



Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



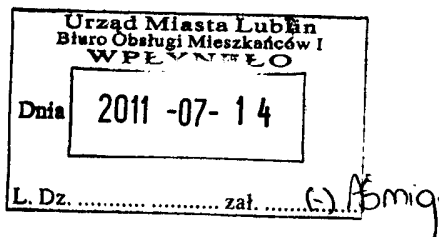
Departament Inwestycji i Rozwoju

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2010, fax: 81 466 2011
e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia

lipca 2011 r.

OR-LE-I.0003.1.58.2011



Pani Radna

Małgorzata Suchanowska

za pośrednictwem

Pana Piotra Kowalczyka

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

dotyczy sprawy: BRM-II.0003.1.58.2011

Szanowna Pani

W związku z Pani prośbą o udzielenie prawno-merytorycznej odpowiedzi w sprawie zamiaru budowy obiektu handlowo-usługowego na działce nr 40 położonej w Lublinie przy ul. Walecznych 2/ul. Unickiej 8 uprzejmie informuję;

Wnioskiem z dnia 25 listopada 2010 r. "Biuro Architektoniczne Plewa" wystąpiło do Wydziału Architektury i Budownictwa o ustalenie warunków zabudowy dla realizacji budynku handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży 1550 m² z towarzyszącą infrastrukturą na części działki nr 40 położonej w Lublinie przy ul. Walecznych 2 / Unickiej 8.

W dniu 30 listopada 2010 r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne i zawiadomiono strony postępowania. Ustalanie stron postępowania w w/w sprawie nastąpiło na podstawie gminnego wykazu właścicieli nieruchomości i zgodnie z orzecznictwem sądowym, dotyczy działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji. Na podstawie takich wykazów organ powiadamia wszystkich wymienionych w nim właścicieli, współwłaścicieli i użytkowników wieczystych.

W przedmiotowej sprawie stronami postępowania są: Katedralna Parafia Prawosławna p. w. Przemienienia Pańskiego oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa "WALECZNYCH", która jest w całości właścicielem gruntu przy ul. Walecznych 4 i której zarząd reprezentuje interesy mieszkańców przed organami administracji publicznej.



Z uwagi na to, iż przedmiotowy teren stanowi dawny cmentarz Unicko-Prawosławny, Wydział Architektury i Budownictwa UM Lublin wystąpił do właściciela terenu o wyrażenie zgody na użycie terenu cmentarnego na inny cel.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o cmentarzach i grzebaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 z późn. zm), *"użycie terenu cmentarnego po zamknięciu cmentarza na inny cel nie może nastąpić przed upływem 40 lat od dnia pochowania zwłok na cmentarzu. Po upływie powyższego terminu wójt (burmistrz, prezydent miasta) może wydać decyzję o użyciu terenu na inny cel zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody właściwej władzy kościoła"*.

W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego określenie przeznaczenia terenu odbywa się w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Katedralna Parafia Prawosławna P.W Przemienienia Pańskiego w dniu 28 stycznia 2010 r. wyraziła zgodę na zagospodarowanie działki pod budowę budynku handlowo-usługowego.

Jednocześnie informuję, że wydanie decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz 717, z późn. Zmianami), tj.

- 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,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto zgodnie z art. 64 ust. 1 w związku z art. 56 cyt. wyżej ustawy, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Działka objęta planowaną inwestycją spełnia wszystkie wymienione wyżej przepisy prawa.

Stosownie do wymogów § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61, ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednocześnie pismem z dnia 10 lutego 2010 r. Wydział Architektury wystąpił do Lubelskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie z uwagi na nie objęcie terenu ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. lubelskiego.

W odpowiedzi Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, że cmentarz został założony na przełomie XVIII/XIX w. jako unicki i jest cmentarzem nieczynnym. Na jego terenie nie zachowały się pamiątki wartości historycznej lub artystycznej, w tym pomniki nagrobne lub ich relikty oraz ślady mogił. Nie występują też w jego obrębie charakterystyczne dla cmentarzy nasadzenia alejowe lub ślady pierwotnej dyspozycji przestrzennej cmentarza. Dodatkowo teren dawnego cmentarza został już w części północnej poważnie przekształcony poprzez wybudowanie budynku wielorodzinnego oraz garaży. Pozostała część ma obecnie charakter zieleńca – z pojedynczymi egzemplarzami drzew, wśród których nie występują okazy pomnikowe.



Brak wpisu do rejestru zabytków zdaniem Lubelskiego Konserwatora Zabytków nie jest jednoznaczne z pozbawieniem cmentarza ochrony konserwatorskiej na mocy art. 19 ust.1a (w wersji określonej w art. 1.4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych ustaw – Dz. U. Nr 75 z 2010 r., poz. 474), który wskazuje, że w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego bądź decyzji o warunkach zabudowy należy uwzględnić w szczególności ochronę:

- zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia,
- innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków (do czasu jej założenia zgodnie z art. 8.1 zmienionej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w/w decyzje wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w odniesieniu do zabytków wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Dawny cmentarz został ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków i będzie umieszczony w gminnej ewidencji zabytków poprzez przekazanie Prezydentowi Miasta Lublin pismem, znak: KD/4411/721/4433/10 z dnia 11 października 2010 r. listy zabytków umieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Na podstawie dokonanej analizy został sporządzony projekt decyzji i przekazany organom uzgadniającym – zarządcy dróg Wydziałowi Dróg i Mostów UM Lublin oraz Lubelskiemu Konserwatorowi Zabytków w Lublinie, który postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2011 r., znak: IN/4121/LU-132/1470/11 nie uzgodnił przedłożonego projektu decyzji.

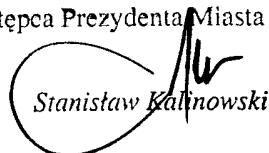
W dniu 19 kwietnia 2011 r. do Wydziału Architektury i Budownictwa UM Lublin wpłynęło pismo inwestora o wycofanie wniosku. W związku z powyższym postępowanie zostało umorzone decyzją z dnia 21 kwietnia 2011 r.

Jednakże inwestor ponowił próbę uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w w/w sprawie i dnia 28 kwietnia 2011 r. wystąpił z nowym wnioskiem, uzupełniając go dnia 27 maja 2011 r. o analizę danych przedprojektowych opracowanych przez ARCHEE Badania i Nadzory Archeologiczne, kwerendę archiwalną dawnego cmentarza przy ul. Unickiej w Lublinie i dokumentację badań georadarowych w obrębie działki nr 40, opracowaną przez dr Lucjana Gazdę w Laboratorium Budownictwa Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej.

Jednocześnie na wniosek z dnia 27 maja 2011 r. Stowarzyszenie Ochrony Miejsc Zapomnianych postanowieniem z dnia 31 maja 2011 r., znak: AB.LA.I.7331.3-522/11 zostało dopuszczone do udziału na prawach strony w postępowaniu administracyjnym.

Postępowanie w sprawie nowego wniosku nie zostało jeszcze rozstrzygnięte.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



Stanisław Kalinowski