



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 12 czerwca 2012 r.

Poz. 1863

UCHWAŁA NR 439/XX/2012 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIII - Śródmieście dla terenu dawnego cmentarza unickiego, położonego u zbiegu ulic Unickiej i Walecznych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 169/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIII – Śródmieście, dla terenu dawnego cmentarza unickiego, położonego u zbiegu ulic Unickiej i Walecznych, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIII – Śródmieście, dla terenu dawnego cmentarza unickiego, położonego u zbiegu ulic Unickiej i Walecznych nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 roku.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część VIII – Śródmieście dla terenu dawnego cmentarza unickiego, położonego u zbiegu ulic Unickiej i Walecznych.

2. Plan stanowią: niniejsza uchwała oraz jej część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, nie stanowiącymi ustaleń planu są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3.

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

1. **alejki spacerowe nieutwardzone** – alejki gruntowe lub o nawierzchni łatwoprzepuszczalnej;

2. **akcent urbanistyczny** – obiekt (rzeźba, obelisk zwieńczony krzyżem, pomnik symbolizujący wyznawców trzech wiar) wyróżniający się z otoczenia swoimi cechami estetycznymi i symbolicznymi i stanowiący dzięki temu przedmiot zainteresowania oraz punkt orientacyjny w przestrzeni, element organizujący i dopełniający przestrzeń;

3. **front działki** – ta część działki, od strony której istnieje podstawowa dostępność komunikacyjna zapewniona przez drogi publiczne;

4. **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;

5. **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu”, „przebudowy” lub „rozbudowy”;

6. **nośnik reklamowy** – urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczony do eksponowania reklamy;

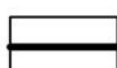
7. **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;

8. **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

9. **tymczasowe obiekty budowlane** – obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub do rozbiórki, a także obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

10. **zabudowa kubaturowa** – budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne użyte w planie:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABYTKOWEGO CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO (NIECZYNNEGO)
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
	OBSZAR W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, FIGURUJĄCY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	AKCENT URBANISTYCZNY - REJON LOKALIZACJI
	PROPONOWANE WEJŚCIA NA TEREN CMENTARZA
	STREFA DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI ALEJEK UTWARDZONYCH

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obszar w gminnej ewidencji zabytków figurujący w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

4. W granicach obszaru część **VIII – Śródmieście** objętego planem wydziela się jeden obszar planistyczny oznaczony literą **C**, w obrębie którego tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi określającymi funkcje terenu (ZCz, KDG) oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1.

- 1) **VIII** – (cyfra rzymska) – oznacza część miasta objętą planem;
- 2) **C** (duża litera) – oznacza wydzielony obszar planistyczny objęty planem;
- 3) **1, 2** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **ZCz, KDG** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategorii funkcji urbanistycznych.

§ 5. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

1. **ZCz** – tereny zabytkowego cmentarza zamkniętego (nieczynnego),
2. **KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna.

§ 6. 1. PRZEZNACZENIE TERENU: **VIIIC1ZCz – TERENY ZABYTKOWEGO CMENARZA ZAMKNIĘTEGO (nieczynnego)**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych;
- 2) dopuszcza się urządzenie alejek spacerowych nieutwardzonych, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3;
- 3) dopuszcza się urządzenie alejek spacerowych utwardzonych jedynie w strefie wyznaczonej na rysunku planu i z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury takich, jak: kapliczki, krzyże, figury, posągi, obeliski i inne obiekty małej architektury oraz pomniki, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów lub instalacji mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych i powierzchniowych;
- 3) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych; ewentualna wycinka drzew będzie możliwa po uprzednim wykonaniu ekspertyz dendrologicznych.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren znajduje się w oznaczonym graficznie na rysunku planu obszarze objętym ochroną konserwatorską w ramach gminnej ewidencji zabytków, figurującym w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) wszelkie działania prowadzone na w/w terenie winny być prowadzone w uzgodnieniu ze służbą konserwatorską – zgodnie z przepisami art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane;
- 3) dopuszcza się na wyznaczonym terenie VIIIC1ZCz wytyczenie alejek nieutwardzonych i utwardzonych, wskazanie miejsca lokalizacji akcentu urbanistycznego (jak w § 3 ust. 2), pod warunkiem wykonania uprzednich badań archeologicznych/ georadarowych – w celu uniknięcia kolizji ze szczątkami pochówków znajdujących się pod warstwą gruntu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) nakazuje się ogrodzenie terenu w sposób uniemożliwiający wchodzenie zwierząt;

- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;
- 4) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym, dostęp do przestrzeni publicznych;
- 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz zewnętrznych nośników informacji wizualnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic informujących o charakterze terenu oraz o historii cmentarza w formie zintegrowanej z ogrodzeniem cmentarza lub zintegrowanej z dopuszczonymi do lokalizacji obiektami;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic zawierających przepisy porządkowe w formie zintegrowanej z ogrodzeniem cmentarza;
- 8) dopuszcza się odtworzenie historycznego ogrodzenia w oparciu o zachowane przekazy ikonograficzne.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i garażowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 75%;
- 5) dopuszcza się lokalizację akcentu urbanistycznego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację wejść na teren cmentarza (furtok), w tym w miejscach wskazanych na rysunku planu.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

- 1) utrzymuje się tereny zabytkowego cmentarza zamkniętego, będącego reliktem wielokulturowości Lublina i podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków - jako tereny zieleni objęte zakazem zabudowy oraz o specjalnych warunkach i zasadach zagospodarowania, uwzględniających ochronę miejsca przed dewastacją, czy przypadkowym, niegodnym zagospodarowaniem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych – nie ustala się.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 12000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 100 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10°;
- 4) obowiązuje określenie zasad i warunków podziału przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

Teren objęty zakazem zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury oraz pomników.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od strony ul. Unickiej i ul. Walecznych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego miejskiego systemu elektroenergetycznego z dopuszczeniem modernizacji układu zasilającego i przesyłowego;

- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego miejskiego systemu wodociągowego (sieć Ø150 oraz Ø200 w ul. Unickiej) z dopuszczeniem jego modernizacji;
- 4) dopuszcza się wykonanie punktu poboru wody z odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji sanitarnej lub deszczowej;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej (kanał Ø200) lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz i ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami zgodnie z ustaleniami Planu Gospodarki Odpadami dla miasta Lublin, regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminach oraz ustawą o odpadach;
- 9) nie dopuszcza się lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) dopuszcza się modernizację sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na **30%**.

§ 7. 1. PRZEZNACZENIE TERENU: VIII C2 KDG – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – ULICE GŁÓWNE

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów i konstrukcji związanych z prowadzeniem prac remontowych i modernizacyjnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych i technicznych.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren częściowo znajduje się w oznaczonym graficznie na rysunku planu obszarze objętym ochroną konserwatorską w ramach gminnej ewidencji zabytków, figurującym w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) wszelkie prace ziemne i budowlane prowadzone w obszarze objętym ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych usługowych obiektów budowlanych;
- 3) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym, dostęp do przestrzeni publicznych;
- 4) przy przejściach dla pieszych przez jezdnię należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;
- 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz zewnętrznych nośników informacji wizualnej;

- 6) dopuszcza się lokalizację tablic informujących o charakterze terenu oraz o historii cmentarza w formie zintegrowanej z ogrodzeniem;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic zawierających przepisy porządkowe w formie zintegrowanej z ogrodzeniem;
- 8) dopuszcza się odtworzenie historycznego ogrodzenia w oparciu o zachowane przekazy ikonograficzne.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i garażowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wejść na teren cmentarza (furtek), w tym w miejscach wskazanych na rysunku planu.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

Dopuszcza się modernizację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących kanałów deszczowych (Ø300 w ul. Walecznych);
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

nie ustala się.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na **1%**.

§ 8. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych na rysunku planu oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Piotr Kowalczyk



MIASTO LUBLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ VIII ŚRÓDMIEŚCIE DLA TERENU DAWNEGO CMENTARZA UNICKIEGO, POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC UNICKIEJ I WALECZNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 439/XX/2012
RADY MIASTA LUBLIN Z DNIA 26 KWIETNIA 2012



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN, SKALA 1:25000



OZNACZENIA STUDIUM:

- tereny intensywnej urbanizacji
- zielen pomiędzy terenami zurbanizowanymi
- cmentarze
- strefa ochrony konserwatorskiej
- obszary zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych
- ilość mieszkańców w rejonach istniejących/proponowanych
- centra handlowe - usługowe
- ulice główne (obwodnica śródmiejska)
- ulice główne
- granica obszaru objętego planem miejscowym

OZNACZENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TERENY ZABYTKOWEGO CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO (NIECZYNNEGO)
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
- OBSZAR W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, FIGURUJĄCY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- AKCENT URBANISTYCZNY - REJON LOKALIZACJI
- PROPONOWANE WEJŚCIA NA TEREN CMENTARZA
- STREFA DOPUSZCZONEJ LOKALIZACJI ALEJEK UTWARDZONYCH

PREZYDENT MIASTA LUBLIN
WYDZIAŁ PLANOWANIA
LUBLIN 2012

Załącznik nr 2

**do uchwały Nr 439/XX/2012
Rady Miasta w Lublinie
z dnia 26.04.2012**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH (W TYM CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONYCH) UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ VIII
– ŚRÓDMIEŚCIE DLA TERENU DAWNEGO CMENTARZA UNICKIEGO, POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC UNICKIEJ I WALECZNYCH**

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Lublin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin, załącznik do uchwały nr 439/XX/2012 z dnia 26.04.2012 r.		Uwagi
						uwaga uwzględnio- na	uwaga nieuwzględnio- niona	uwaga uwzględnio- niona	uwaga nieuwzględnio- niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	5.03.2012	Stowarzyszenie Ochrony Miejsc Zapomnianych	1. Uwaga pozytywnie oceniająca fakt upamiętnienia byłej nekropolii i zachowania jej w stanie wolnym od zabudowy. 2. Wniosek o przejęcie terenu cmentarza przez Miasto.	obszar opracowania	VIII C 1ZCz VIII C 3KDG	+	— uwaga nieuwzględnio- na w części dotyczącej przejęcia gruntu przez Miasto – jako nie dotycząca rozstrzygnięć należących do projektu planu miejscowego		— uwaga nieuwzględnio- na w części dotyczącej przejęcia gruntu przez Miasto – jako nie dotycząca rozstrzygnięć należących do projektu planu miejscowego	patrz: Ad.1 (wyjaśnienie poniżej tabeli) Przyjęcie uwagi pozytywnie oceniającej wyłożony projekt planu nie powoduje konieczności ponawiania procedury wyłożenia.
2	26.03.2012	Stowarzyszenie Ochrony Miejsc Zapomnianych	1. Wprowadzenie zapisów dotyczących sposobu zadrzewienia w §6 ust.3 2. Podkreślić zgodność ze studium poprzez	obszar opracowania	VIII C 1ZCz VIII C 3KDG	+	— uwaga częściowo nieuwzględnio- na w części		— uwaga częściowo nieuwzględnio- na w części	patrz: Ad.2 (wyjaśnienie poniżej tabeli) Przyjęcie uwagi pozytywnie

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			wprowadzenie zapisów o tym, że cmentarz leży w strefie SRiK 1 3. Podziękowanie za projekt, który uwzględnia ochronę wielokulturowego dziedzictwa miasta.				dotyczącej wprowadzenia zapisów dotyczących sposobu zadrzewienia w §6 ust.3 oraz podkreślenia zgodności projektu planu ze studium poprzez wprowadzenie zapisów o tym, że cmentarz leży w strefie SRiK 1		dotyczącej wprowadzenia zapisów dotyczących sposobu zadrzewienia w §6 ust.3 oraz podkreślenia zgodności projektu planu ze studium poprzez wprowadzenie zapisów o tym, że cmentarz leży w strefie SRiK 1	oceniającej wyłożony projekt planu nie powoduje konieczności ponawiania procedury wyłożenia.
3	23.03.2012	Ksiądz Dyrektor Mirosław Wiszniewski Prawosławny Dom Pomocy Społecznej Diecezji Lubelsko – Chełmskiej w Lublinie	Nie wzięto pod uwagę lokalizacji Prawosławnego Domu Pomocy Społecznej wraz z wygrodzonym ogrodem spacerowym i wypoczynkowym dla pensjonariuszy.	dz. nr 39/4 – poza obszarem opracowania dz. nr 40	VIIIC 1ZCz		—		—	patrz. Ad.3 (wyjaśnienie poniżej tabeli)
4	24.03.2012	Piotr Bielak	Projekt planu sporządzono niezgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz niezgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	obszar opracowania	VIIIC 1ZCz VIIIC 3KDG		—		—	patrz: Ad.4 (wyjaśnienie poniżej tabeli)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	26.03.2012	Parafia Prawosławna Przemienienia Pańskiego w Lublinie	Ustalenia planu naruszają wyrażoną w art. 21 Konstytucji zasadę ochrony prawa własności, ponieważ pozbawia właściciela praw właścicielskich. Pozbawienie Parafii możliwości zagospodarowania należącego do niej terenu w sposób zgodny z jej oczekiwaniami stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego. Zapisy planu pozostają w sprzeczności z decyzją Prezydenta w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew.	dz. nr 40	VIII C 1ZCz		—		—	patrz: Ad.5 (wyjaśnienie poniżej tabeli)

*Uwaga projektanta: krótkie wyjaśnienia zawarte w odnośnikach, w wypadku uwag o dłuższej, bądź niejasnej treści uzupełniono o ich streszczenie.

Ad.1 Opracowany projekt planu nie niesie skutków prowadzących do wypłaty odszkodowań, obowiązku zaoferowania gruntu zamiennego, czy nakazu wykupu gruntu, ponieważ nie ma tu miejsca zmiana przeznaczenia terenu. Teren cmentarza u zbiegu Unickiej i Walecznych nigdy nie był terenem budowlanym, a Parafia Prawosławna przejęła nieodpłatnie zabytkowy cmentarz trzech wyznań, który miał założoną kartę cmentarza (założoną w 1989 r.). O zmianę przeznaczenia terenu wnosi jedynie właściciel, który teren zabytkowej nekropolii – zabytkowego cmentarza unickiego otrzymanego od Skarbu Państwa w 1993 r. zamierza przekształcić w teren zabudowy komercyjnej.

Przejęcie terenu przez Miasto jest możliwe na podstawie porozumienia z właścicielem, czy też w drodze wywłaszczenia, ale nie wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i jest uzależnione od decyzji budżetowych oraz możliwości finansowych Miasta. Wprowadzenie do planu miejscowego zapisów dotyczących nakazu przejęcia terenu przez Miasto byłoby niezgodne z obowiązującym prawem, w tym z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego nie może być uwzględnione.

Ad.2 1. Wprowadzenie w §6 ust.3 „Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego” wzmianki dotyczącej sposobu zadrzewienia terenu - zgodnie z art.14 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) plan miejscowy sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia

sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. W przedmiotowym projekcie planu szczegółowo określono zarówno przeznaczenie terenu, jak i sposoby jego zagospodarowania oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy (art.15 ust.2 pkt9 ustawy jw.).

Zapisy dotyczące „*sposobu zadrzewienia*” terenu są elementem etapu następującego po wejściu w życie planu miejscowego, czyli etapu sporządzania projektów wykonawczych. Projekty te opracowuje się na podstawie przeznaczenia terenu określonego w planie miejscowym, dokonując jednocześnie szczegółowej inwentaryzacji i oceny stanu zagospodarowania, na podstawie których są prowadzone dalsze prace projektowe. W projektach wykonawczych określa się zarówno dobór odpowiednich gatunków roślin, jak i sposób, ilość i miejsca ich nasadzeń. Teren zabytkowej nekropolii objęty jest ochroną konserwatorską – zatem będzie musiało mieć miejsce uzgodnienie wzmiankowanego projektu realizacyjnego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na etapie uzgodnień został szczegółowo sprawdzony przez wszystkie uprawnione organy i instytucje, w tym przez Służby Konserwatorskie, które uzgodniły go pozytywnie w randze postanowienia wydanego w dniu 6 lutego 2012 r. (znak: IN.515.2.8.2012).

2. Wyraźniejsze podkreślenie zgodności ze Studium poprzez wprowadzenie do § 6 ust.4 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej” zapisów o tym, że *cmentarz ten leży w Strefie Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRIK 1 – zespołu cmentarzy wzdłuż ulicy Walecznych, jak również leży w granicach strefy ochronnej, punkt B 28, w strefie o charakterze parku kulturowego, ochrony krajobrazu kulturowego zespołu cmentarzy rzymsko – katolickiego wraz z kaplicą, żydowskiego i reliktyw unickiego* nie może być uwzględnione. Studium jest dokumentem o charakterze ogólnym, sporządzanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (art.9 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i przytoczone zapisy również mają charakter ogólny. W studium określa się zasady polityki przestrzennej, natomiast w planach miejscowych ustala się przeznaczenie terenu oraz określa zasady zagospodarowania. Z taką sytuacją mamy do czynienia w tym przypadku – Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRIK 1 i B28 w studium są określone jedynie z nazwy, z wyznaczeniem ich ogólnego zasięgu ale bez określenia przeznaczenia terenów, ani jakichkolwiek zasad zagospodarowania, natomiast w planie miejscowym określono dokładnie przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania wypełniając tym samym wymóg uwzględnienia ustaleń Studium.

Wprowadzenie zapisu zawierającego jedynie nazwę strefy byłoby niezgodne z konwencją zapisów uchwały, która skonstruowana jest w formie *kart terenu* i nie zawiera zapisów ogólnych, a ściśle określone zasady zagospodarowania odnoszą się do konkretnych terenów. Konwencja zapisów treści uchwały w formie *kart terenu* wpisuje się w literę ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest bardziej przejrzysta i łatwiejsza w zastosowaniu przepisów planu w praktyce. Ustalenia ogólne, stosowane powszechnie pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. w świetle ustawy z 2003 r. mogą być powodem nadinterpretacji lub odmiennych interpretacji zapisów planu, co ma odzwierciedlenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. Zamieszczanie w planie niedookreślonych norm otwartych jest w tymże orzecznictwie błędem i nie powinno mieć miejsca.

Wprowadzanie zapisów, które albo wykraczają poza zakres planu miejscowego albo *de facto* niczego merytorycznie nie wnoszą byłoby w tym momencie działaniem nieracjonalnym, nie skutkującym ulepszeniem projektu, a jedynie koniecznością powtarzania kroków toku formalnoprawnego i wydłużaniem w czasie procedur koniecznych do wprowadzenia planu w życie.

Ad.3 ...”Opracowując projekt nie wzięto pod uwagę, iż na znacznej części działki tzw. dawnego cmentarza unickiego

posadowiony jest duży obiekt kubaturowy, w którym mieści się Prawosławny Dom Pomocy Społecznej. Teren domu jest wygrodzony i stanowi ogród spacerowy i miejsce wypoczynku dla mieszkańców. Alejki dostosowane są do potrzeb osób niepełnosprawnych, wzdłuż ogrodzenia znajdują się ławeczki. Projekt mpzp dopuszcza urządzenie alejek spacerowych dla ogółu ludności pod oknami mieszkańców domu, lokalizację małej architektury oraz możliwość odtworzenia historycznego ogrodzenia, co pozbawi osoby i tak już pokrzywdzone przez los kontaktu ze światem zewnętrznym. Pozbawienie użytkownika terenu praw nabytych stoi w sprzeczności z przepisami prawa oraz współżycia społecznego zwłaszcza, że Dom Pomocy posiada wszystkie pozwolenia na prowadzenie działalności na czas nieokreślony”...

Wyjaśnienie:

1. Prawosławny Dom Pomocy Społecznej nie znajduje się na terenie dawnego cmentarza unickiego, położony jest na działce sąsiedniej, a część terenu sąsiadującej z nim, zabytkowej nekropolii została wygrodzona (bez porozumienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).

2. Po nieodpłatnym otrzymaniu terenu cmentarza w 1993 r. Parafia Prawosławna zobowiązana była do stosowania przepisów prawa, również wynikających z ustawy o ochronie zabytków w tym:

a) Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania zabytki nieruchome będące, w szczególności cmentarzami (art.6. ust.1 pkt 1 lit. f).

b) Opieka nad zabytkiem sprawowana przez właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków (art.5 pkt 3, 4, 5):

- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie,
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

3. Parafia Prawosławna jako właściciel niestety dopuściła do degradacji powierzonego jej mienia, a tego w żadnym razie nie można rozumieć jako „prawa nabyte.”

4. Pierwsza, przedstawiona do uzgodnień i opinii wersja projektu planu uwzględniała swoisty „dwupodział” jednego przecież terenu tej nekropolii, z utrzymaniem ogrodu dla pensjonariuszy (przy zachowaniu zasad zagospodarowania, jak dla zabytku) i uporządkowaniem nieogrodzonej części terenu, na której planowano możliwość usytuowania akcentu urbanistycznego upamiętniającego historię tego miejsca. Ta wersja nie została jednak uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zatem projekt wymagał wprowadzenia takich zmian, które spełniałyby wymagania i wytyczne konserwatorskie (w celu uzyskania pozytywnego postanowienia Konserwatora, niezbędnego dla dalszej procedury).

5. Niesłuszne są zarzuty o pozbawieniu osób z ograniczonymi możliwościami ruchu kontaktu ze światem zewnętrznym, ponieważ w projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych.

6. Urządzenie alejek i wejść przewidziano głównie we wschodniej części cmentarza, w oddaleniu od okien Prawosławnego Domu Pomocy Społecznej, co było celowe – wchodzenie ludzi ciekawych zapoznaniem się z historią zabytku tylko „na chwilę” jest przestrzennie ograniczone. Projekt planu w żadnym razie i w żaden sposób nie zakazuje korzystania z nekropolii pensjonariuszom, urządzenia wejść, alejek nieutwardzonych i usytuowania ławeczek, również w pozostałej części nekropolii - jednak wykorzystanie to ma się odbywać w sposób godny, a zagospodarowanie nie może być prowadzone w sposób dowolny (i samowolny) lecz w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

7. Godne urządzenie tego świętego miejsca może raczej pomóc, niż uniemożliwić lepsze korzystanie z życia osobom niepełnosprawnym i przy dobrej woli wszystkich stron może być początkiem lepszego zagospodarowania terenu dla tych osób, niż tylko odgrodzenie części terenu siatką. Zazwyczaj są to ludzie ogromnie wrażliwi, którym może przynieść radość opieka nad

tym zabytkowym miejscem.

Ad.4 ...*"Granica Zabytkowego Cmentarza zamkniętego jest wytyczona niezgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – powinna bieć wzdłuż granicy skarpy cmentarza, która kończy się na krawężniku chodnika. Granica cmentarza na zakręcie ulic Unickiej i Walecznych jest wytyczona niezgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków (zachowanie jednolitości terenu cmentarza) i powinna biegnąć wzdłuż granicy skarpy cmentarza, która kończy się na krawężniku chodnika. Niezgodne z przepisami ustawy jest pozostawienie muru wzdłuż ulicy Unickiej i siatki ogrodzeniowej w połowie terenu cmentarza. Jest to również niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest to przestrzeń publiczna i nie można uniemożliwiać dostępu do niej. Należy zrekonstruować historyczny mur na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych. Projekt jest niezgodny z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, gdyż dopuszcza dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z planem (6 billboardów i plac zabaw stanowi wykorzystanie zabytku niezgodnie z przeznaczeniem). Należy uwzględnić, czego projekt planu nie zakłada upamiętnienie pomordowanych w czasie okupacji hitlerowskiej i po wojnie."*...

Wyjaśnienie:

Zgodnie z Art.15 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające ulic Unickiej i Walecznych. Składający uwagę nie zauważył jednak, że granica obszaru w gminnej ewidencji zabytków (strefa ochrony konserwatorskiej) nie pokrywa się z liniami rozgraniczającymi.

Przytoczone „pozostawienie siatki ogrodzeniowej w połowie terenu cmentarza” również nie jest odczytaniem projektu planu, a raczej niezrozumieniem koniecznego w trakcie projektowania wykonania zapisów wynikających z Art.16 ust.1 ustawy jw. - czyli wrysowania projektu planu na urzędowej kopii map zasadniczych, którą sporządzono na potrzeby planu miejscowego.

Cmentarze wyznaniowe nie są (i nigdy nie były) przestrzeniami publicznymi – uwaga chybiona. Nie mamy tu do czynienia z przestrzenią publiczną, a z ochroną zabytku.

Dopuszczenie użytkowania terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z planem wynika z:

- wygaśnięcia i zaprzestania dopuszczeń zagospodarowania terenu w sposób tymczasowy (z ustawy prawo budowlane, ustawy o drogach publicznych);
- sposobu wchodzenia w życie planu, jako prawa miejscowego, a nie „ukazu”, czy „rozkazu”; plan miejscowy wchodzi w życie w miarę wszystkich kolejnych decyzji, których zgodność z planem jest sprawdzana.

Projekt planu ustala upamiętnienie historii tego miejsca (tablice informacyjne, obelisk), a upamiętnienie pomordowanych w czasie okupacji odbędzie się na etapie projektów realizacyjnych, sporządzanych po wejściu w życie planu.

Projekt planu został uzgodniony bez uwag decyzją w randze postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 lutego 2012 r. znak:IN.515.2.8.2012 (!)

Ad.5 1. ...*"Ustalenia zawarte w projekcie planu naruszają wyrażoną w art.21 Konstytucji zasadę ochrony prawa własności, a w sytuacji uchwalenia planu dojdzie do pozbawienia właściciela uprawnień właścicielskich. Projekt planu zakłada bardzo restrykcyjne zakazy i nakazy, które uniemożliwiają właścicielowi rozporządzanie nieruchomością oraz jej*

*zagospodarowanie według własnego uznania”...*Wyjaśnienie:

Prawo własności nie może być traktowane w taki sposób, że sam fakt posiadania nieruchomości uzależnia przeznaczenie danego terenu wyłącznie od bieżących zamierzeń obecnego właściciela. Takie rozumienie prawa własności nie tylko nie ma umocowania w przepisach obowiązującego prawa, ale jest ich dalece idącą nadinterpretacją.

Dokonując ograniczenia konkretnego prawa lub wolności ustawodawca kieruje się troską o należyte, harmonijne współżycie członków społeczeństwa, co obejmuje ochronę interesów poszczególnych osób, jak i określonych dóbr społecznych. Ochrona dobra powszechnego (interesu ogółu) wynika ponadto z art.1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (Dz. U.1995r. Nr 36, poz. 175), gwarantującej każdej osobie fizycznej i prawnej niezakłócone korzystanie z jej własności, przy jednoczesnym potwierdzeniu prawa organów władzy do wydawania przepisów, które wedle ich oceny są konieczne dla kontroli, czy korzystanie z własności odbywa się zgodnie z interesem powszechnym. Zgodnie z konstytucyjną zasadą proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) prawo inwestora do zagospodarowania własnej nieruchomości musi być odpowiednio wyważone i dostosowane do zasad zachowania porządku publicznego oraz ochrony indywidualnych interesów osób trzecich. Zgodnie z Art. 64 ust. 3 Konstytucji ograniczenie prawa własności następuje w drodze ustawy.

Ustawy, których przepisy ograniczają/ regulują prawo własności to m.in.: ustawa o ochronie przyrody (Dz. U. 2009.151.1220 j.t.), ustawa prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008.189.1159 j.t.), ustawa prawo wodne (Dz.U. 2012.145 j.t.), ustawa prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2011.163.981), ustawa prawo budowlane (Dz.U. 2010.243.1623 j.t.), szczególne zasady przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U.2010.143.963 j.t.), gospodarka nieruchomościami (Dz.U. 2010.102.651 j.t.), szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. 2008.193.1194 j.t.), scalanie i wymiana gruntów (Dz.U. 2003.178.1749 j.t.), ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003.162.1568 j.t.), ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003.80.717 j.t.) i inne.

Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- „1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.”

Na podstawie art.1 ust.2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnieniu podlega prawo własności, Najwyższy Sąd Administracyjny stwierdza, iż regulacja ta nie oznacza, że ochrona przyznawana istniejącym stosunkom własnościowym ma

charakter bezwzględny (II OSK 135/2008). Przepis art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymienia szereg przesłanek, które winny być wzięte pod rozagę w planowaniu, uszeregowując je w dziesięciu równorzędnych punktach.

Nie można zatem nadawać cechy prymatu prawa własności (pkt 7) nad ładem przestrzennym (pkt 1), walorami architektonicznymi i krajobrazowymi (pkt 2), wymaganiami ochrony środowiska (pkt 3), wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (pkt 4) etc. Nie można więc prawu własności nadawać cechy prymatu nad innymi wartościami wymienionymi przez ustawodawcę (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego II OSK 1487/2006). Ponadto zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to „*Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.*”

W żadnym razie nie można tu mówić o „pozbawieniu właściciela uprawnień właścicielskich”. Ograniczenia godzące w istotę prawa własności, to ograniczenia, które pozostawiają właścicielowi działek jedynie pozór prawa własności na przykład zakaz zbywania nieruchomości, zakaz jakiegokolwiek zagospodarowania nieruchomości, nakaz podziału nieruchomości na działki o powierzchni tak małej, że wykluczałoby to ich racjonalne zagospodarowanie (IVSA/Wa2350/07 LEX nr 515330). W uzasadnieniu prawnym WSA podaje, że brak możliwości przeznaczenia działek pod budownictwo nie oznacza ani pozbawienia możliwości zagospodarowania w ogóle, ani możliwości swobodnego zbycia posiadanych nieruchomości, zatem takie ograniczenie prawa własności nie wykracza poza granice określone w art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

2. ...*“Parafia stała się właścicielem działki nr 40 na podstawie decyzji Ministra – Szefa Rady Ministrów z dnia 9 września 1993 r. Zgodnie z tą decyzją działka nr 40 została przekazana Parafii w zamian za działkę nr 39/2. Mając ten fakt na względzie należy uznać, że zagospodarowanie działki w sposób określony w projekcie planu de facto stanowiłoby pozbawienie prawa własności kolejnej już nieruchomości i rodziło podstawę do zgłaszania ponownych roszczeń o rekompensatę z tytułu pozbawienia Parafii własności działki nr 39/2”...*

Wyjaśnienie:

Parafia Prawosławna pismem z 12 maja 1993 r. nr 29/93 wniosła o przekazanie jej działki nr 40, położonej przy ul. Unickiej jako nieruchomości zamiennej za działkę nr 39/2 cyt. :*“Działka nr 40 leży w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 39/4 stanowiącej własność Parafii Prawosławnej (kw nr 1909). Działka nr 39/4 posiada wniosek lokalizacyjny pod budowę diecezjalnego domu opieki społecznej. W tej chwili trwają prace nad projektem, termin rozpoczęcia budowy wrzesień bieżącego roku. **Posiadanie działki nr 40 umożliwi stworzenie na tej działce zaplecza tj. parku oraz ogrodu dla pensjonariuszy.**”*

Działka nr 40 stanowiła zabytkową nekropolię objętą ochroną konserwatorską i posiadającą Kartę Cmentarza. **Nigdy nie była terenem budowlanym.** Parafia Prawosławna nieodpłatnie przejęła teren.

Domaganie się rekompensaty na podstawie rzekomego pozbawienia prawa własności jest bezzasadne.

3. ...*“Zapisy planu w proponowanej wersji pozostają w sprzeczności z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew i krzewów. Uchwalenie planu spowoduje, że w*

obrocie prawnym będą dwa sprzeczne ze sobą akty”...

Wyjaśnienie:

Uwaga chybiona – Decyzja Wydziału Ochrony Środowiska zezwalająca na usunięcie drzew cyt.: „*mogących stanowić zagrożenie bezpieczeństwa osób i mienia*” w żadnym razie i w żadnym wypadku nie zmienia, ani nie sugeruje zmiany przeznaczenia terenu na budowlany. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy następuje w planie miejscowym. Ponadto zarówno przywołana decyzja Wydziału Ochrony Środowiska, jak i sposób jej wydania jest przedmiotem osobnego postępowania - prokuratorskiego.

4. *...”W przedłożonym planie ustalono całkowity zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i obiektów tymczasowych, tymczasem 21 marca 2011 r. w Wydziale Architektury i Budownictwa UM wydano projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy działki nr 40 w którym wyrażono zgodę na realizację na tym terenie inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i zjazdem z ul. Walecznych. W decyzji tej ustalono, że na działce ma powstać zabudowa usługowa wraz z urządzeniami zieleni towarzyszącej.*

Wyjaśnienie:

Uwaga nie odpowiada prawdzie – nigdy nie wyrażono zgody na realizację budynku handlowo usługowego, ani nie ustalono, że na działce ma powstać budynek. Przytoczony projekt decyzji nie uzyskał koniecznych uzgodnień i nigdy nie uprawomocnił się.

5. *...”Z wypowiedzi WP UM w trakcie dyskusji publicznej wynikało, że w przypadku uchwalenia dla działki nr 40 miejscowego planu zagospodarowania w przedstawionym kształcie Gmina Lublin nie będzie zobowiązana do wypłaty odszkodowania. Z załączonej do przedmiotowego planu analizy ekonomicznej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wynika, że „w wyniku proponowanych zmian funkcji terenu przewidywana jest zmiana wartości gruntu. W związku z tym należy spodziewać się roszczeń odszkodowawczych w postaci żądania odkupienia terenu. **Łączny koszt przejęcia gruntów wraz z nakładami towarzyszącymi wyniosą 2.900.000 zł”...***

Wyjaśnienie:

Przytoczono tu analizę ekonomiczną zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, a nie prognozę skutków ekonomicznych. Analiza ekonomiczna zasadności przystąpienia nie jest załączana do planu, nie podlegała wyłożeniu do wglądu publicznego, a jej zapisy nie stanowią rozstrzygnięć, lecz badanie różnych opcji i możliwości przed przystąpieniem do sporządzenia planu. Zatem pomiędzy zapisami planu a analizą ekonomiczną zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIII – Śródmieście dla terenu dawnego cmentarza unickiego, położonego u zbiegu ulic Unickiej i Walecznych nie ma rozbieżności.

Analiza zasadności jest opracowaniem wstępnym i opiera się na pewnych założeniach. Dopiero prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego opiera się na projekcie planu będącego po uzgodnieniach z odpowiednimi organami, warunkami przez te organy do planu narzuconymi oraz faktycznym stanem planistycznym i prawnym jest opracowaniem, które mając swoje odzwierciedlenie w przepisach prawa i opierając się na sprecyzowanej metodologii stanowi rzeczywistą bazę przy podejmowaniu przez radę gminy decyzji.

Analiza finansowa zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem mającym na celu ocenę kosztów związanych z planem w kontekście możliwości finansowych miasta, a wskazana kwota była spodziewaną kwotą ewentualnych odszkodowań przy założeniach orientacyjnych.

W tym wypadku nie ma miejsca zmiana przeznaczenia terenu, teren nigdy nie był budowlany – zatem nie ma podstaw do jakichkolwiek roszczeń.

6. ...*"Nieracjonalne jest przeznaczenie całości terenu o powierzchni 1,2497 ha na uczczenie miejsca dawnych pochówków. Bardziej racjonalnym rozwiązaniem byłoby zagospodarowanie części działki poprzez wybudowanie na niej budynku handlowo – usługowego, a na pozostałej części pozostawienie pasa zieleni, w którym umieszczono by elementy upamiętniające historię działki i prowadzonych tu pochówków"*...

Wyjaśnienie:

Uwaga nie do przyjęcia w świetle zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art.4, art.5, art.6 ust.1 pkt 1, lit. F oraz art.18), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.1 ust.2 pkt 3, art.15 ust.2 pkt 4) oraz ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych. W art. 6 ust.2 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych czytamy cyt.: „Jeżeli teren cmentarny stanowi lub stanowił uprzednio własność Kościoła Katolickiego lub innego kościoła albo związku wyznaniowego, wydanie decyzji o użyciu terenu cmentarnego na inny cel wymaga zgody właściwej władzy tego kościoła lub związku wyznaniowego.” Przedmiotowy teren stanowił własność Kościoła Katolickiego, a następnie Unitów (Parafia Prawosławna jest trzecim właścicielem) – zatem bez zgody tych Kościołów nie można wydać zgody o użyciu terenu na inny cel (budynek handlowo – usługowy), a takiej zgody, jak wynika z wniosków i uwag - nie ma.

Reasumując: plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art.14 ust.8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), lokuje się zatem wśród konstytucyjnych źródeł prawa powszechnie obowiązującego (art.87 ust.2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Stosując obowiązujące przepisy prawa uwagę Parafii Prawosławnej należy w całości odrzucić.

Załącznik nr 3

**do uchwały nr 439/XX/2012
Rady Miasta w Lublinie
z dnia 26.04.2012 r.**

w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
LUBLIN – część VIII – Śródmieście dla terenu dawnego cmentarza unickiego, położonego
u zbiegu ulic Unickiej i Walecznych**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania
przestrzennego miasta Lublin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.