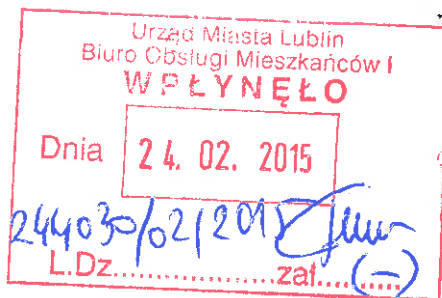


WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTEKÓW W LUBLINIE

ul. Archidiakońska 4, 20-113 Lublin
tel./fax 81 53-290-35, tel. 81 53-259-37, 81 53-226-04
e-mail: info@wkz.lublin.pl
www.wkz.lublin.pl

Pan Jan Kamiński
Przewodniczący
Rady Kultury Przestrzeni
Plac Króla Władysława Łokietka 1
20-109 Lublin



Data:
2015.02.24

Obiekt: Lublin, obszar zajmowany w przeszłości przez tzw. „Wielki Staw Królewski” pomiędzy aleją Unii Lubelskiej i Aleją Tysiąclecia

Szanowny Panie,

zagadnienia poruszone przez Radę Kultury Przestrzeni w piśmie z 26 stycznia 2015 r., skierowanym do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków są bardzo złożone. Na wstępie wypada wyjaśnić, że wnioski Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie nie dotyczyły wpisu dawnego Stawu Królewskiego do rejestru zabytków województwa lubelskiego, lecz możliwości jego ujęcia w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej przez Prezydenta Miasta Lublin (podstawa prawna: art. 22 ust. 4 i ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tekst jednolity Dz. U. 2014, poz 1446).

W przedmiotowej sprawie istotne jest to, że obszar objęty wnioskiem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Lublinie o ujęcie w gminnej ewidencji zabytków (zgodnie z załącznikami MKZ do pisma z 22 września 2014 r., znak: MKZ-EZ.4120.25.2014), zajmuje kilkadziesiąt hektarów. W obrębie tego terenu istniejące obiekty historyczne w zespole młynów Kraussego przy ul. Działkowej zostały ujęte w gminnej ewidencji. Tak zwany „Wielki Staw Królewski”, jako obiekt nieistniejący, nie jest zabytkiem w rozumieniu art. 3 pkt 1 i 2 w.w. ustawy.

Biorąc pod uwagę powyższe wojewódzki konserwator zabytków zaproponował, aby dla obszaru wskazanego w pismach MKZ, głównie z uwagi na ochronę widoku na Stare Miasto, został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, gdyż obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2012 poz.647) – w planie miejscowym określa się między innymi:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*

- 2) *zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*

Ponadto w zależności od potrzeb można określić:

granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, granice terenów pod budowę obiektów handlowych, granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa [...] granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, [...] granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ustalenia w planie miejscowym są prawną formą ochrony zabytków wymienioną w art. 7 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w przeciwieństwie do „ewidencji”, która formą ochrony – zgodnie z obowiązującym prawem - nie jest.

Uwzględnienie wyżej wymienionych uwarunkowań w ustaleniach planu będzie gwarantowało ochronę znajdujących się na wskazanym terenie zabytków oraz ich wartości, a także zapewni ochronę całego wskazanego obszaru przed zabudową, mogącą zakłócić widok na panoramę miasta.

Odnosząc się do argumentu zawartego w Pana piśmie w brzmieniu: „jeżeli ochrona konserwatorska nie działa, pod uwagę są brane głównie partykularne interesy prywatne posiadaczy gruntów” trzeba stwierdzić, że ze struktury własności gruntów położonych na obszarze wskazanym przez Miejskiego Konserwatora Zabytków wynika, że zdecydowana większość tego terenu jest własnością Gminy Lublin i Skarbu Państwa, a tylko około 20% jest własnością spółek/spółki handlowej oraz osób fizycznych i (źródło: <http://geoportal.lublin.eu/>). Stąd także ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego prawo lokalne uznać trzeba za najbardziej właściwe narzędzie regulujące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.

Argument, że teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego może mieć znaczenie w rewitalizacji Bystrzycy i może w tym miejscu powstać zbiornik wodny lub tereny rekreacyjne – w dobitny sposób uzasadnia, że nie da się tych kierunków wdrożyć drogą ujęcie terenu w ewidencji lecz wskazany obszar jak najszybciej należy objąć ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan jako narzędzie decydujące o sposobie zagospodarowaniu przestrzeni ustala docelowe przeznaczenia terenów. Umożliwia to zarezerwowanie obszaru niezbędnego pod realizację zbiornika wodnego i zaplecza usług służących rekreacji, przy jednoczesnym uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań, o których była mowa powyżej. Takie działania zostały podjęte w odniesieniu do innych ważnych terenów położonych na obszarze:

- śródmieścia - w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki,
- rejonu Podzamcza.

Potwierdzając zasadność pilnego określenia zasad zagospodarowania terenów w najbliższym sąsiedztwie Starego Miasta, podtrzymujemy stanowisko, że optymalną formą ochrony obszaru dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego są ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który powinien być niezwłocznie opracowany dla tego terenu.

Z poważaniem

*Lubelski Wojewódzki
Konserwator Zabytków*

dr inż. arch. Halina Landecka

Do wiadomości:

1. Pan Krzysztof Żuk Prezydent Miasta Lublin
2. Pan Hubert Mącik Miejski Konserwator Zabytków ul. Złota 2, 20-112 Lublin
3. a/a