

TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

ROK ZAŁOŻENIA 1923

SOCIETY OF POLISH TOWN PLANNERS – SOCIÉTÉ DES URBANISTES POLONAIS

**OPINIA URBANISTYCZNA
NA TEMAT POPRAWNOŚCI DECYZJI
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY NR 307/21
WYDANEJ 6 MAJA 2021, PRZEZ PREZYDENTA MIASTA LUBLINA**

Jednostka autorska:

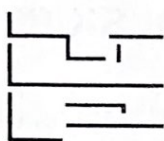
Towarzystwo Urbanistów Polskich, ul. Lwowska 5/100, 00-660 Warszawa
mail: zg@tup.org.pl telefon/fax: (22) 875 97 56 telefon mobilny: 784 990 932
biuro czynne poniedziałek-środa 9:00 - 14:00, czwartek-piątek 9:00 - 12:00
NIP 526-030-03-16 KRS 0000103249

Zespół wykonawczy:

autor: dr Małgorzata Strzyż, TUP Oddział Kielce

koreferenci: dr hab. inż. arch. Maciej Bors, TUP Oddział Śląski
 mgr Łukasz Pomykoł, TUP Oddział Śląski

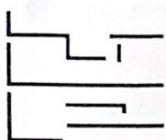
WARSZAWA, kwiecień 2022 roku



Przedmiot opinii

Ocena poprawności decyzji nr 307/21 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 6 maja 2021 r. (znak: AB-LA-II 6730.198.2020) wydanej przez Prezydenta Miasta Lublin na wniosek Helvetia Centrum sp. z o. o., 00-014 Warszawa, ul. Moniuszki 1a, w sprawie zmiany sposobu użytkowania budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny, budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i garażami podziemnymi oraz budowie drogi wewnętrznej z miejscami parkingowymi na działce nr ewid. 75/7 – obręb 36 – Śródmieście, ark. 3 przy ul. Karmelickiej 7 (droga gminna w pasie drogowym działek nr ewid. 17/2; 17/3; 17/4) w Lublinie.

Lokalizacja działki ewid. nr 24/3 – działka o funkcji mieszkaniowo-usługowej z posadowionym od frontu (od strony ulicy Świętoduskiej) budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym, graniczy bezpośrednio z wnioskowaną działką inwestycyjną nr ewid. 75/7 od strony południowo-wschodniej, długość granicy wynosi ok. 40,5 m, co stanowi ok. 14,46% długości wszystkich granic działki 75/7. Sąsiednia działka nr ewid. 23/7 przylegająca od strony północnej do działki nr ewid. 24/5 również posiada funkcję mieszkaniowo-usługową i graniczy z działką nr ewid. 75/7 na odcinku ok. 38,3 m co stanowi 13,68% granic działki nr ewid. 75/7. Łączna długość granic działki inwestycyjnej z działkami o funkcji mieszkaniowo-usługowej wynosi ok. 79 m co stanowi prawie 30% granic działki inwestycyjnej pozostałe 70% granic stanowią granice z terenami o funkcji usługowej. Zatem dla działki ewid. 24/3 i 23/7 funkcjonuje w kontekście analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu zasada „dobrego sąsiedztwa”.



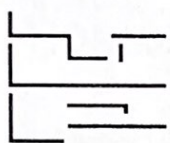
Opina

Decyzja nr 307/21 została wydana z naruszeniem przepisów prawa dotyczących wymogów stawianych przed decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy wynikających z nie spełnienia wymogów:

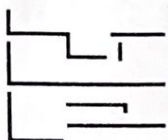
- art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 poz. 503),
- oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p (...) Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej, obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu; (...). Dostępność z tej samej drogi publicznej tj. ul. Karmelickiej mają działki o nr ewid. 16 i 23/7, które spełniają wymagania dotyczące zabudowy mieszkaniowo-usługowej w powyższym zakresie i to do tej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji powinien odnieść się autor analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu (mgr inż. arch. Tadeusz Malinowski nr LB-0116). Poza tym do ustalenia pozostałych istotnych parametrów zabudowy i zagospodarowania działki ewid. 75/7 należało wyznaczyć obszar analizowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 w odległości, od granic obszaru

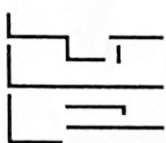


analizowanego, odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu analizowanej działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy (§3 ustęp 1. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Wspomniany autor w załączniku nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy Znak: AB-LA-II.6730.1.198.2020 w punkcie II. Wyznaczenie obszaru analizy informuje, że (...) Mając na uwadze, iż szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi 80 m, obszar analizowany wyznaczony został dookoła terenu inwestycji w równych odległościach 240 m od jego granic w zakresie niezbędnym i wystarczającym do ustalenia paramentów i wymagań dla nowej zabudowy. (...) Tymczasem w wynikach wspomnianej analizy (Załącznik) znajduje się tabela Obliczenia wskaźników zabudowy, w której podane są powierzchnie zabudowy i powierzchnie analizowanych działek w m², wyliczony jest udział % powierzchni zabudowy do powierzchni całej działki oraz podana szerokość elewacji frontowej poszczególnych działek wraz z średnią szerokością elewacji (36 m) i z tolerancją 20% dla szerokości elewacji frontowej działki (43 m), średni procent powierzchni zabudowy analizowanych działek (55,3%), stan istniejącej zabudowy działki 75/7 (26,96%) i stan wnioskowanej zabudowy dla tej działki (50,58%) wraz z szerokościami elewacji frontowej istniejącej (64 m) i wnioskowanej 75 m (strona 5 analizy). Bez uzasadnienia autor zawęził obszar analizy do kwartału pomiędzy ulicami pomiędzy ulicą Stanisława Staszica, ulicą Świętoduską i ulicą Zieloną. Przyjęty faktycznie obszar znajduje się w odległości nie 240 m od granic działki ewid. nr 75/7 a w odległość 33-128 m na wschód, 64-122 m na zachód, 53-84 m na południe i 107-131 na północ od granic działki wnioskowanej inwestycji. Ponad to w przyjętym kwartale zaledwie 18% terenu posiada funkcję mieszkaniowo-usługową a pozostałe tereny posiadają funkcję usługową. Dlatego zawężenie obszaru analizy do niniejszego terenu jest błędne. Ponad to przy ustalaniu warunków zabudowy:



- nie określono szerokości elewacji frontowej budynków projektowanych (...)
- c) szerokość elewacji frontowej
- budynków projektowanych – nie ogranicza się; (...) co stanowi nie spełnienie wymogów § 6.1 rozporządzenia, nie dokonano również w analizie wyznaczenia innej szerokości niż to stanowi § 6.1 rozporządzenia. Wprawdzie w Wynikach analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu (załącznik 4) w rozdziale VI, punkt 4 zawarto informacje, że szerokość ta powinna mieścić się w przedziale od 8 do 90 m. Nie podano jakiej działki dotyczy wymiar 90 m lub w na podstawie jakiego wymiaru dokonano jego wyliczenia. Zawarte w ostatniej kolumnie tabeli Obliczenia wskaźników zabudowy obejmują tylko działki wybranego kwartału a nie całego obszaru przyjętego do analizy.
- nie podano wysokości planowanych budynków wielorodzinnych ani budynku istniejącego do przebudowy, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku planowanej inwestycji za pomocą wskazania wartości rzędnej n.p.m. ani wyznaczenia innej wysokości, która wynikałaby z analizy (§ 7.1-4. rozporządzenia). w załączniku 1c do decyzji nr 307/21 przedstawiono przekroje hipsometryczne wygenerowane z chmury punktów topograficznych, które wykorzystano w decyzji w odniesieniu do podania informacji o maksymalnej wysokości budynków projektowanych. Takie przedstawienie danych wysokościowych nie pozwala określić wysokości planowanych budynków wielorodzinnych. Informacja o wysokości planowanych budynków powinna być jasno określona w decyzji. Stąd nie jest możliwe uzyskanie informacji o parametrach wysokościowych przez właścicieli sąsiadujących z działką inwestycyjną właścicieli, w tym Pana Romana Grzybek – właściciela działki o nr ewid. 24/3.

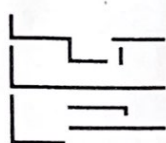
Stąd taki stan rzeczy jest niezgodny z obowiązującymi przytoczonymi powyżej przepisami i nie wypełnia wymogu niezbędnego do wydania decyzji o warunkach zabudowy.



- 2)-4) – wymogi tych punktów zostały spełnione w wydanej decyzji;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi; Decyzja nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) ponieważ dla budownictwa wielorodzinnego tereny biologicznie czynne powinny stanowić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji. Natomiast w decyzji nr 307/21 udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęto na poziomie minimum 10%. Zaniżenie o 60% wartości wskaźnika spowoduje zmniejszenie poziomu jakości życia mieszkańców działki nr ewid. 24/3 m. in. przez brak przewietrzania powietrza atmosferycznego i jego należytej filtracji przez rośliny, zwiększenie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego przez samochody przyszłych użytkowników wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, tworzenie się zastoisk smogowych i inne zagrożenia o charakterze antropogenicznym).

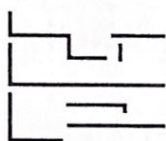
Powyższe problemy będą również potęgowane przez niewłaściwie określone ustalenia dotyczące miejsc parkingowych w decyzji nr 307/21. Dla obszaru analizy wskaźnik miejsc parkingowych pod usługi został zaniżony z 1 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny do 0,7 miejsca na 1 lokal usługowy.

Poza tym współwłaściciel działki 24/3 utraci w sposób trwały jakość istniejącej estetyki krajobrazu kulturowego i utraci bezpowrotnie szansę na podniesienie tej jakości w przypadku kiedy nie dojdzie do rozbiórki dysharmonijnego 5-kondygnacyjnego budynku usługowo-dydaktycznego, który inwestor planuje rozbudować po wcześniejszej zmianie jego funkcji z usługowej na mieszkalną wielorodzinną z usługami w parterze. Rozbiórkę istniejącego budynku proponuje Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie, w piśmie do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16 lipca 2021 r.:



(...) Miejski Konserwator Zabytków w Lublinie uzgadniając ww. decyzję 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 wysokości 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 niebywale 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.

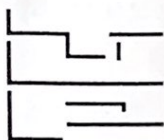
Fakt jego postulowanego pozostawienia nie jest argumentem dla intensyfikacji zabudowy po jego stronie zachodniej, bowiem teren zachodniej części działki nie jest w pełni zasłonięty przez gmach Stomatologii. Przeciwnie teren ten jest



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. (...) – fot. 1-3.

Miejski Konserwator zabytków wcześniej w niniejszym piśmie przywołuje również opracowanie negatywnie oceniające materię krajobrazu działki nr ewid. 75/7: (...) 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 Stomatologiczna). 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). (...).

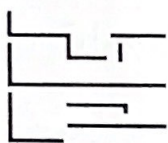
Należy zauważyć, że budynek wielorodzinny mieszkalny posadowiony w świetle powyższego zastanawiający jest fakt, że decyzja nr 307/21 o warunkach zabudowy została wydana przez Prezydenta Miasta Lublin bez uzyskania wymaganego prawem stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym przypadku Miejskiego Konserwatora Zabytków, który funkcjonuje jako jednostka odpowiedzialna za ochronę zabytków w Lublinie od 2012 r. (porozumienie nr 140/2012 zawarte w dniu 30 marca 2012 r. w Lublinie, pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a Gminą Lublin reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Lublin).



Istnieją zasadne przesłanki wskazujące na to, że stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków miałoby wpływ na treść opiniowanej decyzji w zakresie ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Brak takiego stanowiska wskazuje, iż przedmiotowy teren nie stanowi przestrzeni problematycznej w odniesieniu do istniejących cennych walorów kulturowych pozostających w otoczeniu działki inwestycyjnej, w tym również nieruchomości posadowionej na działce ewid. 24/3, co nie jest zgodne z faktycznym stanem istniejącym.

(...) Zgodnie z celem zasady „dobrego sąsiedztwa” nowa zabudowa nie musi być odtworzeniem istniejącej zabudowy sąsiedniej, ale na jej podstawie określa się cechy nowej zabudowy kontynuowanej, przez co należy rozumieć zachowanie dotychczasowego charakteru zabudowy. Podkreślić bowiem należy, że kontynuacja funkcji, o której mowa w art.61 ust. 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości funkcji, lecz umożliwia uzupełnienie funkcji istniejącej o zagospodarowanie nie wchodzące z nią w kolizję. (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 13 lipca 2018 r. II SA/Kr 539/18 Cel zasady dobrego sąsiedztwa.). W przypadku przedmiotowej decyzji sposób przeprowadzenia analizy urbanistyczno-architektonicznej wskazuje, iż doszło do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy o parametrach, które nie stanowią realizacji zasady dobrego sąsiedztwa, w tym również zasady dobrego sąsiedztwa w odniesieniu do działki nr ewid. 24/3 i tym samym naruszają art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponad to treść Wyników analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu (załącznik 2) wskazuje, że przedmiotowym dokumencie opierano się na wydanych wcześniej decyzjach o warunkach zabudowy dla różnych podmiotów i w różnym zakresie zabudowy działki inwestycyjnej nr ewid. 75/7 tj. decyzji nr: 392/2010; 348/16; 475/16; 463/19; 464/19 w odniesieniu do ustalenia wielkości maksymalnego wskaźnika

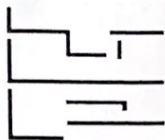


zabudowy: (...) zgodnie z zamierzeniami inwestora przyjęto maksymalny wskaźnik zabudowy (istniejącej i projektowanej na terenie inwestycji jak do najwyższego wskaźnika w wyżej opisanym obszarze (z pominięciem charakterystycznej dziewiętnastoletniej „studni” na działkach 15, 16, 19) t.j. do 81,6% (analogicznie do wydanych na tym terenie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy opisanych w punkcie I). (...)

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawodawca nakazuje w analizie uwarunkowań zagospodarowania terenu odnosić się do zabudowy na działkach sąsiednich. Ustawodawca nie dopuszcza ustalania warunków zabudowy w oparciu o zabudowę zlokalizowaną na działce, do której odnosi się decyzja o warunkach zabudowy.

(..) Każda sprawa w przedmiocie udzielania warunków zabudowy stanowi indywidualny przypadek i wymaga odrębnej analizy w kontekście ochrony istniejącego ładu przestrzennego (...) celem przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p jest zagwarantowanie ładu przestrzennego, co oznacza, że zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa należy badać wpływ inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym. Wobec tego należy badać wpływ inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym. (...) w każdym indywidualnym przypadku należy widzieć obszar analizowany jako urbanistyczną całość. Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktycznie panujące warunki na – konkretnym – obszarze. (...) (Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 11 lutego 2021 r. IV SA/Po 791/20).

Brak realizacji wymogów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022 poz. 503) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588 z późniejszymi zmianami) w wydanej decyzji



TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

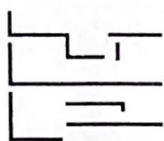
ROK ZAŁOŻENIA 1923

SOCIETY OF POLISH TOWN PLANNERS – SOCIÉTÉ DES URBANISTES POLONAIS

nr 307/21 o ustaleniu warunków zabudowy spowoduje w świetle powyższych uwag o nieprawidłowościach w wydanej decyzji nr 307/21, dla współwłaściciela działki ewid. nr 24/3 Pana Romana Grzybka:

- trwałe obniżenie standardów poziomu jakości życia,
- obniżenie wartości nieruchomości położonej przy ul. Świętoduskiej 10.

Podsumowując: decyzja Prezydenta Miasta Lublina nr 307/21 o ustaleniu warunków zabudowy (znak: AB-LA-II.6730.1.198.2020) , wydana 6 maja 2021, nie spełnia wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie uwzględnienia zasady dobrego sąsiedztwa").



TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

ROK ZAŁOŻENIA 1923

SOCIETY OF POLISH TOWN PLANNERS – SOCIÉTÉ DES URBANISTES POLONAIS

Załączniki:

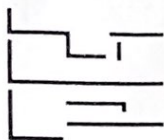
1. Załącznik 1. Decyzja nr 307/21 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 6 maja 2021 r.
2. Załącznik 1a. Załącznik nr 1 do decyzji 307/21 znak: AB-LA-II.6730.1.198.2020
3. Załącznik 1b. Przekroje z chmury punktów w skali 1:500 (04.01.2021 r.)
4. Załącznik 1c. Załącznik nr 3. Istniejące funkcje przestrzenne w obszarze analizy
5. Załącznik 2. Wyniki analizy uwarunkowań zagospodarowania terenu (załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy, znak: AB-LA-II.6730.1.198.2020)
6. Załącznik 4. Pismo od Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie do sprawy: IN 514.17.2.2021 z dnia 16.07.2021 r.
7. Załącznik 5. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie po rozpatrzeniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 września 2021 r.



Fot.1. Budynek naukowo-dydaktyczny Instytutu Stomatologii posadowiony na działce nr ewid. 75/7 graniczący od wschodu z działką nr ewid. 24/3.



Fot. 2. Panorama widokowa zabytkowego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina – widok od strony ulicy Świętoduskiej (w zachodniej części pierzei widoczny frag. budynku mieszkaniowo-usługowego działki nr ewid. 24/3)



TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

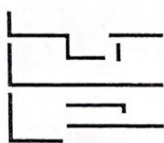
ROK ZAŁOŻENIA 1923

SOCIETY OF POLISH TOWN PLANNERS – SOCIÉTÉ DES URBANISTES POLONAIS



1. działka ewid. 24/3, 2. działka ewid. 23/7, 3. budynek na działce ewid. nr 75/7, 4. dawny zespół klasztorny Karmelitanek

Fot. 3. Dysharmonia krajobrazu kulturowego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia Lublina (wpis do rejestru zabytków pod numerem A/153 i A/915) – widok na pierzeję ulicy Świętoduskiej, w tym z nieruchomością posadowioną na działce ewid. 24/3 oraz frontem zabytkowego dawnego zespołu klasztorowego Karmelitanek Bosych (obecnie Karmelitów Bosych) w granicach ścian zewnętrznych, ul. Świętoduska 14-16, nr rejestru: A/259, data wpisu 28.02.1967: 1. kościół p.w. św. Józefa Oblubieńca NMP, 2. Z wyposażeniem w zabytki ruchome, 3. dawny Dom Kapelana, 4. klasztor, 5. drzewostan na terenie klasztornym, 6. mur z bramami ogradzający posesję)



TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

ROK ZAŁOŻENIA 1923

SOCIETY OF POLISH TOWN PLANNERS – SOCIÉTÉ DES URBANISTES POLONAIS

Warszawa, dnia 8 kwietnia 2022 r.

za zgodność niniejszej ekspertyzy
z materiałami dostarczonymi przez Zespół Wykonawczy
oraz procedurą wykonywania ekspertyz Towarzystwa Urbanistów Polskich

Przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej Rzeczoznawców

1. wiceprezes

Towarzystwa Urbanistów Polskich