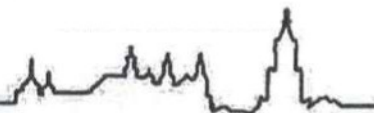


**40****LUBELSKI
LIPIEC '80**

Urząd Miasta Lublin

ISO 9001:2015
FB 583655

Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków

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

MKZ-IN-I.4120.699.2020

Lublin, 05. 01. 2021.

Pan Jerzy Korszeń
działający jako pełnomocnik
Helvetia Centrum Sp. z o.o.
00-014 Warszawa, ul. Moniuszki 1a

Szanowny Panie,

Odpowiadając na Pana wniosek z dnia 29 października 2020 roku dotyczący planowanej inwestycji przy ul. Karmelickiej w Lublinie, na obszarze stanowiącym część wpisanego do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (nr rej. A.153), działając na podstawie art. 27 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przedstawiam następujące zalecenia konserwatorskie:

1. Przedmiotowa nieruchomość, t.j. działka o nr ewid.75/7 (obręb 36 – Śródmieście, ark. 3), położona przy ul. Karmelickiej 7 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). Zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina uwzględniony został w gminnej ewidencji zabytków (karta adresowa zabytku urbanistycznego – zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina; dat. opr. 11.10.2010-13.09.2011, oprac. K. Czerlunczakiewicz i M. Trzewik).

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. 75/7 z uwagi na fakt, że jest położona w granicach wpisanego 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. niżej: I SA/Wa 2351/11 - wyrok WSA w Warszawie z 11.05. 2012)..

2. 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 innym: układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 12 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami układ urbanistyczny to przestrzenne założenie miejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze



budynki i formy zieleni zaprojektowanej, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. Ponadto, zgodnie z treścią pkt 13 przywołanego przepisu, historyczny zespół budowlany stanowi powiązaną przestrzennie grupę budynków wyodrębnioną ze względu na formę architektoniczną, styl, zastosowane materiały, funkcję, czas powstania lub związek z wydarzeniami historycznymi. W opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w pojęciu zespołu urbanistycznego zawiera się, tak jego koncepcja przestrzenna (układ), jak i jego materialna konkretyzacja w postaci grupy materialnych obiektów powiązanych przestrzennie regułami układu, posiadającymi formę architektoniczną ukształtowaną z określonego materiału lub materiałów, według określonych czasowo cech wynikających z obowiązującej w danym momencie ideologii artystycznej i gospodarczej oraz potrzeb funkcjonalnych.

Należy podkreślić, że pojęcie układ nie jest synonimem pojęcia zespół i określa inny zakres ochrony.

Układ urbanistyczny należy rozumieć jako koncepcję, założenie przestrzenne, przestrzenną kompozycję, czyli sposób uporządkowania lub rozmieszczenia czegoś, np. elementów tworzących estetyczną całość. Analogiczne rozumienie pojęcia układu znajdujemy w treści wyroku Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2002 r., I CKN 1268/00; Zespoły budowlane, jak np. dzielnice staromiejskie lub inne albo dawne fortyfikacje (np. cytadela), chronione ze względu na swoją historyczną wartość oraz układ ulic i zabudowę, obejmują zazwyczaj obok nieruchomości zabytkowych również zlokalizowane w ich obrębie nieruchomości nie mające takiego charakteru. W takim wypadku przedmiotem wpisu do rejestru zabytków jest cały zespół w ogólności, [...]. ... Podobnie kształtuje się sytuacja w razie objęcia ochroną konserwatorską samego założenia urbanistycznego miast i osiedli (również art. 5 pkt 1). Wówczas dobrem kultury jest sama koncepcja urbanistyczna. W obu przedstawionych wypadkach przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest więc albo sam zespół, albo sama koncepcja (układ architektoniczny względnie urbanistyczny), a nie poszczególne rzeczy (nieruchomości) położone w strefie ochronnej).

Zespół urbanistyczny, to trójwymiarowo ukształtowana (poprzez odpowiednie ugrupowanie i rozmieszczenie) i zrealizowana w postaci materialnych składników przestrzeni, w której znajdują się trójwymiarowo ukształtowane bryły o określonych powierzchniach i przestrzenie niezabudowane, powiązane ze sobą relacjami przestrzennymi i innymi (np. znaczeniowymi). Przestrzeń ta jest dostępna w całości, w percepcji z zewnątrz (perspektywa „zewnątrznego pielgrzyma” i perspektywa „lkara”) i przez części, z wewnątrz, poprzez wnętrza architektoniczno-krajobrazowe (perspektywa „spacerowicza”).

Zespół Starego Miasta i Śródmieścia Lublina posiada swoją formę materialną złożoną z wielu materialnych składników przestrzeni opartą (zorganizowaną) o niematerialne idee (koncepcje) sposobu ich rozłożenia w przestrzeni. W istniejącym stanie prawnym przedmiot ochrony, który pozostaje w związku z planowaną inwestycją, ma charakter złożony. Składają się nań: zespoły budowlane dawnych jednostek historycznych Lublina z generalnym podziałem na Stare Miasto i Śródmieście Lublina. Ochroną został objęty spójny terytorialnie obszar dawnego historycznego miasta – jego centrum osadniczego – rozszerzanego w kolejnych etapach rozwoju. Wziąwszy pod uwagę przestrzenny i krajobrazowy charakter planowanego zamierzenia należy podkreślić, że może ono nie tylko oddziaływać na przestrzeń w granicach parceli (nr ewid. 75/7), ale także może oddziaływać na zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina. Na ten ostatni, także w ujęciu formalnym i krajobrazowym, przede wszystkim, ingerując w kompozycję i formę obszaru Śródmieścia pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie ze Starym Miastem.

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/>).

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.

Granicę zachodnią zespołu wyznacza linia, zdeterminowana zarysem siedemnastowiecznych ziemnych umocnień fortyfikacyjnych Lublina, przebiegająca niegdyś półkolem pomiędzy wymienionymi wyżej dolinami, artykułująca się w przebiegu ul. Lipowej oraz początkowego odcinka al. Piłsudskiego. Od strony zachodniej, w sąsiedztwie z doliną Czechówki, zespół dopełnia prostokąt XIX w. Ogrodu Miejskiego zwanego Saskim. Granicę wschodnią stanowi skarpa doliny Bystrzycy usytuowana w kierunku północ-południe, rozciągająca się od Wzgórza Grodzisko do Wzgórza Staromiejskiego w stronę doliny Czechówki.

Obszar usytuowania zespołu ma zróżnicowaną rzeźbę terenu, urozmaiconą licznymi suchymi dolinami, w większości, spływającymi od linii wododziału, w kierunku obu dolin. Południowe zbocze doliny rzeki Czechówki, na odcinku odpowiadającym granicy zespołu, wykazuje spokojniejsze zróżnicowanie rzeźby w odróżnieniu od północnego i zachodniego zbocza doliny Bystrzycy, charakteryzujących się urozmaiconą krawędzią, nierówną linią w ujęciu horyzontalnym i obrysu, z licznymi półwyspami i zatokami, a nawet odciętymi partiami wierzchowiny w postaci odosobnionych wzgórz na dnie doliny (np. Wzgórze Zamkowe). Do charakterystycznych elementów topograficznych związanych z zespołem należy zaliczyć obszar doliny Bystrzycy - d. Wielkiego Stawu Królewskiego - rozciągający się na zachód od chronionego obszaru oraz „zatokę”, poniżej d. klasztoru s. s. Brygidek, w sąsiedztwie środkowego przewężenia doliny, licząc w granicach administracyjnych miasta Lublina, wyznaczonego wysuniętym ku południowi półwyspem zawierającym Wzgórze Żmigród.

Planowana inwestycja przy ul. Karmelickiej 7 na działce o nr ewid. nr 75/7 – przewidywana jest w obszarze bliskiego sąsiedztwa dwu zasadniczych elementów strukturalnych chronionego zespołu: Starego Miasta oraz Śródmieścia, otaczającego dawne miasto w murach od strony zachodniej i południowej. Przedmiotowa działka położona jest na zachód od zachodniej granicy Starego Miasta wytyczonej, w przybliżeniu, liniami zabudowy wzdłuż ulic: Lubartowskiej, Szambelańskiej i Olejnej. Nieruchomość usytuowana jest na zachodnim, zabudowanym, skłonie niegdyś suchej doliny opadającej ku północy, oddzielającej miasto od obszaru przedmieścia. Doliny, dnem której, u podnóża miasta, prowadził w przeszłości międzynarodowy szlak komunikacyjny ze wschodu w kierunku południowym do Małopolski (fragment d. traktu stanowi ob. ul. Świętoduska).

Obszar Krakowskiego Przedmieścia, rozciągający się na zachód i południe od Starego Miasta, charakteryzuje się mniej intensywnym zagospodarowaniem, dla którego podstawową osnową były dawne dukty dróg, rolnicze nadziały czasu lokacji, ale także procesy wtórnych podziałów parcelacyjnych; nowożytnych i z przełomu XIX i XX w., zwłaszcza po kasatach zakonów



i konfiskacie należących do nich nieruchomości. Istotną rolę w kształtowaniu tego obszaru odegrały procesy gospodarcze w wieku XIX i początkach wieku XX, kiedy nastąpiły regulacje dawnych dróg w obrębie lubelskiego przedmieścia i wtórne podziały parcelacyjne terenów dawnych ogrodów i własności kościelnych. Plan tej części Lublina jest nieregularny, odzwierciedlający dawniejsze uwarunkowania, tak topograficzne, jak i gospodarcze, w tym własnościowe. Z uwagi na uwarunkowania topograficzne (granice w postaci dolin rzecznych) komunikacyjne i gospodarcze plan tego obszaru przywodzi na myśl formę wachlarza rozpościerającego się od Starego Miasta.

W dużej części przypadków miejska zabudowa tego obszaru kształtowana była w oparciu o układy pasmowe działek wyznaczanych wzdłuż nowych XIX w. ulic, niekiedy z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo, tworzących układy blokowo-pasmowe. Zabudowa sytuowana jest jako zwarta, pierzejowa, w wielu miejscach niekonsekwentnie – i skupiona. Podstawową formą zabudowy działki w obszarze zespołu, z wyłączeniem działek zawierających gmachy użyteczności publicznej, sakralne lub budynki pałacowe, są budynki główne (kamienice mieszkalne) sytuowane we frontowej części działki, jako obiekty dominujące w obszarze działki. Tego typu zabudowie towarzyszą zabudowania oficynowe o różnym sposobie dyspozycji w granicach działek. Jest regułą, stosowanie w budynku głównym formy dachów o układzie kalenicowym, wielopłociowych (minimum 2), równoległych do linii regulacyjnej ulicy. Wysokość zabudowy w obszarze chronionego zespołu jest zróżnicowana i zależna od miejsca lokalizacji składnika zespołu i czasu jego powstania. Sposób formowania zabudowy we wnętrzach ulicznych niekiedy zdeterminowany jest ukształtowaniem terenu, tj. właściwościami zbocza dawnej doliny Bystrzycy (teren opadający ku rzece). Generalnie obiekty powstałe do około końca XIX wieku charakteryzują się niższym gabarytem zabudowy (z wyjątkiem gmachów użyteczności publicznej czy sakralnych), zaś obiekty powstałe w okresie od końca XIX w. charakteryzują się większymi gabarytami, co było, między innymi, efektem zachodzących zmian w prawie budowlanym, potrzeb społecznych i możliwości ekonomicznych.

W strukturze przestrzennej zespołu rozumianej jako całość poszczególne składniki tej struktury mogą posiadać różne znaczenia, jako elementy dominujące, odgrywające pierwszoplanową rolę (np. Brama Krakowska, Trybunał, Wieżę Trynitarzską, gmach Katedry, zespół klasztorny oo. dominikanów, d. kościół karmelitów p. w. św. Józefa, kościół Świętego Ducha, zespół zabudowań brygidzkowskich i bernardyńskich i inne), akcentujące (odgrywające drugoplanową rolę, wyznaczające rytmy struktury), współtworzące (posiadające rolę statystyczną, bez tego elementu nie może istnieć część lub całość), wreszcie obojętne. Istotną rolę odgrywają również elementy o charakterze topograficznym, jak chociażby reliktywno zachowana dawna sucha dolina (ob. ul. Świętoduska z obu pochyłościami), stanowiąca wraz z ukształtowaną zabudową na jej skłonach i przestrzeni niezabudowanej wyrazistą przestrzenną granicę pomiędzy dwoma elementami krystalizującymi postać zespołu, tworząc rodzaj pasma granicznego.

Zespół wymienionych wyżej artefaktów urbanistycznych (zespołów zabudowy i pojedynczych obiektów zabytkowych) oraz przyrodniczych stanowi czołowy kompleks artystyczno-kulturowy regionu i kraju, o czym świadczy uznanie go przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej - w części - za Pomnik Historii. Zawierają one poza fizycznością wszystko to, co należy do historii i geografii i powiązań z życiem miasta. Współtworzą historyczny Lublin przybierając formę jednego organizmu. Wartość tego zespołu polega na jego urbanistycznej i kulturowej złożoności, wielości dzieł z różnych epok o charakterze wyjątkowym (kościół i założenia klasztorne, zamku, dwu ratuszy, gmachów użyteczności publicznej, elementów fortyfikacji), a także autentyzmie i nawarstwieniach substancji decydujących o historycznym charakterze Lublina.

Układ lokacyjny Lublina jest jednym z typowych zjawisk cywilizacji i sztuki europejskiej. Jego wyjątkowość polega na znakomitym wpisaniu układu geometrycznego w 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. 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 wyrażone 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.

Elementy współczesne wprowadzane w tkankę zespołu w różnoraki sposób dotykają jego wartości, a inwestycje lat ostatnich w coraz większym stopniu wpływają negatywnie na jego walory (np. galeria handlowa w sąsiedztwie Wzgórza Zamkowego zakłócająca historyczne relacje krajobrazowe pomiędzy terenem otwartym d. Wielkiego Stawu Królewskiego i Wzgórzem Zamkowym, także w wymiarze widokowym, ul. Mościckiego naruszająca historyczne rozplanowanie zespołu, rozrywająca zwarty ciąg ul. Narutowicza, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Niecałej, etc.).

Dysharmonijne elementy współczesnej architektury wprowadzane były w strukturę przestrzenną i widoki miasta także w nieodległej przeszłości. Jednym z nich jest gmach Stomatologicznego Centrum Klinicznego Uniwersytetu Medycznego w Lublinie (dalej - Centrum Stomatologiczne). W konserwatorskim dokumencie, przygotowanym w roku 1994, G. Michalska i J. Studziński, autorzy opracowania zatytułowanego „Synteza kwartału XXI ograniczonego ulicami Świętoduską, Zieloną i Staszica” oceniali negatywnie tę budowlę wskazując na agresywną architekturę zakłócającą dotychczasowy klimat zabudowy i jej dominujący charakter w sylwecie zabudowy ocenianego bloku (s.13; opr. w archiw. Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie).

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 wyniku 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) zieleń 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..) warstwy archeologiczne zachowane i eksponowane.

3. Zadaniem organu ochrony zabytków jest ustalenie, czy przedstawione do uzgodnienia zamierzenie inwestycyjne nie spowoduje uszczerbku dla chronionych wartości zabytku. Organy ochrony konserwatorskiej rozstrzygając sprawę zobligowane są do wzięcia pod uwagę w pierwszej kolejności przepisów ustawy o ochronie zabytków nakładającej na nie konieczność podejmowania działań mających na celu zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytku.

Istotą ochrony zabytków jest zachowywanie zabytków tak dla obecnej generacji, jak i przyszłych pokoleń, z uwagi na ich dokumentalny charakter, reprezentowane wartości i jakości oraz ważny interes społeczny. Ich zachowywanie oznacza nie tylko przeciwdziałanie niszczeniu substancji zabytku (ujmowanej w sensie materialnym) stanowiącej fundament wartości zabytku, ale także zachowywanie jego zewnętrznych cech fizycznych (wyglądu) i ekspozycji czyli, możliwości oglądania samego zabytku, ale także możliwości percepcji otoczenia zabytku widzianego z jego wnętrza. Zachowywanie, oznacza nie tylko pozostawienie czegoś w



niezmienionej postaci mimo upływu czasu lub niesprzyjających okoliczności, np. poprzez "nic nie robienie", ale może przede wszystkim, na pozostawieniu zabytku w jego istocie, tj. na zachowaniu jego tożsamości.

Wskazany wyżej kwartał zabudowy kształtował się w okresie od, co najmniej, lokacji miasta (k. XIII/pocz. XIV w.) po czasy współczesne. W okresie lokacyjnym był to teren ogrodów miejskich, których pasma rozciągały się od doliny Czechówki w kierunku przedmieścia (do traktu krakowskiego), które wówczas nosiło charakter rolniczy. Na wschód od niego usytuowane było miasto w murach z charakterystycznym elementem krajobrazu w postaci obszaru przedmurza (od XIV stulecia), obszaru niezabudowanego zajmującego wschodni skłon suchej doliny opadającej w kierunku doliny rzeki Czechówki. Podobnie jak skłon zachodni były to najprawdopodobniej tereny ogrodowe, upraw warzywnych.

Dnem suchej doliny przebiegał trakt komunikacyjny (ob. ul. Świętoduska). W okresie około poł. XVI w. (niewykluczone, że wcześniej jako droga śródpolna) wykształciła się obecna ul. Zielona (wcześniej Kowalska). Ulica Staszica była najprawdopodobniej skutkiem uformowania drugiej linii wałów obronnych powstałych około poł. XVI wieku na wysokości, generalnie rzecz ujmując, obecnych ul. Kapucyńskiej i właśnie Staszica. Był to prawdopodobnie rodzaj ulicy podwalnej.

Od momentu wzniesienia, w latach 1635-1644, założenia klasztornego według przepisów konstytucji zakonu karmelitów, dominującym elementem krajobrazu tej części zespołu miejskiego stał się kościół pod wezwaniem św. Józefa z charakterystyczną bryłą w sąsiedztwie traktu, zwieńczoną wysokim dachem i ozdobnym szczytem. Teren około połowy obecnego kwartału był dzierżawą klasztorną i nadal pełnił przede wszystkim funkcje rolnicze. Na południe od niego od wysokości ob. ul. Karmelickiej funkcjonował ogród jezuicki.

Najprawdopodobniej, po poł. XVI stulecia a przed k. wieku XVIII, na południe od klasztoru wykształciła się niezbyt intensywna zabudowa wzdłuż ob. ul. ul. Świętoduskiej i Zielonej naprzeciwko zabudowy wzdłuż traktu krakowskiego, na odcinku od zespołu szpitalnego Świętego Ducha i Bramy Krakowskiej do II linii wałów. W 2 poł. XVIII wieku wzdłuż ul. Świętoduskiej wytyczono działki o wymiarach 10 na 20 m (wg M. Michalska, J. Studziński, Synteza kwartału XXI ograniczonego ulicami Świętoduską, Zieloną, Staszica, Lublin 1994, s. 3; w posiadaniu archiwum LWKZ w Lublinie).

Intensywniejsza zabudowa kwartału nastąpiła w okresie po-kasacji zakonów dokonanej w całym Królestwie Kongresowym przez władze carskie, w tym karmelitańskiego, w roku 1864 (karmelitanki wyprowadzone zostały z klasztoru już w roku 1809). Fakt ten wpłynął na intensyfikację zabudowy w szeregu dawnych obszarach klasztornych, które przeszły w ręce władz, a następnie zostały rozparcelowane. Znacząca intensyfikacja zabudowy nastąpiła w okresie od 4. ćw. XIX w. poprzez początek wieku XX. Powstały wówczas zabudowania szpitalne szpitala dziecięcego p. w. Dzieciątka Jezus przy ul. Staszica (ob. PSK Nr 1), w północno-zachodniej części kwartału, rozbudowywane w okresie po II wojnie światowej. W roku 1912 wytrasowano zachodni odcinek ul. Karmelickiej inicjujący podział kwartału na dwie części, a w pocz. lat 50. XX wieku dokonano jego powiązania z nowo wytyczonym fragmentem wschodnim otwierającym się na ul. Świętoduską.

W latach 70. XX wieku, a zatem po dacie wpisu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, w obszarze tyłów działek: Staszica 10, Staszica 12 i działki Karmelicka 7 wprowadzono nową zabudowę w postaci gmachu Stomatologicznego Centrum Klinicznego Uniwersytetu Medycznego w Lublinie (por. mapa Lublina z roku 1928; kopia w posiadaniu archiwum BMKZ). Gmach ten niekorzystnie zdominował sylwetkę zespołu kwartału wyznaczonego ulicami: Zieloną, Staszica, Świętoduską. Jego gabaryty oddziałują dysharmonijnie na zastany historyczny kontekst przestrzenny. Jakkolwiek gmach ten zajmuje jedynie około 1/3 powierzchni nowo wytyczonej działki, to poprzez swoją znaczącą kubaturę (gabaryty) i niezharmonizowaną architekturą stanowi istotny dysonans w krajobrazie (por. wg M. Michalska, J. Studziński, Synteza kwartału XXI ograniczonego ulicami Świętoduską, Zieloną, Staszica, Lublin 1994, s. 13). Trudno także by uznać, że sposób rozplanowania tego obiektu w obrębie nowo wytyczonej parceli uznaje historyczne uwarunkowania zagospodarowania kwartału czy szerszego kontekstu śródmiejskiego czy nawiązuje do tradycji jego kształtowania kontynuując zasadnicze cechy budowy przestrzennej zastanej tkanki historycznej. Ocena konserwatorska tego gmachu, podobnie jak przytoczona wyżej ocena wynikająca z treści analizy warunków zabudowy załączonej do wniosku o uzgodnienie przedmiotowej decyzji, jednoznacznie wskazują na konflikt



przestrzenny pomiędzy obiektem Stomatologii, a sylwetą tej części zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina.

Wprowadzenie tak znaczącego przestrzennie i tak dysharmonijnego, kontrastującego architektonicznie i urbanistycznie obiektu w obszar kwartału, a tym samym w obszar zespołu, pomniejszyło znacząco wcześniejszą (w okresie: I. 30. XVII w. - I. 70. XX w.) dominująca rolę założenia klasztornego, z jego dominantą przestrzenną w postaci gmachu kościelnego. Trudno dywagować, czy było to jedno z ówczesnych założeń ideologicznych, jakkolwiek, całkowicie takiego postrzegania przestrzeni, zwłaszcza przez decydentów politycznych minionej epoki, wykluczyć nie można.

Niezwykle istotne dla kwestii kształtowania zabudowy w obszarze przedmiotowej działki jest wnętrze ul. Świętoduskiej, Lubartowskiej i ks. Bajkowskiego. Obszar ten bowiem stanowi nie tylko wyrazistą granicę przestrzenną pomiędzy dwoma członami chronionego zespołu, ale także zasadnicze pole ekspozycyjne (ekspozycji czynnej) dla kwartałów zabudowy (czytaj: składników zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina) usytuowanych na zachód i południe od Starego Miasta. To właśnie one tworzą jedną z istotnych „wewnętrznych” panoram miasta historycznego w części odpowiadającej dawnemu przedmieściu. To właśnie z tego obszaru najlepiej ekspozycyjny jest także kwartał wyżej wymienionej zabudowy.

Obszar ekspozycji obejmuje ciąg widokowy wzdłuż ul. Lubartowskiej. Punkty widokowe: przy Bramie Krakowskiej, w obszarze otwarcia widokowego pomiędzy gmachem ratusza a kamienicą przy ul. Lubartowskiej 6, u wylotu ku Krakowskiemu Przedmieściu ul. Świętoduskiej, na wysokości ul. Olejnej, Noworybnej i Kowalskiej u zbiegu z Lubartowską, a także u wylotu ul. Wodopojnej. Płaszczyznę widokową – rodzaj przedpola widokowego - pomiędzy ul. Świętoduską i Lubartowską, w miejscu dawnych ogrodów karmelickich (zakonu męskiego). Opisany obszar ekspozycji posiada interesujące ukształtowanie wynikające z naturalnego, adaptowanego antropologicznie, ukształtowania. Fakt opadania terenu w kierunku zachodnim i północnym powoduje istotne różnice w percepcji zachowanego historycznego krajobrazu tej części zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina. Ściana zabudowy wzdłuż ul. Świętoduskiej stanowi dynamicznie zmieniający się parawan w różnych widokach, innych w partiach dolnych, innych w partiach górnych terenu, zasłaniający bardziej lub mniej. Obserwacje sylwety kwartału mogą mieć charakter dynamiczny, a przez to być bardziej interesujące z uwagi na ofertę bogatego katalogu kadrów widokowych.

Należy także podkreślić, że drugim także znaczącym miejscem ekspozycji czynnej dla, między innymi, omawianej części zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina jest, punkt widokowy ze Wzgórza Czwartek, zza kościoła św. Mikołaja od strony południowej.

Właściwości struktury przestrzennej omawianego kwartału, podobnie jak i struktury przestrzennej zespołu, wyznaczają cztery czynniki: 1. topografia terenu, 2. rozplanowanie zawierające koncepcje podziału przestrzeni i zapisany system zależności oraz zasady powiązań, 3. zabudowa i 4. przestrzenie wolne uformowane przez zabudowę (ulice, place, podwórka, itd.). Gdy idzie o ukształtowanie terenu kwartał zlokalizowany jest na terenie zachodniego skłonu suchej doliny opadającej z południa w kierunku północnym. Również sam teren jest lekko pochylony w tym kierunku, ku rzece Czechówce. Rozplanowanie ma charakter chronologicznie i formalnie nawarstwiony, niejednorodny, zależny od czasu wytyczania i scalania działek.

W obszarach zachowanej zabudowy historycznej np. wzdłuż ul. ul. Świętoduskiej czy Staszica zabudowa przeważająca to zabudowa o charakterze obrzeżnym, składająca się z budynku frontowego usytuowanego kalenicowo do ulicy oraz oficyny obejmujące działkę w partii tylnej, wzdłuż granicy lub granic z dachami w przeważającej mierze jednospadowymi o płaszczyźnie nachylenia skierowanej ku wnętrzu działki. Wyjątkiem od zasady jest d. budynek pałacowy (XVII w.) ul. Zielona 3 z budynkiem głównym cofniętym, w zredukowanym układzie entre cour et jardin, z oficynami od frontu, wzdłuż granic działki. Kalenica pałacu usytuowana jest równolegle do ul. Zielonej. Płaszczyzny dachów oficyn są zróżnicowane; zachodnia dwuspadowa szczytowo skierowana do ulicy, wschodnia jednospadowa w kierunku wnętrza dziedzińca frontowego.

Zabudowa w kwartale występuje pasmowo w układzie zwartym, pierzejowym. Zasadą kompozycyjną jest, że dominującym elementem w obszarze działki są budynki frontowe. Wyróżniającym elementem jest zespół klasztorny z dominantą przestrzenną w postaci kościoła usytuowany w niewielkim wycofaniu w stosunku do ulicy. Charakterystyczną cechą zabudowy



kwartału w ujęciu krajobrazowym, w widoku z kierunku wnętrza dawnego przedmurza, jest jej „uskokowy”, dostosowany do nachylenia skłonu sposób formowania.

Inny rodzaj zabudowy reprezentuje zespół szpitala przy ul. Staszica 11 (PSK Nr 1), w którym sposób zagospodarowania działki, poza rozplanowaniem i zabudową realizowanych w oparciu o model opisany wyżej, zawiera również budynki wolno stojące w głębi działki. Nadmienić wypada, że działka szpitalna, gdy idzie o jej kształt, ma wtórny charakter, powstała w swym obecnym kształcie najprawdopodobniej w I. 70. XX w.

4. W roku 2019 roku dla wydane zostały decyzje o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, dla planowanej zabudowy o różnych funkcjach, ale we wszystkich przypadkach w oparciu o takie same postulowane zasady kształtowania ładu przestrzennego, m.in.:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 81,6%;
- szerokość elewacji frontowej budynku – do szerokości działki z zachowaniem odległości od granic zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- elewacja frontowa (od ulicy Karmelickiej) nie może być jednolita; należy zróżnicować ją w nawiązaniu do pierzei wytworzonych przez elewacje okolicznych kamienic;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od ulicy Karmelickiej), jej gzymsu, okapu lub attyki ograniczona przez płaszczyznę poziomą wyznaczoną przez attykę budynku Karmelicka 5 (208,3 m n.p.m.) i linię w poziomie tej attyki w odległości 40 m od jego elewacji wschodniej oraz płaszczyznę skośną wyznaczoną przez w/w linię i niższą kalenicę budynku Świętoduska 12 (200,2 m n.p.m.);
- dopuszcza się wyniesienie ponad ustaloną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ścian do wysokości ograniczonej płaszczyzną wyznaczoną przez wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicę;
- dachy projektowanej zabudowy o nachyleniu połaci od 19° do 35°; dopuszcza się dachy płaskie (o nachyleniu do 15°) dla nie więcej niż 30% powierzchni dachów, przy czym w widoku z ulicy Lubartowskiej powinny dominować dachy strome;
- dla określenia maksymalnej wysokości projektowanego obiektu wyznaczono 4 strefy wydzielone przez linię równoległą do ul. Karmelickiej na przedłużeniu ściany różnicującej wysokości kamienicy Świętoduska 12, oznaczonej w załączniku nr 1 do decyzji cyframi 1, 2, 3, oraz linią równoległą do zachodniej elewacji budynku Karmelicka 5 w odległości 40 m od niej oznaczoną cyframi 4,2,5, w strefie 4-A-3-2 wysokość ta może przekraczać wysokości nadbudówki budynku Karmelicka 5, tj. 213,7 m n.p.m.; w strefie 3-B-5-2 powinna być niższa od wyżej wymienionej o 1,7 m, tj. nie może przekroczyć wysokości 212,0 m n.p.m. Z uwzględnieniem opisanej wyżej maksymalnej wysokości elewacji frontowej w strefie 2-5-D-1 wysokość ta nie może przekraczać płaszczyzny wyznaczonej przez linię 2-5 na rzędnej 212,0 m n.p.m. i kalenicę kamienicy Świętoduska 12 na rzędnej 200,2 m n.p.m. Z uwzględnieniem wysokości elewacji frontowej jw.; w strefie 4-2-1-G-H nie może przekraczać płaszczyzny wyznaczonej przez linię 4-2 na rzędnej 213,7 m n.p.m. i poziom komina kamienicy Świętoduska 10 na rzędnej 206,3 m n.p.m.
- dopuszcza się lokalne zwiększenie wyżej opisanej wysokości budynku o kominy, elementy infrastruktury technicznej itp. nie więcej niż o 1,5 m na łącznej powierzchni nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy;
- projektowany obiekt nie może stanowić dominanty wobec zespołu kościoła i klasztoru Karmelitów;
- projektowane rozwiązania odpowiadać powinny aktualnym standardom techniczno - użytkowym, zapewniając harmonijne dopełnienie układu sąsiedniej zabudowy;
- istniejące budynki do rozbiórki.

Uzgadniając projekty ww. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, MKZ wziął pod uwagę, iż określona w projekcie decyzji wysokość zabudowy ma charakter złożony. Dla określenia maksymalnej wysokości projektowanego obiektu wyznaczono wówczas 4 strefy wydzielone przez linię równoległą do ul. Karmelickiej na przedłużeniu ściany różnicującej wysokości kamienicy Świętoduska 12, oznaczonej w załączniku nr 1 do decyzji cyframi 1, 2, 3, oraz linią równoległą do zachodniej elewacji budynku Karmelicka 5 w odległości 40 m od niej oznaczoną cyframi 4,2,5, w strefie 4-A-3-2 wysokość ta może przekraczać wysokości nadbudówki budynku Karmelicka 5, tj. 213,7 m n.p.m.; w strefie 3-B-5-2 powinna być niższa od wyżej wymienionej o 1,7 m, tj. nie może



przekazać wysokości 212,0 m n.p.m. Z uwzględnieniem opisanej wyżej maksymalnej wysokości elewacji frontowej w strefie 2-5-D-1 wysokość ta nie może przekraczać płaszczyzny wyznaczonej przez linię 2-5 na rzędnej 212,0 m n.p.m. I kalenicę kamienicy Świętoduska 12 na rzędnej 200,2 m n.p.m. Z uwzględnieniem wysokości elewacji frontowej jw.; w strefie 4-2-1-G-H nie może przekraczać płaszczyzny wyznaczonej przez linię 4-2 na rzędnej 213,7 m n.p.m. i poziom komina kamienicy Świętoduska 10 na rzędnej 206,3 m n.p.m.

Maksymalna dopuszczona wysokość zabudowy (odpowiadająca linii usytuowania kalenic) odpowiada w przybliżeniu obecnej wysokości części Centrum Stomatologii usytuowanej równoległe do ul. Świętoduskiej. Przesunięcie granicy zabudowy z wyznaczonej maksymalną wysokością zabudowy na poziomie 213,7 w kierunku południowo-zachodnim w głąb kwartału o około 35 m (obecnie jest to dystans około 75 m. od wschodniej elewacji kamienicy przy ul. Karmelickiej 5) w ujęciu perspektywicznym osłabi wymowę tej wysokości i pozwoli na lepszą ekspozycję zespołu klasztornego.

Stanowisko konserwatorskie w odniesieniu do ww. terenu zdeterminowane było i jest następującymi założeniami:

a) dopuszczalna jest wymiana zabudowy w granicach działki o nr ewidencyjnym 75/7 położonej w Lublinie przy ul. Karmelickiej 7,

b) uznaje się fakt istnienia ul. Karmelickiej i możliwość kreowania w związku z tym wnętrzem kontynuacji ściany nowo powstającego wnętrza zapoczątkowanej elewacjami północnymi zabudowy zachodniego odcinka tej ulicy,

c) obowiązująca linia zabudowy wzdłuż północnej granicy działki winna uwzględniać konieczność wyraźnej separacji nowo projektowanej zabudowy od sylwety założenia klasztornego, co oznacza minimalny dystans dla tej linii określony położeniem północnej ściany szczytowej kamienicy przy ul. Świętoduskiej 12,

d) sposób formowania zabudowy w granicach działki winien być inspirowany, nawiązywać do tradycyjnego sposobu kształtowania zabudowy w obrębie działek historycznych usytuowanych w kwartale wyznaczonym ul. ul. Świętoduską, Zieloną, Staszica (dom frontowy, oficyny); odnosi się to zarówno do rozplanowania zabudowy na działce (pożądane byłoby odwzorowanie zabudowy np. kilku działek), jak i gabarytów i architektury,

e) skala urbanistyczna zamierzenia winna być zgodna z historyczną skalą urbanistyczną kwartału wyznaczonego ul. ul. Świętoduską, Zieloną, Staszica,

f) istotną częścią zagospodarowania działki winny być tereny zieleni nawiązujące do historycznie ogrodowego charakteru obszaru kwartału,

g) zabudowa winna być kształtowana z uwzględnieniem nachylenia stoku zbocza d. suchej doliny, to jest poprzez formowanie uskokowe (narastająco w kierunku zachodnim kwartału) z wyraźnym akcentowaniem tego sposobu w obszarze dachów,

h) maksymalna wysokość zabudowy (poziom usytuowania kalenic i wszelkich innych elementów architektonicznych i technicznych na dachach) winna się sytuować w granicach wyznaczonych pomiędzy granicą przesłaniania wyznaczoną przez obserwatora (1,50 – 1,60 m nad poziomem terenu) sytuowanego wzdłuż ul. Lubartowskiej i liniami kalenic budynków sytuowanych przy ul. Świętoduskiej 10 i 12 a granicą wyznaczoną przez linię wzroku obserwatora (1,50 – 1,60 m nad poziomem terenu) skierowaną w kierunku linii nieba zamykającej sylwetę panoramy rozpościerającej się od wschodniej pierzei ul. Lubartowskiej w kierunku do doliny rzeki Czechówki i linią nieba tej sylwety; pozycja obserwatora winna obejmować skrajny obszar przedpoła widokowego odpowiadający ul. Lubartowskiej,

i) nowa zabudowa nie powinna wysuwać się ponad linię nieba lub wysuwać się nieznacznie, w sposób nie stanowiący elementu dominującego wizualnie,

j) kształt dachów winien nawiązywać do kształtów historycznych, tj. dachów wielopłocaciowych, o niewielkim kącie spadku, pochylonych o kącie pochylenia do 30 stopni,

k) elewacje nowo projektowanej zabudowy od strony ul. Karmelickiej nie powinny stanowić monolitu; pożądane jest ich rozczłonkowanie inspirowane parametrami historycznej parcelacji jak w zachodniej części ul. Karmelickiej.

Przedmiotowy teren (teren części historycznego układu urbanistycznego miasta Lublin – obszar wolny od zabudowy) odgrywa niebagatelną rolę w ujęciu krajobrazowym. Jest obszarem ekspozycji jednego z ikonicznych, panoramicznych widoków historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina.

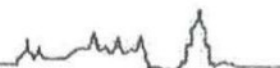


Z uwagi na fakt, że mamy do czynienia z obiektem będącym składnikiem chronionego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina właściwymi działaniami, w stosunku do przedmiotowej nieruchomości (części działki o nr nr ewid. 75/7) z punktu widzenia ochrony, winny być działania zmierzające, zgodnie z wiedzą i celami ochrony zabytków, do wpisania nowo projektowanej zabudowy w zastaną historyczną tkankę urbanistyczną na zasadzie dobrej kontynuacji, to jest przy inspiracji zasadami i formami kształtowania urbanistycznego i architektonicznego zapisanymi w istniejącej zabytkowej przestrzeni. Pozwoliłoby to na utrzymanie tych cech, które decydują o wartościowym znaczeniu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, a zatem cech wyrażonych wyżej, w przyjętych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie założeniach dla przedmiotowego obszaru.

Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie uzgadniając ww. decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, przyjął, że parametry nowej zabudowy określone w ww. decyzjach mogą zostać zaakceptowane, ze względu na usunięcie dysharmonijnego obiektu Stomatologii, odsunięcie zabudowy od zespołu klasztornego od strony północnej, w stosunku do stanu istniejącego i zawarte w projekcie ograniczenia wysokościowe budynku. Jednocześnie należy stwierdzić, że parametry zabudowy wskazane z treści projektu decyzji są maksymalnymi, jakie z punktu widzenia ochrony zespołu Starego Miasta i Śródmieścia Lublina, a w szczególności jego części jaką jest omawiany kwartał zabudowy wraz z kościołem św. Józefa, są możliwe do zaakceptowania. Należy także podkreślić, że niebawale istotna będzie sama forma kształtowania zabudowy, rozbicia bryły obiektu, kształtowania elewacji, odpowiedniego ustawienia geometrii dachów etc. w ramach parametrów określonych treścią decyzji, co będzie przedmiotem szczegółowej analizy z konserwatorskiego punktu widzenia na etapie uzgodnień dotyczących wydawania pozwoleń na prowadzenie robót budowlanych w celu realizacji planowanych obiektów.

Ustalone wówczas zasady kształtowania zabudowy na omawianym terenie, wypracowane na podstawie wnikliwej analizy widokowej omawianego terenu z różnych ciągów i punktów widokowych, określonych szczegółowo w trakcie pracy nad projektem decyzji, powinny być uznane za maksymalne możliwe. Przekroczenie tych gabarytów spowodowałoby niekorzystne zmiany w krajobrazie tej części miasta poprzez likwidację istniejących, historycznych relacji przestrzennych, w szczególności poprzez stworzenie z nowego bloku zabudowy dominanty nie tylko omawianego kwartału, ale także całej północno-wschodniej części Śródmieścia. Założeniem ww. decyzji była likwidacja budynku Stomatologii. Fakt jego postulowanego pozostawienia nie jest argumentem dla intensyfikacji zabudowy po jego stronie zachodniej, bowiem teren zachodniej części działki nie jest w pełni zasłonięty przez gmach Stomatologii, przeciwnie, teren ten jest dobrze widoczny z wglądów ukośnych po południowej i częściowo północnej stronie budynku Stomatologii, zaś obiekty o takiej wysokości, jaką proponuje Wnioskodawca byłyby widoczne znacząco ponad dachami istniejących kamienic przy ul. Świętoduskiej, „przykrywając” je optycznie, zaś w widokach od strony północno-wschodniej, stanie się dodatkowo wzmocnionym w stosunku do istniejącego gmachu Stomatologii, negatywnym tłem dla budynku kościoła.

5. W ostatnich latach doszło do formalnego zatwierdzenia (jeszcze nie zrealizowanych) kolejnych zmian w ukształtowaniu kwartału. M.in. na podstawie decyzji Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków usankcjonowano wprowadzenie w północnej części działki nr 21 (ark. 3) przy ul. Staszica wprowadzenie nowej zabudowy (o wysokości nie przekraczającej rzędnej 210 m n.p.m.) oraz na podstawie decyzji MKZ, jako kontynuacji ww. decyzji LWKZ, zabudowy o podobnej (nie większej!) wysokości na działce nr 22/18 oraz wprowadzenie nie istniejącego wcześniej przejścia przez tę działkę od ul. Staszica do ul. Karmelickiej. Wprowadzenie tego powiązania komunikacyjnego dało projektantom załączonej do wniosku koncepcji asumpt do uznania za zasadne kontynuowania powiązania komunikacyjnego dalej na wschód, poprzez omawiany kwartał, na tyłach nieruchomości przy ul. Zielonej 5a (działka nr 22/17). Na te same działki MKZ uzgodnił powstanie nowego budynku do wysokości maksymalnej kalenicy na rzędnej 211,20 m n.p.m. MKZ wyraził także w zaleceniach z dnia 7 sierpnia 2020 roku znak: MKZ-IN-I.4120.478.2020 opinię co do możliwości zagospodarowania działki nr 75/5 położonej przy ul. Karmelickiej 5, stwierdzając m.in, że zasadne jest zagospodarowanie tej nieruchomości jako zabudowy obrzeżnej o wysokości nawiązującej do budynków sąsiednich (4-5 kondygnacji). Omawiane rozstrzygnięcia nie uzasadniają zwiększenia skali proponowanej zabudowy na działce nr 75/7.



6. Podsumowując:

6.1. Rearanżację urbanistyczną kwartału między ulicami Karmelicką, Świętoduską, Staszica i Zieloną można oprzeć na założeniu wprowadzenia nowych powiązań komunikacyjnych, wskazywanych przez Wnioskodawcę, przy założeniu pozostawienia skali nowej zabudowy w gabarytach wskazanych we wcześniejszych rozstrzygnięciach, które to gabaryty należy uznać za maksymalne dopuszczalne. Możliwe jednak są także inne, mniej intensywne scenariusze zagospodarowania tego obszaru, mniej intensywne, włącznie z zagospodarowaniem jako teren zielony.

6.2. Wprowadzenie nowej zabudowy zbyt wysokiej i o zbyt dużych gabarytach kubatur, niezależnie od faktu, czy budynek Stomatologii przestanie istnieć, czy też nie, spowoduje powstanie nowej dominanty krajobrazowej tej części Śródmieścia – dlatego należy uznać intensyfikację proponowanej zabudowy, w szczególności w kontekście jej wysokości – za niewłaściwe. Położenie terenu planowanej inwestycji na skłonie doliny i otwarcia widokowe, jakie istnieją w krajobrazie miejskim, w szczególności w percepcji od strony wschodniej, z ciągu ulicy Lubartowskiej, powodują, że jest to obszar bardzo wrażliwy na intensyfikację zabudowy.

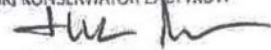
6.3. Wydanie pozwoleń konserwatorskich na realizację tak zmonumentalizowanej skalą i tak intensywnej zabudowy, w szczególności z punktu widzenia wysokości, w omawianym obszarze – nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia zasad ochrony konserwatorskiej. Byłaby to największa i najdalej posunięta ingerencja w krajobraz kulturowy Śródmieścia Lublina od czasu powstania Centrum Onkologii Ziemi Lubelskiej, obiektu jednoznacznie negatywnie ocenianego z punktu widzenia urbanistycznego, architektonicznego i krajobrazowego, niezależnie od niewątpliwie ważnej funkcji, jaką pełni.

6.4. Niezależnie od powyższych uwag, należy zaznaczyć, że pozostawienie budynku Stomatologii – od początku dysharmonijnego w krajobrazie tej części Lublina, w szczególności w widoku wnętrza urbanistycznego między ulicą Świętoduską w Lubartowską, przytłaczającego wizualnie jeden z najcenniejszych zabytków sakralnych Lublina – kościół pw. św. Józefa, jest jednoznacznie niewłaściwe – z punktu widzenia dążenia rewaloryzacji historycznego krajobrazu miejskiego obszaru zabytkowego Śródmieścia Lublina jest błędne. Jakkolwiek ze względu na fakt, iż jest to budynek istniejący i sam w sobie nie powoduje fizycznego zagrożenia dla zabytków w jego sąsiedztwie, organ ochrony zabytków nie ma możliwości formalnych nakazywania jego rozbiórki, to jednak ma obowiązek zaznaczać merytoryczne okoliczności i może postulować inne rozwiązania, niż proponuje Wnioskodawca.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a

MIEJSKI KONSERWATOR ZABYTKÓW


Hubert Mąciak