochrony Miast Historycznych (Waszyngton Toledo 1987 r.), zakres ochrony konserwatorskiej zabytkowych miast historycznych obejmuje w szczególności plan miasta, określony przez ulice i działki (ich przebieg, szerokość i przekrój, historyczny kształt i wielkość działek oraz ich sposób zagospodarowania), współzależność między zabudową, zielenią a otwartą przestrzenią, wygląd zewnętrzny budowli (określony skalą, rozmiarami, stylem, konstrukcją, materiałami, kolorem i wystrojem), współzależność między miastem lub dzielnicą zabytkową, a otaczającym je środowiskiem naturalnym i kulturowym, różne funkcje, które miasta lub dzielnice spełniały w przeszłości.

„Memorandum Wiedeńskie dotyczące „Dziedzictwa Światowego i Współczesnej Architektury – Zarządzania Historycznym Krajobrazem Miejskim” z maja 2005 r. stanowi w rozdziale „Zasady i cele” pkt. 14, m. in., że „autentyczność i integralność historycznego miasta (...) nie mogą podlegać kompromisom”. W rozdziale zatytułowanym „Wskazania do zarządzania konserwacją” w pkt. 18 stwierdzono m. in., że „podejmowanie decyzji dotyczących (...) architektury współczesnej w historycznym krajobrazie miejskim wymaga (...) kulturalnie i historycznie wrażliwego podejścia (...), zbadania relacji przestrzennych między starym a nowym, przy jednoczesnym uszanowaniu autentyczności i integralności historycznych materiałów i istniejącej zabudowy”, zaś „czynnikiem niezbędnym w procesie planowania jest rozpoznanie (...) zagrożeń w celu zagwarantowania wyważonego rozwoju i procesu projektowania. Bazą (...) jest wyczerpujące badanie i analiza historycznego krajobrazu miejskiego” (por. Ochrona Zabytków 2005, nr 2, s. 103 i nast.).

Miasto historyczne, jakim - między innymi - jest również Lublin, jest elementem krajobrazu. Warto zauważyć zatem, że zgodnie z przyjętą przez UNESCO rekomendacją z 10 listopada 2011 r. (Recommendation on the Historic Urban Landscape) najnowsza definicja pojęcia historycznego krajobrazu miejskiego określa go jako: „obszar miejski rozumiany jako wynik historycznych nawarstwień wartości kulturowych i naturalnych i atrybutów, wykraczający poza zakres pojęcia 'historyczne centrum' lub 'zespół'



obejmujący szerszy miejski kontekst i jego geograficzne otoczenie (<http://www.unesco.pl/kultura/dziedzictwo-kulturowe/dziedzictwo-materialne/konwencje-i-rekomendacje/>).

Miasta mają swoją tożsamość. Warto to podkreślać i pielęgnować, zwłaszcza w czasach globalizacji, z wielu względów pożytecznej i nieuniknionej, ale także obfitującej w skutki niepożądane. Jednym z nich jest niebezpieczeństwo zatracenia identyfikacji kulturowej J. Piekalski, Praga Wrocław i Kraków. Przestrzeń publiczna i prywatna w czasach średniowiecznego przełomu, Wrocław 2014, s. 7).

Zespół Starego Miasta i Śródmieścia Lublina usytuowany jest na obszarze liczącym ok. 220 -230 ha, obejmującym teren wierzchowinowy (wyniesionej od 190 do 220 m. npm) i, po części, zboczy dolin rzecznych: Czechówki (od północy) i meandrującej Bystrzycy (od południa i wschodu). Doliny rzeczne, utwory o zmiennej szerokości, stanowią dwa naturalne, chociaż przekształcone antropogeniczne, pasma graniczne (krawędzie) historycznego centrum osadniczego. Układ lokacyjny Lublina jest jednym z typowych zjawisk cywilizacji i sztuki europejskiej. Jego wartość polega, między innymi, na znakomitym wpisaniu układu geometrycznego w zastane na danym etapie dziejów warunki topograficzne. Historyczny układ przestrzenny Lublina ze Starym Miastem, Wzgórzem Zamkowym, Przedmieściem Krakowskim i Żmigrodem to reprezentatywny przykład aglomeracji rozwijającej się i nawarstwiającej zasoby dziedzictwa kulturowego nieprzerwanie od wczesnego średniowiecza po czasy współczesne. Dominantami zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina są: półwyspowe wyniesienie mieszczące zabudowę Starego Miasta i odosobnione Wzgórze Zamkowe z charakterystyczną zabudową sięgająca od XIII do XX w.

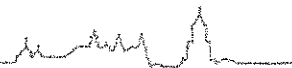
Lublin to przykład historycznego nawarstwienia aglomeracji miejskiej ze wschodniego krańca Europy, o istotnym w przeszłości znaczeniu, także międzynarodowym, zachowującym do dziś znaczenie centralnego ośrodka regionu, która nieprzerwanie zachowuje i pielęgnuje swe materialne i niematerialne dziedzictwo. Wartość historycznego Lublina artykułuje się w nawarstwieniu składników artystycznych i cywilizacyjnych od średniowiecza po dziś i mieści się w granicach wskazanego zespołu. Granice poszczególnych artefaktów urbanistycznych składających się na ten zespół są wyraziście zarysowane, stabilne, czytelne, co dokumentuje zachowana kartografia (od pocz. XVII w. po czasy współczesne; por. Plany i widoki Lublina XVII–XXI wiek, pod red. M. Harasimiuka, D. Kociuby, P. Dymmela, Lublin 2007). Granice te, zostały wyodrębnione w wyniku historycznych regulacji własnościowych i prawnych. Zespół zachował czytelność granic, układów, systemu wydzielania bloków zabudowy, form architektonicznych i treści niematerialnych, które decydują o jego wartości. Jawi się jako zespół miasta historycznego o wysokim stopniu autentyzmu w skali krajobrazowej i urbanistycznej, znacznym autentyzmie w skali obiektowej i skali detalu. Generalnie, całość zespołu postrzegana jest jako harmonijna w zakresie skali, palety i struktury.

Podsumowując kwestię wartości chronionego zespołu Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, należy wskazać, że zachowuje on znaczny stopień autentyzmu w projekcie i kształcie, materiale i substancji oraz elementach niematerialnych.

Atrybutami wskazanych wyżej wartości są: a) sam zespół Starego Miasta i Śródmieścia Lublina jako suma zespołów historycznej zabudowy spojonych w całość; b) zachowujące czytelność poszczególne składniki zespołu (przy czym czytelność należy rozumieć jako łatwość z jaką składniki i ich części mogą być rozpoznawane i organizowane w spójny wzór); c) zachowujące czytelność granice miasta historycznego i jego jednostek; d) siatka ulic i placów; e) historyczny układ podziałów własnościowych determinujących układ zabudowy, częściowo przekształcony w wyników podziałów i scalerń na przestrzeni dziejów miasta; f) układ bloków zabudowy determinowany siatką podziałów własnościowych; g) przestrzenie wolne uformowane przez zabudowę i warunki naturalne; h) wielofazowa i nawarstwiona zabudowa zabytkowa wypełniająca zespół; i) gabaryt zabudowy ukształtowany obowiązującymi w przeszłości przepisami, uwarunkowaniami i rozległością zabudowy; j) wystrój elewacji, k) zieleni zabytkowa, jako dopełnienie tkanki architektonicznej (ogrody, parki, użytki i nieużytki), l) nawierzchnie, m) mała architektura, n) panoramy i widoki miasta i jego części percypowane z wybranych i licznych punktów, ciągów i powierzchni widokowych, o) osie widokowe stanowiące powiązania najistotniejszych dla formy zespołu obiektów, widoki na zabytki związane z ekspozycją konkretnych obiektów, p) wartości niematerialne znajdujące wyraz, między innymi w nazewnictwie, wydarzeniach historycznych, etc., r) warstwy archeologiczne.

Omawiana nieruchomość jest nośnikiem większości ww. atrybutów materialnych wartości zespołu, posiada także wartości indywidualne, związane zarówno z domniemanym dawnym bastionem, jak i przede wszystkim samym budynkiem szkoły.

Nieruchomość o nr 34/2 (ark. 1, obr. 36-Śródmieście) położona przy ul. Spokojnej 10 w Lublinie, była zapewne częścią rozmierzonych po lokacji Lublina ogrodów lubelskich mieszczan. Najstarsze informacje kartograficzne o stanie zagospodarowania tego obszaru przynoszą osiemnastowieczne mapy: mapa d'Orkena z 1716 roku, tzw. Mapa Łackiego (oryginał z 1783 roku, znana w kilku odrysach zachowanych w Archiwum



Państwowym w Lublinie oraz archiwum Głównym Akt Dawnych) oraz tzw. Mapa Heldensfelda, z l. 1801-1804, zachowana w Kriegsarchiv w Wiedniu (Lublina dotyczy arkusz nr 195 mapy, mapa dostępna cyfrowo na stronie www.mapire.eu). Naniesione na ww. planach i mapie informacje dotyczące przebiegu linii obronnych ówczesnego Lublina sugerują, że na terenie omawianej działki znajdował się obiekt obronny będący częścią obwarowań nowożytnych miasta – ich linii zrealizowanej ok. 1670 roku. Jednak przypuszczenie, że mamy tu do czynienia z uregulowanym ręką ludzką założeniem ziemnym, w formie fortyfikacji połowych, powstałym poprzez wykorzystanie naturalnie ukształtowanego cypla ponad doliną rzeki Czechówki i dochodzącym do niej od południa wąwozem ob. ul. Lubomelskiej (suchą doliną), wyrażone przez badaczy lubelskich fortyfikacji (J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska, Ł. Michalski, Ochrona fortyfikacji miejskich w planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Lublina, „Fortyfikacja” t. VIII (1999), s. 132; por. także K. Nieścioruk, Metodyczne aspekty kartograficznej analizy i oceny dawnych planów miast na przykładzie planu Lublina z 1716 roku C. d’Orkena, Lublin 2006, s. 85-86) jakkolwiek zasadne z punktu widzenia analizy ww. kartografii oraz zasad budowy podobnych założeń obronnych w epoce, nie jest potwierdzone. W szczególności, późniejsze deniwelacje terenu związane z budową szkoły w okresie międzywojennym (np. regulacje terenu boiska, określonego przez autorów ww. opracowania jako hipotetyczny nadszańiec) powodują istotne wątpliwości co do zakresu zachowania bastionu.

Zachowane prawdopodobne pozostałości umocnień obejmują stoki skarp pierwotnie naturalnego cypla powstałego poprzez procesy denudacyjne, które doprowadziły do powstania doliny Czechówki i suchej doliny do niej uchodzącej od strony południowej. Fotografie z okresu międzywojennego oraz przekroje i plany terenu działki zawarte w zachowanym w Archiwum Państwowym w Lublinie projekcie budynku Szkoły Zawodowej Żeńskiej, wskazują, że do dziś od okresu budowy szkoły w l. 20.-30. XX w. nie zaszły istotne zmiany ukształtowania tego terenu, w przeciwieństwie do okresu wcześniejszego, bowiem w trakcie budowy szkoły, jak wynika z zachowanych projektów, dokonano znaczących niwelacji ww. części terenu, w celu zarówno budowy szkoły, jak i realizacji boiska szkolnego. Te niwelacje dokumentuje zawarty w zachowanym w APL projekcie budowy szkoły, profil terenu wykonany na osi wschód-zachód (projekt zachowany w Archiwum Państwowym w Lublinie, zespół Urząd Wojewódzki Lubelski, seria 5.5 Oddział budowlany, Referat ogólnego nadzoru budowlanego, sygn. 1490; dalej: APL, sygn. 1490; omawiany rysunek profilu oznaczony jako s. 8). W chwili sporządzania rysunku profilu kulminacja wzniesienia nie była terenem wyrównanym, splantowanym, ale jak się wydaje, jeszcze ukształtowanym naturalnie, o różnicach wysokości w obrębie wyższej partii ok. 4-5 m. Porównanie rzędnych wskazanych na ww. profilu z rzędnymi określonymi na zachowanym w tej samej jednostce archiwalnej (s. 14) planem sytuacyjnym planowanego zespołu oraz aktualnymi rzędnymi terenu (odczytanymi ze zdjęć laserowych LIDAR), zbieżnymi z ukazanymi z planie sytuacyjnym z 1928 roku, wskazuje, że dokonano niwelacji terenu wyższej części wzniesienia o od 2 do 5 m, w zależności od miejsca (od rzędnych przed budową szkoły 192,21-197 m npm do poziomu zbliżonego do ul. Spokojnej – ok. 193 m npm, który to poziom jest ogólnie zachowany do dziś).

Ponadto, co istotne, zlikwidowano wówczas wysunięte podwyższenie terenu po północnej stronie wyższej części, identyfikowanej z nadszańcem. To wysunięte podwyższenie, widoczne na historycznej kartografii od mapy Łackiego z 1783 roku, jak się wydaje mogło być właściwym obiektem obronnym, na co wskazuje jego skala, zbliżona do skali dobrze udokumentowanych w kartografii lubelskich dzieł obronnych z tego okresu – ziemnych (częściowo umocnionych murem ceglany) bastei, rozlokowanych w kierunku południowym frontu umocnień z ok. 1670 roku. Wysunięcie tego niewielkiego obiektu przed wypłaszczoną, niższą część wzniesienia i uregulowanie stoku wyższej części mogło mieć na celu umożliwienie ostrzału z niej przedpoła stoku, który pełnił zapewne w tej sytuacji funkcję kurtyny. Określenie pierwotnego kształtu tego dzieła i jego historii jest dziś właściwie niemożliwe, ze względu na dokonane w związku z budową szkoły niwelacje terenu, w tym likwidację omawianego wysunięcia - „bastei”.

Na terenie ww. nieruchomości, w l. 1928-1931 wybudowano wg projektu Ignacego Kędzińskiego budynek Średniej Szkoły Zawodowej Żeńskiej (ob. Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych), poszerzony o budynek sali gimnastycznej w l. 1933-1936 wg projektu Stanisława Łukasiewicza (projekt zachowany w Archiwum Państwowym w Lublinie, zespół Urząd Wojewódzki Lubelski, seria 5.5 Oddział budowlany, Referat ogólnego nadzoru budowlanego, sygn. 1490). Jak słusznie zauważa M. Semeniuk, twórca strony internetowej poświęconej lubelskiemu modernizmowi: „Gmach szkoły reprezentuje nurt półmodernizmu. Charakter architektury tworzą klasycyzujące cytaty o zgeometryzowanych i uproszczonych formach nadających budynkowi cech monumentalnych i reprezentacyjnych. Są to przede wszystkim oddające charakter wielkiego porządku pionowe porzeźbione pasy przyściennych filarów oraz zwieńczenie ryzalitu tympanonem o oszczędnej formie. Ryzalit mieszczący główne wejście został zlokalizowany na skraju elewacji, wskutek czego łamie rozpowszechnioną w poprzednich epokach symetrię i zacierza fasadowość, co ukierunkowuje architekturę budynku w stronę modernizmu. Taki układ bryły pozwolił na wyróżnienie narożnika gmachu



widzianego od strony ul. Spokojnej. Architekt Ignacy Kędziński kontynuował w ten sposób swoją ostrożną postawę wobec modernizmu, jednocześnie wpisując się w estetykę często stosowaną dla budynków użyteczności publicznej końca lat 20. XX wieku." (<https://www.facebook.com/modernizmwlublinie/>)

W szczególności należy podkreślić rolę malowniczego, geometrycznego spiętrzenia brył obiektu od strony ul. Spokojnej, przez którą do budynku dociera się z centrum miasta. Jest to dobrej klasy, świadoma kompozycja, dzięki zastosowaniu której I. Kędziński określił szczegółowo dominantę bryły budynku, a zarazem istotny akcent wnętrza ulicy percypowanego od strony południowej, która to rola przestrzenna budynku bezwzględnie powinna pozostać w widoku od ulicy Spokojnej zachowana.

W trakcie projektowania gmachu (o czym świadczą wskazane wyżej, zachowane w APL projekty) Ignacy Kędziński planował także budowę obiektu bursy, o podobnej skali, jak obiekt szkoły, w tyle działki, poniżej podwyższenia, uregulowanego w tym okresie na boisko szkolne.

Z uwagi na fakt, że mamy do czynienia z obiektem będącym integralnym składnikiem chronionego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina właściwymi działaniami, w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, z punktu widzenia ochrony, winny być działania zmierzające, zgodnie z wiedzą i celami ochrony zabytków, do zachowania zabytku (zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina) dla przyszłych pokoleń.

W dotychczasowych opracowaniach zostały określone ramowe uwarunkowania konserwatorskie dotyczące omawianego obiektu, jako części linii obronnej miasta z I. 70-tych XVII stulecia (J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska, Ł. Michalski, Ochrona fortyfikacji miejskich w planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Lublina, „Fortyfikacja” t. VIII (1999), s. 134-135):

- sanacja wysokich, zielonych skarp frontu obwarowań, docelowo wolnych od zabudowy,
- kontrolowanie nowo planowanych inwestycji,
- uznanie terenów u podnóża skarp obronnych za strefę ekspozycji.

W praktyce urbanistycznej i konserwatorskiej, głównie europejskiej, znane są różnorodne metody postępowania z relikdami tego rodzaju założeń obronnych. W zależności od ich stanu zachowania, skali, a także aktualnej roli w organizmie zurbanizowanym

Biorąc pod uwagę aktualną wiedzę na temat omawianych obiektów oraz potrzeby ochrony, sformułować można następujące założenia ochrony konserwatorskiej dotyczące przedmiotowej nieruchomości:

- należy bezwzględnie zachować uwzględniony w Gminnej Ewidencji Zabytków budynek szkoły, możliwa jest jego adaptacja na inne funkcje, pod warunkiem zachowania substancji, formy zewnętrznej i gabarytów budynku;
- należy co do zasady zachować parametry ukształtowania terenu;
- dopuszcza się lokalizowanie kubatur wewnątrz wzniesienia tzw. bastionu, pod warunkiem braku zmiany ukształtowania terenu, w szczególności stoków;
- należy pozostawić bez zabudowy stoki hipotetycznego frontu obwarowań (od strony zachodniej i północnej, częściowo także hipotetycznych pozostałości barku (?) bastionu od strony południowej);
- należy wykluczyć zabudowę z przedpoła ww. stoków, uczelnić je dla odpowiedniej ekspozycji;
- dopuszcza się zabudowę na wzniesieniu, z odpowiednim jej odsunięciem od skraju stoku (dla uczelnienia jego formy terenowej) i stopniowaniem jej wysokości – obniżaniem w kierunku zachodnim, z pozostawieniem budynku szkoły jako dominanty zespołu;
- zaleca się lokalizowanie nowej zabudowy jako kontynuacji planowanego budynku bursy, z pozostawieniem dziedzińca – podwórza;
- zaleca się utrzymanie wysokości nowej zabudowy na takich rzędnych, aby zachować dominującą rolę starego budynku (aktualna rzędna zwieńczenia „wieży” budynku od strony ul. Spokojnej: ok. 213 m npm, kalenica głównej części budynku: ok. 211 m npm).

W przedstawionym do uzgodnienia projekcie decyzji, wskazano m.in. następujące warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego:

- określono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, wg załącznika graficznego – jako odsunięte od górnego skraju skarpy o odległość 4 m od strony zachodniej i kontynuujące linię zabudowy budynku szkoły od strony północnej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: max. 40,5 %, a udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15 %,
- nie ograniczono szerokości elewacji frontowej budynków, pod warunkiem ich podziału przez zryzalitowanie na odcinku o długościach nie przekraczających 26,5 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – nie powinna przekroczyć rzędnej



210,6 m npm, z obniżeniem wysokości zespołu budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej 207 m npm, obniżenie pomiędzy wyższą a niższą częścią zespołu budynków wykonać należy w miejscu skarpy pomiędzy wyższym a niższym poziomem terenu,

- geometria dachu – przekrycie budynku płaskie o spadkach dachu do 15 stopni o wysokości w najwyższym punkcie do 210,6 m npm, z obniżeniem wysokości budynków od strony ul. Lubomelskiej do rzędnej 207 m npm,
- obowiązuje zachowanie budynku głównego korpusu szkoły, w jego zachowanych historycznych parametrach,
- ze względu na lokalizację inwestycji na terenie dawnych umocnień nie dopuszcza się likwidacji istniejących skarp oraz zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

Określone w projekcie decyzji wymagania kształtowania ładu przestrzennego, ze względu na:

- ustalenie zachowania modernistycznego, cennego architektonicznie budynku szkoły proj. I. Kedzierskiego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków w jego aktualnych, zachowanych parametrach,
- zachowanie skarp, będących przypuszczalnie relikdami ukształtowania terenu dawnych umocnień,
- określenie maksymalnych parametrów zabudowy w sposób nawiązujący do skali zabudowy w otoczeniu, z zachowaniem istotnej roli budynku szkoły, a co za tym idzie m.in. uwzględnienie wskazań konserwatorskich, sformułowanych w pracy: J. Teodorowicz-Czerepińska, G. Michalska, Ł. Michalski, Ochrona fortyfikacji miejskich w planach zagospodarowania przestrzennego na przykładzie Lublina, „Fortyfikacja” t. VIII (1999), s. 134-135, mogą zostać uznane za dopuszczalne z konserwatorskiego punktu widzenia.

Wziąwszy pod uwagę powyższe Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie stoi na stanowisku, że przedstawiony do uzgodnienia w dniu 26 stycznia 2017 r. projekt decyzji (znak. AB-LA-II.6730.20.2017) o ustaleniu warunków zabudowy może zostać uzgodniony z konserwatorskiego punktu widzenia.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016.778 z późn. zm.) na niniejsze postanowienie zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. Zażalenie wnosi się do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymują:

1. Urząd Miasta Lublin, Wydział Gospodarowania Mieniem
2. Urząd Miasta Lublin, Wydział Architektury i Budownictwa
3. Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych w Lublin, ul. Lawinowa 5, 20-854 Lublin
4. PGE Dystrybucja SA, ul. Garbarska 21a, 20-340 Lublin
5. Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie, ul. Krochmalna 13j, 20-401 Lublin

Do wiadomości:

1. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków

