



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozbudowy
cmentarza parafialnego przy ulicy Pszczelej w Lublinie oraz do zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin dla przedmiotowej inwestycji**

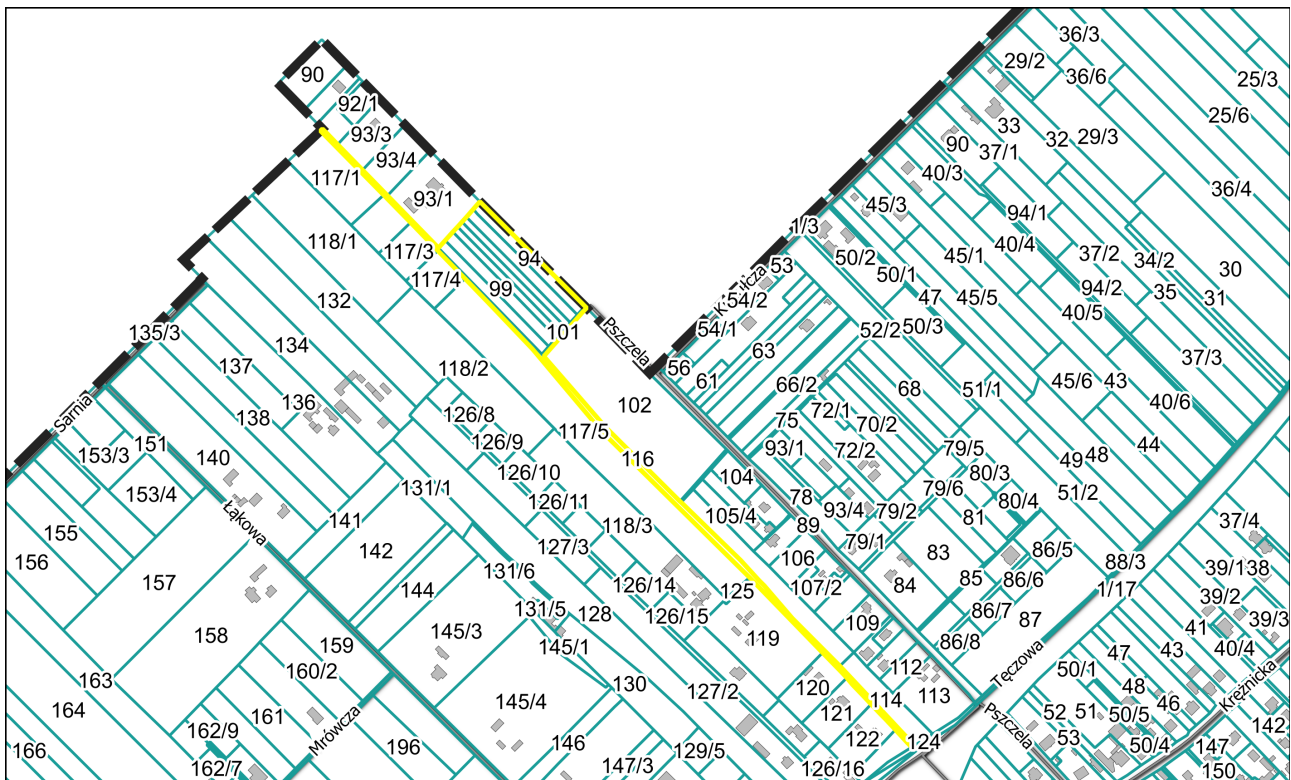
1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – WNIOSKI O PRZYSTĄPIENIE

Parafia Rzymskokatolicka pw. Świętego Marcina w Lublinie zwróciła się o pilne wykonanie prac planistycznych umożliwiających planowaną przez Parafię rozbudowę cmentarza parafialnego położonego w Lublinie – Zemborzycach, w rejonie ulicy Pszczelej. Wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia działek położonych wzdłuż ulicy Pszczelej (od strony północnej cmentarza) o nr ew. 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 116 – na potrzeby powiększenia istniejącej nekropolii. Parafia we wniosku sygnalizuje konieczność rozbudowy, ze względu na fakt, że obecny stan cmentarza pozwala na zabezpieczenie pochówków jedynie na okres 2 – 3 lat.



- Lokalizacja nieruchomości wymienionych we wniosku Parafii Rzymskokatolickiej pw. św. Marcina o sporządzenie planu miejscowego pod rozbudowę cmentarza na mapie ewidencyjnej pozyskanej z INTEREWID'u (oznaczenie kolorem żółtym).

Działki nr ew. 101 i 116 stanowią drogi dojazdowe do pól (symbol ew. *dr*) – nieruchomości te nie powinny być zabudowywane przynajmniej do czasu założenia nowego układu komunikacyjnego.



- Lokalizacja nieruchomości wymienionych we wniosku Parafii Rzymskokatolickiej pw. św. Marcina o sporządzenie planu miejscowego pod rozbudowę cmentarza na ortofotomapie pozyskanej z geoportalu miejskiego (oznaczenie kolorem żółtym).

3. WYMOGI FORMALNO – PRAWNE LOKALIZACJI NOWYCH I ROZBUDOWY ISTNIEJĄCYCH CMENTARZY

Zgodnie z art.6 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899 t.j.), zakładanie i utrzymywanie cmentarzy stanowi cel publiczny. Przepis ten nie różnicuje cmentarzy w zależności od podmiotu uprawnionego do ich zakładania.

Zasady lokalizacji cmentarzy regulowane są Ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U.2020.1947 t.j.) oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U.1959 Nr 52 poz.315).

Cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a kluczowym wymogiem prawnym w tym zakresie jest obowiązek lokalizacji cmentarza w sposób wykluczający możliwość wywierania szkodliwego wpływu na otoczenie. W przypadku budowy, czy rozbudowy cmentarza należy sporządzić plan miejscowy, ustalający ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenów sąsiadujących oraz ustalający strefę ochronną cmentarza. Przed zatwierdzeniem lokalizacji cmentarza należy zbadać na obszarze projektowanym na jego założenie/ powiększenie, następujące zagadnienia:

- grunty do głębokości pierwszego poziomu wody gruntowej - lecz nie płycej niż do 2,5 m od powierzchni terenu, określając ich rodzaj, strukturę, zawilgocenie, zawartość węgla wapnia oraz stopień kwasowości;
- stosunki wodne, w tym kierunki spływu wód powierzchniowych, głębokości i zmienności poziomu wód gruntowych oraz kierunki ich spadku.

Możliwość realizacji cmentarza w określonej lokalizacji wymaga zatem przeprowadzenia badań hy-

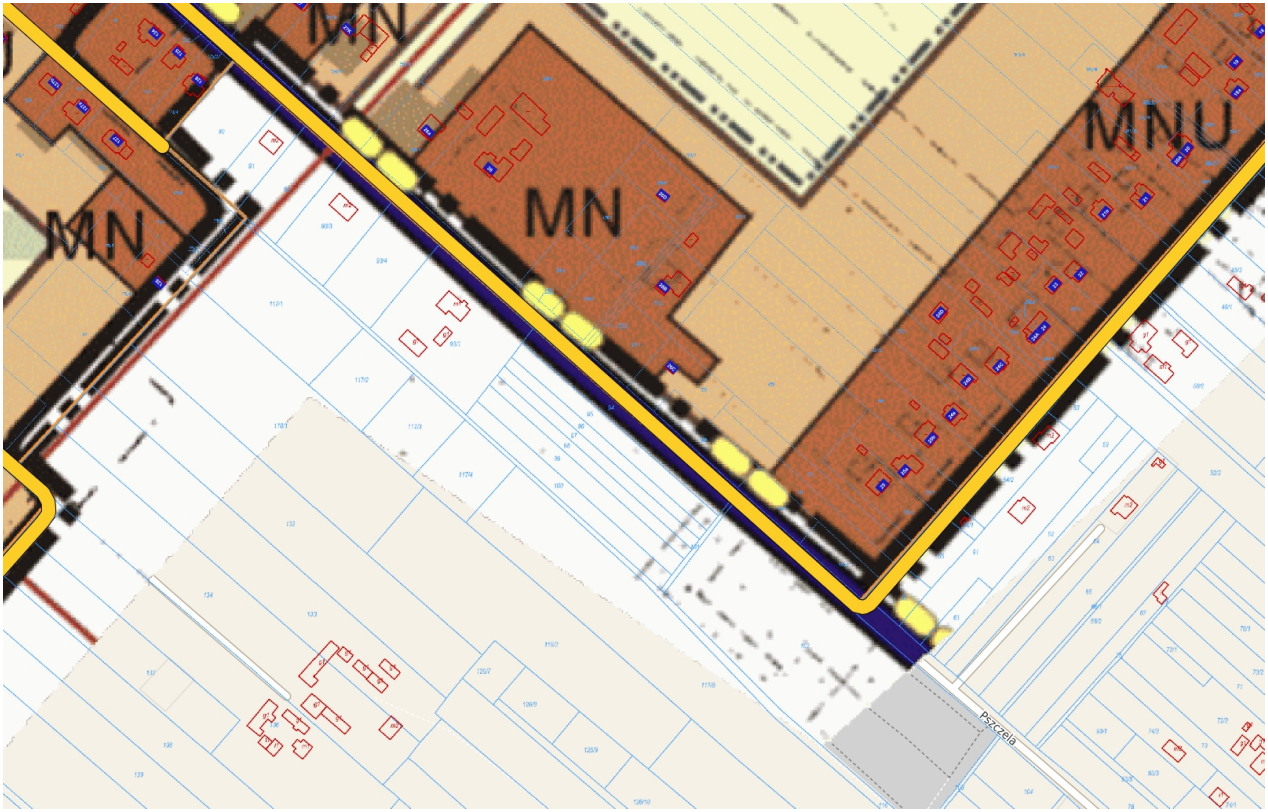
drogeologicznych, wykonanych przez uprawnione jednostki. Zakres prac badawczych obejmuje etap badań terenowych i etap badań laboratoryjnych, których celem jest między innymi określenie poziomu lustra wody podziemnej, czasów przesączania związków rozkładu, składu gruntu, w tym w szczególności zawartości węgla wapnia, określenie głębokości ewentualnych pochówków, określenie usytuowania ujęć wód, studni, jak i rozlokowania piezometrów do stałego monitoringu w przyszłości. Badania hydrogeologiczne potwierdzają lub zaprzeczają możliwości lokalizacji cmentarza i są elementem procedury planistycznej wymaganej przez służby sanitarne (tj. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego). Instytucje te uzgadniają (uzgodnienie w randze postanowienia), projekty planistyczne w zakresie sanitarnym i środowiskowym.

Zasięgi stref ochronnych cmentarza określone są w § 3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze cyt.: „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.” Ponadto strefa ochronna powinna w całości znaleźć się w granicach miasta Lublin, o czym mowa poniżej.

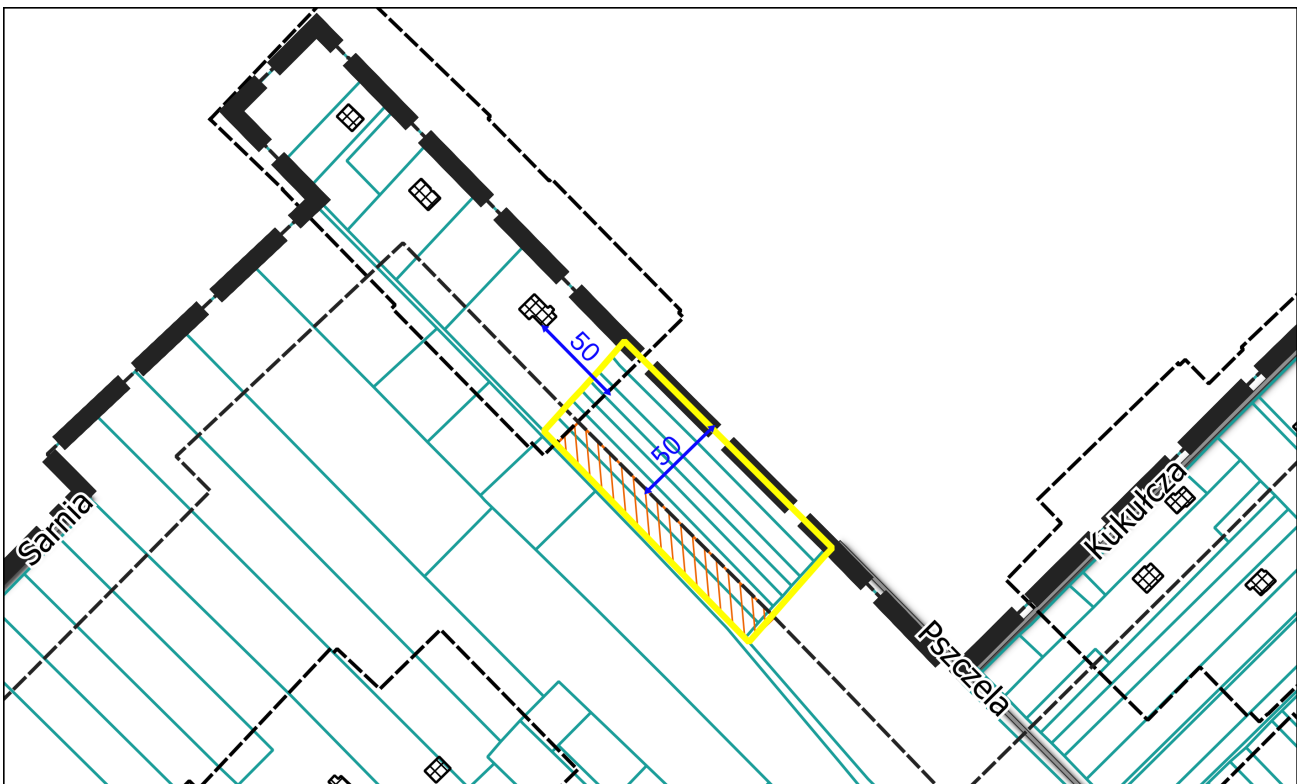


- Fragment obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica w rejonie ulicy Pszczelej. źródło: <https://konopnica.e-mapa.net>

Tereny gminy Konopnica bezpośrednio sąsiadujące z granicą administracyjną miasta Lublin przeznaczone są niemal w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dokument polityki przestrzennej – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Konopnica (Uchwała nr XLVI/252/10 Rady Gminy Konopnica z dnia 21 czerwca 2010 r.) przeznaczenie to potwierdza i rozwija – nie jest zatem możliwe zbliżenie granic planowanego powiększenia cmentarza do granic administracyjnych miasta na odległość mniejszą, niż 50 m.



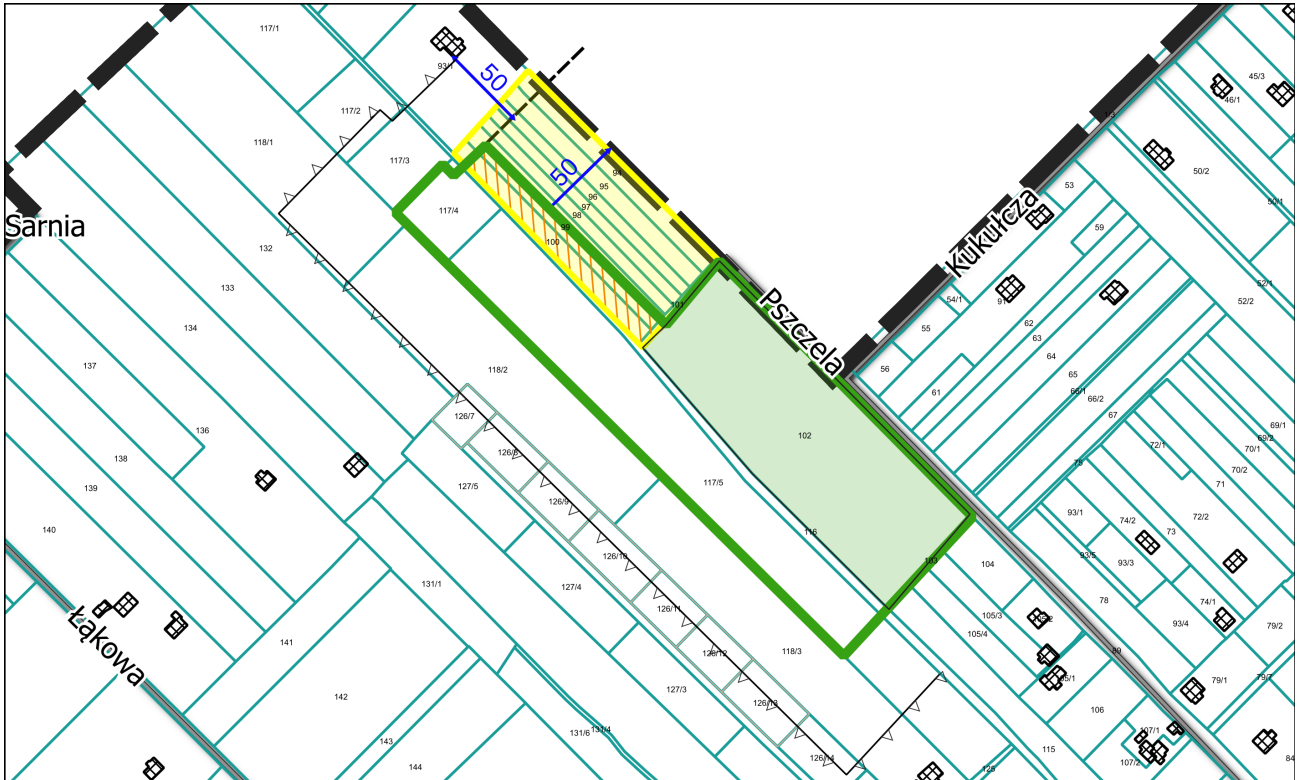
- Fragment obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica w rejonie ulicy Pszczelnej.
 źródło: <https://konopnica.e-mapa.net>



- Niezbędne do zachowania odległości od granicy administracyjnej miasta i budynku mieszkalnego zlokalizowanego na północ od działek objętych wnioskiem o poszerzenie cmentarza (obszar obwiedziony kolorem żółtym, linia przerywana wskazuje odległość 50 m od budynków mieszkalnych i od granicy miasta).

Biorąc pod uwagę ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające ze stref ochrony sanitarnej cmentarza, przyjmując najmniejszą dopuszczalną szerokość strefy wynoszącą 50 m, otrzymujemy wąski (szer. 19,78 m) obszar o wydłużonej geometrii i powierzchni 0,28 ha (2859,23 m²) – na rysunku powyżej oznaczony czerwonym szrafem. Zarówno powierzchnia, jak i kształt geometryczny działek nie

pozwalają na racjonalne zrealizowanie inwestycji, a korzyści z poszerzenia cmentarza w taki sposób byłyby niewspółmierne do kosztów. Z tych względów, w celu umożliwienia poszerzenia cmentarza należałoby poszukać rozwiązań umożliwiających zarówno wypełnienie wymogów sanitarnych, jak i rozwój nekropolii w bardziej racjonalny przestrzennie sposób.



- Ewentualne, proponowane poszerzenie cmentarza z nieprzekraczalną linią zabudowy (dla budynków mieszkalnych), wynikającą z wytyczenia nowych granic nekropolii. Istniejący cmentarz oznaczono kolorem jasnozielonym.

Istotnym uwarunkowaniem rozszerzenia granic cmentarza jest fakt, że stwierdzono nowe zamierzenia budowlane o charakterze mieszkaniowym na i bezpośrednio przy tych działkach.



- Rejestr decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń i zgłoszeń budowlanych (stan na dzień 31 marca 2022 r.).

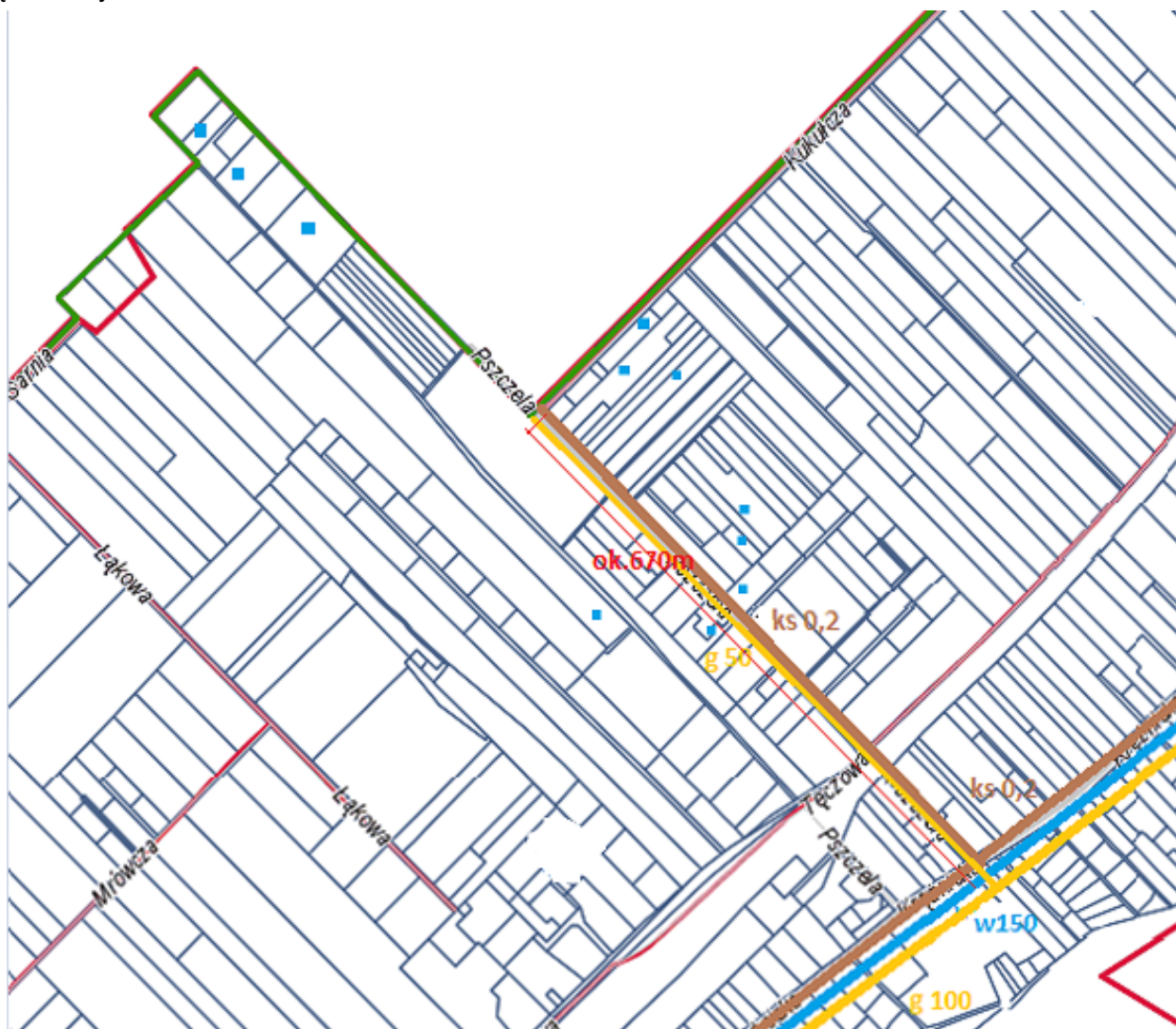
Wskazane pod poszerzenie cmentarza nieruchomości stanowią własność prywatną, nie są w posiadaniu parafii i w chwili obecnej trudno jest określić możliwości ich pozyskania. Wprawdzie cmentarze stanowią inwestycje celu publicznego, jednak wyłączenie nieruchomości na rzecz parafii budzi wątpliwości i może być problematyczne, podobnie jak kwestia płatnika ewentualnych odszkodowań.

4. STAN ISTNIEJĄCY – INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Obecnie ulica Pszczela wyposażona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- kanalizacja sanitarna Ø0,2 (oznaczona na rys. linią koloru brązowego)
- sieć gazowa średniego ciśnienia Ø50 (oznaczona na rys. linią koloru żółtego)
- sieć kablowa elektroenergetyczna
- sieć telekomunikacyjna

W ulicy tej brakuje sieci wodociągowej. Posesje zaopatrywane są w wodę z ujęć własnych, na zasadzie określonej w Art.33. Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2017 poz. 1566) - zwykłe korzystanie z wód. Ujęcia (studnie indywidualne) oznaczono na rysunku prostokątami koloru niebieskiego. Najbliższa sieć wodociągowa Ø150 znajduje się w ulicy Krężnickiej (oznaczona na rys. linią koloru niebieskiego), w odległości ok.670 m od ulicy Kukułczej. Ewentualna realizacja sieci wodociągowej w tym terenie nie rodzi obowiązku przyłączenia do niej istniejącej i planowanej zabudowy oraz likwidacji ujęć własnych.

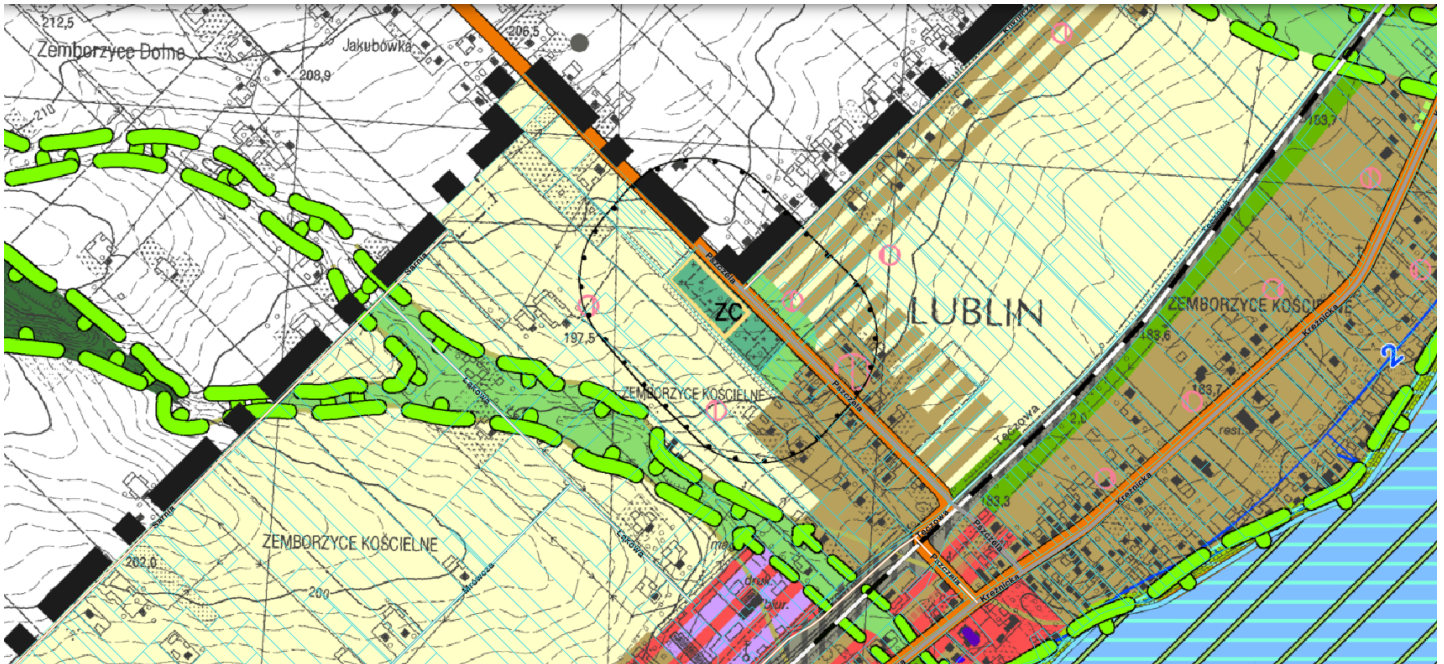


- Stan istniejący – sieci infrastruktury technicznej w rejonie ulicy Pszczelej. Istniejące studnie oznaczono punktami w kolorze niebieskim.

źródło: INTEREWID

5. ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN I PROPONOWANE GRANICE ZMIAN STUDIUM I PLANU

Zgodnie z Art.9 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W obowiązującym Studium (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) nie przewidziano rozbudowy cmentarza przy ul. Pszczelej, ponieważ na żadnym etapie prac nad nową edycją Studium nie zostały zgłoszone potrzeby w tym zakresie.



- Fragment obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, część II – **Kierunki** – mapa zbiorcza.

Na mapie kierunkowej Studium oznaczono istniejący cmentarz rzymsko - katolicki przy ulicy Pszczelej, wraz z jego częścią zabytkową, wpisaną do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/947 oraz strefą ochrony sanitarnej szerokości 150 m. Kwestie ochrony sanitarnej terenów cmentarzy były przedmiotem szczególnego zainteresowania Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie. I UZGODNIENIA PPIS - W uzgodnieniu z dnia 22 września 2016 r. (znak: NZ-700/54/2016), w odniesieniu do cmentarzy PPIS nakazał uwzględnić cyt.: „określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów wokół cmentarzy z uwzględnieniem cmentarzy istniejących, wszystkich ograniczeń w sposobie użytkowania terenów wokół cmentarzy wynikających z przepisów odrębnych i umożliwienia wprowadzenia zmian tych kierunków w przypadku zmiany wymienionych przepisów odrębnych – w części I projektu (strona nr 111, 112) wyszczególniono istniejące cmentarze w obrębie miasta Lublina, ale wskazano, że **jedynie dla terenów wokół cmentarzy powstałych po roku 1959 obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52 poz. 315), co jest niezgodne z utrwalonym aktualnym orzecnictwem sądowo – administracyjnym, potwierdzającym, że wymienione ograniczenia dotyczą wszystkich cmentarzy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14.04.2015 r. sygn. akt II OSK 2138/13, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18.12.2012 r. sygn. akt II OSK 1518/11, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia**

27.05.2014 r. sygn. akt II OSK 3047/12), w zestawieniu tabelarycznym części II projektu (strona nr 71) i części opisowej części II projektu (strona nr 119) obowiązujące ograniczenia dla terenów wokół cmentarzy odniesiono **jedynie** dla terenów położonych w odległości do 50 m od cmentarzy mimo, że wg § 3 ust. 1 wymienionego rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej istnieje również konieczność zachowania odległości co najmniej 150 m od cmentarzy do ujęć wód podziemnych, mając na uwadze opisaną sytuację oraz fakt, że rozpoczęto prace legislacyjne nad zmianą ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych zgodnie z § 1 ust. 3 zarządzenia Ministra Zdrowia z dnia 28 października 2015 r. w sprawie powołania Zespołu do spraw opracowania projektu ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. Urz. Min. Zdrow. poz. 68 ze zm.), co może wpłynąć na zmianę wymagań w zakresie lokalizacji cmentarzy, wydaje się, że sposób sformułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów wokół cmentarzy musi nie tylko w pełni odpowiadać obowiązującym przepisom odrębnym, ale dodatkowo uwzględniać możliwość ewentualnego wygaszenia ustalonych na ich podstawie, a w terminie późniejszym zdezaktualizowanych, ograniczeń w sposobie użytkowania tych terenów.”

II UZGODNIENIA PPIS - W czasie kolejnych uzgodnień PPIS ponownie odniósł się do terenów cmentarzy pismem z dnia 4 kwietnia 2017 r. (znak: NZ-700/14/2017), ponownie podbudowując swoje stanowisko orzecznictwem sądów administracyjnych cyt.: „W części II projektu należy uwzględnić obowiązujące strefy ochrony sanitarnej dla istniejących i projektowanych cmentarzy / grzebowisk dla zwierząt o szerokościach równych 50 m, 150 m wg § 3, ust. 1, § 7 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. nr 52 poz. 315), art. 9 ust. 3, ust. 4, art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) i utrwalonego orzecznictwa sądowo-administracyjnego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 czerwca 1987 r. sygn. akt IV SA 129/87, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 października 2016 r. sygn. akt II OSK 92/15, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 października 2011 r. sygn. akt II OSK 1624/11, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1503/07, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 października 2011 r. sygn. akt II OSK 1422/11, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 października 2011 r. sygn. akt II OSK 1623/11, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 19 marca 2015 r. sygn. akt II SA/Kr 1424/14 utrzymany w mocy wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 marca 2017 r. sygn. akt II OSK 1636/15) - obecnie w części II projektu nie zostały uwzględnione tereny obowiązujących stref ochrony sanitarnej o szerokościach równych 50 m, 150 m dla istniejących cmentarzy nie przewidzianych do rozszerzenia ani tereny stref ochrony sanitarnej o szerokościach równych 150 m dla projektowanych cmentarzy/części cmentarzy/grzebowisk dla zwierząt, co w szczególności dla cmentarza komunalnego i grzebowiska dla zwierząt, projektowanych w rejonie ul. Bohaterów Września i ul. Aleksandra Zelwerowicza, może ograniczyć sposób zagospodarowania przyległych terenów położonych m. in. w obrębie gmin sąsiednich czyli poza granicami obszaru objętego projektem; nieuwzględnienie wymienionych stref w projekcie, który stanowi bazę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, spowoduje z kolei nieuwzględnienie tych stref w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”.

III UZGODNIENIA PPIS - Podczas trzecich uzgodnień projektu Studium PPIS, pismem z dnia 12 maja 2017 r. (znak: NZ-700/25/2017) ponownie odniósł się do cmentarzy cyt.: „Państwowy Powiatowy

wy Inspektor Sanitarny w Lublinie po rozpatrzeniu wystąpienia Prezydenta Miasta Lublin znak: PL-PF-I.6720.1.12.2014 z dnia 21.04.2017 r. po zapoznaniu się z:

a) projektem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (III etap uzgodnień).

b) posiadaną dokumentacją sanitarną dotyczącą rozszerzenia cmentarza przy ul. Droga Męczenników Majdanka;

c) dokumentacjami geotechnicznymi sporządzonymi dla:

- rozszerzenia cmentarza przy ul. Bełżyckiej – Autor: uprawniony geolog mgr inż. Jan Stec,

- rozszerzenia cmentarza przy ul. Głuskiej - Autor: uprawniony geolog mgr inż. Jan Stec,

- grzebowiska planowanego w rejonie ul. Pliszczyńskiej (ul. Torowej) - Autor: uprawniony geolog mgr inż. Jan Stec,

- grzebowiska planowanego w rejonie ul. Poligonowej (ul. Bohaterów Września i Aleksandra Zelwerowicza) - Autor: uprawniony geolog mgr inż. Jan Stec,

- cmentarza planowanego w rejonie ul. Poligonowej (ul. Bohaterów Września i Aleksandra Zelwerowicza) – Autorzy: inż. Ryszard Zawisza, mgr inż. Marzena Falkiewicz, Adam Dalmata;

opiniuje pozytywnie (III etap uzgodnień) przedmiotowy projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z zastrzeżeniem uwzględnienia zmiany obecnego, wyróżnionego kolorystycznie, ostatniego akapitu tekstu zawartego w pkt 4.5 części II projektu następującymi zapisami: Dla cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt obowiązują strefy ochrony sanitarnej wg przepisów odrębnych, w szczególności dopuszcza się prowadzenie procesów inwestycyjnych w tych strefach pod warunkiem zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i zachowania odpowiedniej funkcji obiektów budowlanych. **Plany zwodociągowania całości terenu objętego studium i zapewnienia pełnego wyposażenia tego terenu w infrastrukturę techniczną nie znoszą obowiązku zachowania wymienionych stref ochrony sanitarnej.** Obecność sieci wodociągowej decyduje jedynie o zasięgu tych stref. W studium wyznaczono tereny istniejących cmentarzy i ich stref ochrony sanitarnej oraz tereny stanowiące rezerwę pod realizację grzebowisk dla zwierząt i nowych cmentarzy wraz z ich strefami ochrony sanitarnej, przy czym do zatwierdzenia lokalizacji nowych cmentarzy/części cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt oraz ustalenia form pochówków w ich obrębie konieczne jest również:

- przeprowadzanie rozpoznania warunków hydrogeologicznych oraz ich przeanalizowanie w aspekcie ochrony wód podziemnych przed potencjalnymi zanieczyszczeniami pochodzącymi z rozkładu zwłok ludzkich i zwierzęcych (sporządzenie i zatwierdzenie dokumentacji hydrogeologicznych), w szczególności udokumentowanie przydatności rozpatrywanych terenów na cmentarze/grzebowiska pod względem sanitarnym, w tym w zakresie zawartości węgla wapnia;

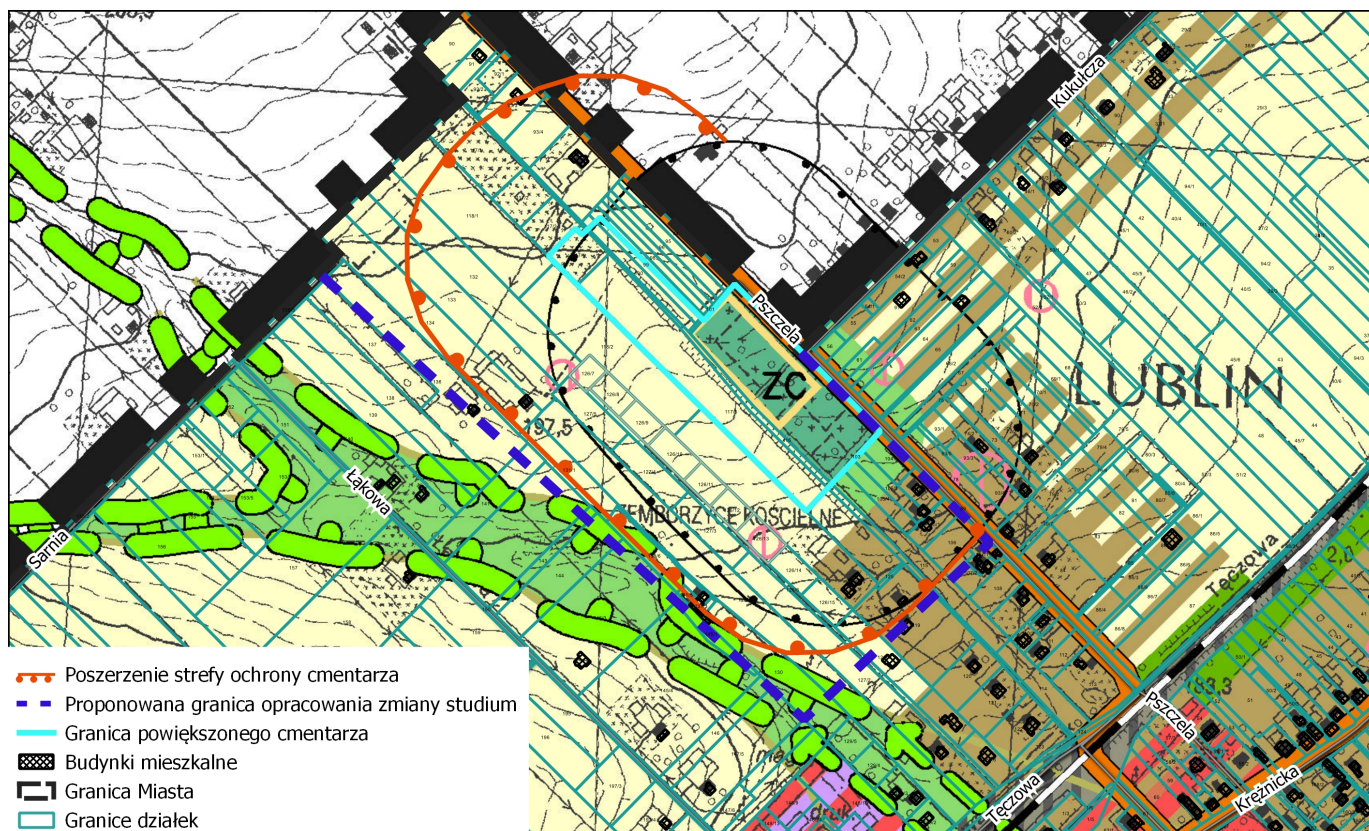
- udokumentowanie zgodności sposobu zagospodarowania i zabudowy wymienionych stref ochrony sanitarnej z przepisami odrębnymi, w szczególności stref położonych poza granicami miasta Lublina.”

IV UZGODNIENIA PPIS - Podczas kolejnych, czwartych uzgodnień PPIS pismem z dnia 3 stycznia 2018 r. (znak: NZ-700/90/2017) ponownie podniósł problematykę cmentarzy cyt.: „opiniuje przedmiotowy projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z następującą uwagą: PKT 4.5. części tekstowej projektu w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzen-

nego obejmujący m.in. zapis o konieczności zachowania stref ochrony sanitarnej wg przepisów odrębnych wokół wszystkich cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt należy przededagować w celu uzyskania jego spójności z częścią rysunkową projektu, w której zrezygnowano z wyznaczenia stref ochrony sanitarnej wokół istniejących nieczynnych cmentarzy.”

Podkreślenia wymaga fakt, że miasto Lublin dokonując uzgodnień dysponowało dokumentacją sanitarną i dokumentacjami geotechnicznymi terenów cmentarzy.

Ponieważ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny odmówił uzgodnienia stref ochrony sanitarnej szerokości 50 m, w Studium wrysowane są strefy szerokości 150 m. Szerokość ta będzie zatem obowiązywać również przy zmianie Studium lub przy opracowaniu planu ogólnego.



- Fragment rysunku obowiązującego Studium z naniesionymi granicami powiększonego cmentarza, nowym, proponowanym zasięgiem strefy ochrony sanitarnej i proponowaną granicą opracowania zmiany Studium.

Z uwagi na nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wprowadzenie nowego aktu - planu ogólnego w miejsce studium, w chwili obecnej nie można przesądzić, czy będzie procedowana zmiana studium w tym zakresie (jako cel publiczny), czy zostanie opracowany plan ogólny uwzględniający poszerzony cmentarz.

W przypadku podjęcia prac planistycznych nad sporządzeniem planu miejscowego zakres prac planistycznych można rozważać w trzech podstawowych, wstępnych wariantach:

WARIANT I



- granice przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego przyjąć w taki sam sposób, jak granice przystąpienia do zmiany Studium;

WARIANT II



- biorąc pod uwagę, że w granicach opracowania zmiany Studium znajdują się tereny budowlane i może zajść konieczność założenia nowego, bądź uzupełnienia istniejącego układu drogowego, granice przystąpienia do sporządzenia planu można poszerzyć do ulicy Tęczowej;



- trzeci wariant, uwzględniający obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, proponowany rozwój cmentarza oraz możliwości uzbrojenia i skomunikowania terenu.

Z przedstawionych powyżej wariantów przebiegu proponowanych granic opracowania planu zdecydowanie najkorzystniejszy jest wariant trzeci – dający możliwość zaprojektowania i uporządkowania zagospodarowania całego terenu w rejonie ulicy Pszczelej oraz ochrony znajdującej się w tym rejonie suchej doliny.

6. WNIOSKI KOŃCOWE

a) Dla skutecznego przeprowadzenia poszerzenia cmentarza niezbędne jest przeprowadzenie badń hydrogeologicznych, wykonanych przez uprawnione jednostki. Brak badań skutkuje niemożliwością przeznaczenia w studium i w planie miejscowym danego terenu pod cmentarz. Miasto Lublin wykonało już niezbędne badania dla nowo projektowanych i powiększanych istniejących cmentarzy na całym terenie miasta, wśród tych badań nie wykonano dotychczas badań dotyczących rejonu ulicy Pszczelej.

b) Zgodnie z §3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

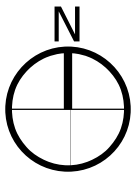
Nie jest zatem możliwe zbliżenie granic planowanego powiększenia cmentarza do granic administracyjnych miasta na odległość mniejszą niż 50 m.

- c) W ulicy Pszczelej nie ma sieci wodociągowej, a okoliczne posesje zaopatrywane są w wodę ze studni indywidualnych. Najbliższa sieć wodociągowa Ø150 znajduje się w ulicy Krężnickiej, w odległości ok.670 m od ulicy Kukułczej. Ewentualna realizacja sieci wodociągowej w tym terenie prawnie nie zrodzi obowiązku przyłączenia do niej istniejącej i planowanej zabudowy oraz likwidacji ujęć (studni) własnych.
- d) Zgodnie z Art.9 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu miejscowego musi być poprzedzone zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego obarczone jest ryzykiem, ze względu na wydawane decyzje o warunkach zabudowy – dopuszczone ustawą zawieszenie wydawania decyzji na okres 9 miesięcy, ze względu na stopień skomplikowania i długotrwałość procesów i procedur planistycznych, zazwyczaj jest nieskuteczne.
- e) Należy zwrócić uwagę, że sąsiedztwo cmentarza podczas konsultacji społecznych może spotkać się z negatywnym stanowiskiem właścicieli działek sąsiadujących z planowanym poszerzeniem nekropolii, ze względu na niezbędne ograniczenia w zagospodarowaniu i obniżenie wartości ich nieruchomości.

Przed przystąpieniem do zmiany Studium i sporządzenia planu miejscowego wszystkie działania powinny być podejmowane z pełną świadomością Rady Miasta Lublin oraz Wnioskodawcy - Parafii Rzymskokatolickiej pw. Świętego Marcina w Lublinie.

Załączniki:

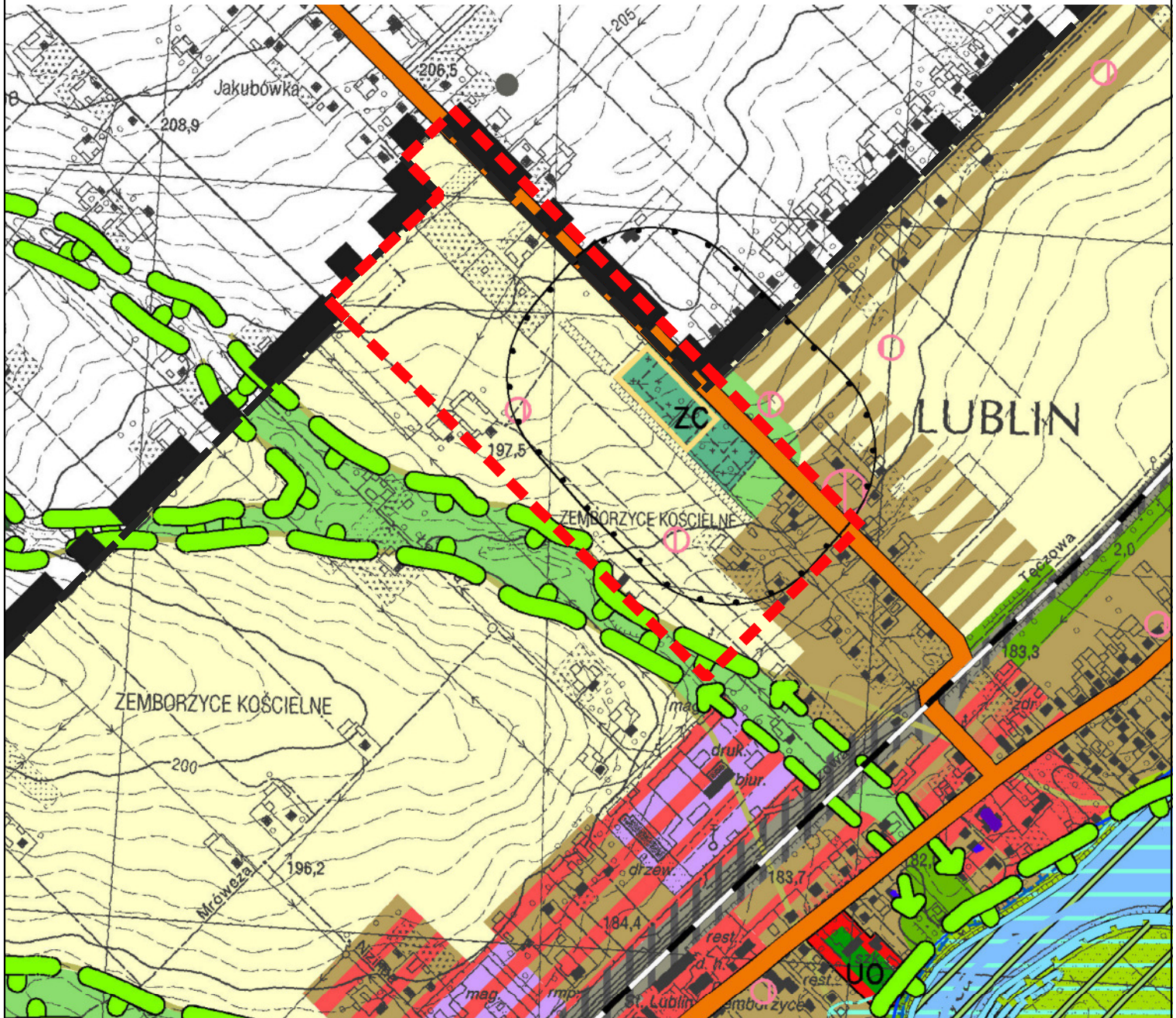
1. Proponowana granica przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulicy Pszczelej.
2. Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Pszczelej.




0 100 200 300 400 m



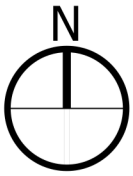
PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN



OZNACZENIA:

-  Proponowana granica przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin


PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA M.P.Z.P.



0 100 200 300 400 m



OZNACZENIA:

-  Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego