

Projekt

z dnia 18 marca 2015 r.
autor: Wydział Planowania
DRUK NR 164-1

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2015 r.

**w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 1134/XLIII/2014
Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 1, w związku z art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) Rada Miasta Lublin uchwała co następuje:

§ 1

Uznaje się za bezzasadne wezwanie z dnia 3 marca 2015 r. złożone przez Państwa Z [] i T [] B [] do usunięcia naruszenia prawa w zakresie § 7 uchwały nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną.

§ 2

Uzasadnienie stanowiska Rady Miasta Lublin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Piotr Kowalczyk

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną.

W dniu 3 marca 2015 r. Wnioskodawcy skierowali do Przewodniczącego Rady Miasta Lublin oraz do Prezydenta Miasta Lublin wniosek zawierający wezwanie do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną. Uchwała jako akt prawa miejscowego została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 6 października 2014 r. pod poz. 3134.

Wnioskodawcy, jako właściciele nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 65/5 i 65/8 (obręb 19 - Majdan Tatarski, ark. 11) wezwali do zmiany zapisu § 7 wyżej cyt. uchwały planistycznej w obszarze działek ewid.: nr 65/1, regulującego sąsiadujący od wschodu z nieruchomością Wnioskujących - obszar oznaczony symbolem VIIMW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Swój wniosek uzasadnili prowadzeniem od lat działalności usługowej w zakresie usług mechaniki pojazdowej, pomocy drogowej oraz blacharstwa i lakiernictwa, zaś w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. na działkach o nr 65/1 (obręb 19 - Majdan Tatarski, ark. 11) przy ul. Droga Męczenników Majdanka w Lublinie, plan umożliwia realizację kolejnego obiektu mieszkalnego wielorodzinnego w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce 69/4. Zauważają, że obecny plan przewiduje w większości niską zabudowę - pozostawiając tylko 2 działki (nr 65/1 i 69/4) z możliwością realizacji wyższej zabudowy wielorodzinnej. Wyjaśniają, że powstanie kolejnego budynku wielorodzinnego „może narazić mieszkańców na utratę zdrowia, bowiem nasza działalność i nie tylko (także sąsiadów) stanowi także zagrożenie poprzez emisję oparów chemicznych z farb i lakierów jak też hałasu w różnych porach doby”. Zdaniem Wnioskodawców całkowite wyeliminowanie uciążliwości dla sąsiedztwa przy tego typu działalności nie jest możliwe. Nawiązują do wcześniej złożonej przez nich uwagi, która nie została uwzględniona jak również do wieloletniej procedury ustalenia warunków zabudowy dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, która kilkakrotnie kończyła się uchycieniem decyzji organu I instancji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Odnosząc się do wniosku o usunięcie naruszenia interesu prawnego mającego wynikać z treści § 7 uchwały Nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną, należy zauważyć, że rozpatrywane wezwanie jest zbliżone treścią do złożonej w ramach I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi Wnioskodawców. Uwaga ta, nie została jednak uwzględniona. Załącznik nr 3 do m.p.z.p. zawiera w pkt. 4 wyjaśnienie dotyczące sposobu rozpatrzenia złożonej w dniu 24 lutego 2014 r. uwagi:

„Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. nr 213 poz. 1397) wspomnianą w uwadze stację obsługi/stację remontową środków transportu należy zaliczyć do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W odniesieniu do niniejszej uwagi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690) cyt. „budynki i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowiły zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiały im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach”. Projektowane jak i istniejące budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy chronić przed hałasem - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Oprócz tego zgodnie z ww.

Rozporządzeniem cyt. „budynek, w którym ze względu na prowadzoną w nim działalność lub sposób eksploatacji mogą powstawać uciążliwe dla otoczenia hałasy lub drgania, należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom hałasów i drgań przenikających z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska”.

Niezależnie od powyższych unormowań budowlano-środowiskowych, sposób korzystania z nieruchomości również regulują przepisy cywilno-prawne (w części dot. prawa sąsiedzkiego), zgodnie z którymi właściciele nieruchomości powinni przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Analizując istniejące zagospodarowanie w obszarze sąsiedztwa nieruchomości Wnioskodawców pomiędzy ul. Droga Męczenników Majdanka, ul. L. Herc, ul. Jaskółczą i ul. Słowiczą, należy podkreślić, iż zdecydowanie przeważa tam zabudowa mieszkaniowa (jedno i wielorodzinna), która w okresie poprzedzającym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru znacznie się nasiliła wypierając inne funkcje np. usługowe. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnił powyższy stan faktyczny oraz zgłaszane przez mieszkańców wnioski w ramach prowadzonych prac planistycznych dotyczące kontynuacji zabudowy mieszkaniowej (w tym wielorodzinnej). Jest to teren w bezpośrednim sąsiedztwie Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną (częściowo przebiegającą przez nieruchomości zlokalizowane po przeciwnej stronie ul. Drogi Męczenników Majdanka od Pomnika Męczeństwa) - jako obszaru ujętego w Rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na obszarze którego jest położony Pomnik Męczeństwa na Majdanku, oraz obszaru i granic jego strefy ochronnej (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 2011 r. Nr 171 poz. 1017). Jest to obiekt wymagający bardzo szczególnego traktowania, również poprzez funkcje lokowane w najbliższym otoczeniu, w tym zwłaszcza przy ul. Droga Męczenników Majdanka - głównego dojazdu od strony wschodniej do centrum Miasta. Powinny to być funkcje nobilitujące (szanujące tożsamość miejsca). Uciążliwości w otoczeniu (wykraczające poza granice nieruchomości) w obszarach zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej (o którą starają się Wnioskodawcy) jak i wielorodzinnej powinny być eliminowane, a plan jako podstawowa regulacja dotycząca zagospodarowania przestrzeni musi uwzględniać wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym np. przepis art. 73 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska, który zabrania realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi poza obszarami działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania w granicach administracyjnych miast. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin analizowany obszar znajduje się w terenach intensywnej urbanizacji, a nie na terenach aktywizacji gospodarczej. Wnioskodawcy w wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa sami przyznają się do negatywnego oddziaływania zakładu na otoczenie, mimo że do zakładu przylega ich budynek mieszkalny. Badając możliwość zmiany planu w zakresie zmniejszenia obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - wbrew złożonemu do planu wnioskowi właściciela działki nr 65/1 i poszerzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o co wnoszą z kolei Wnioskodawcy) należy podkreślić, że wymogi środowiskowe w obszarze zabudowy jednorodzinnej są większe niż dla zabudowy wielorodzinnej (np. dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy jednorodzinnej wynosi 50 - 64 dB, zaś dla wielorodzinnej to 55 - 68 dB). Zmiana planu polegająca na wprowadzeniu zabudowy jednorodzinnej zamiast wielorodzinnej na obszarze działki nr 65/1 nie rozwiąże więc problemów z ewentualną uciążliwością zakładu mechaniki pojazdowej, pomocy drogowej oraz blacharstwa i lakiernictwa. Wskazane jest zatem dla prowadzenia działalności Wnioskodawców oraz jej dalszego rozwoju, przeniesienie zakładu ze strefy mieszkaniowej (zarówno gdy będzie to zabudowa jednorodzinna czy wielorodzinna) na obszary aktywności gospodarczej - jeśli rzeczywiście zakład jest uciążliwy dla otoczenia będącego strefą mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwych usług - a nie ma możliwości zastosowania zabezpieczeń likwidujących te uciążliwości na działki sąsiednie lub też nie ma możliwości poszerzenia nieruchomości na której jest prowadzona ta działalność.

Odnosząc się do wcześniej prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy w czasie gdy w analizowanym obszarze nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy zauważyć, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lublinie (jedna z kilku decyzji SKO uchylających pozytywne decyzje organu I instancji o ustaleniu warunków zabudowy dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), która została zaskarżona do Sądu przez właściciela działki nr 65/1 starającego się o zabudowę wielorodzinną - została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, utrzymanym w mocy przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu skargi kasacyjnej Wnioskodawców. Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek nr 65/1 i 65/2 nie zakończyło się wydaniem prawomocnej decyzji ze względu na jego umorzenie z uwagi na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną oraz prognozą oddziaływania na środowisko wykładano dwukrotnie do wglądu publicznego (w całości) w związku z uwzględnieniem części złożonych uwag po I wyłożeniu projektu. Wnioskodawcy nie zakwestionowali rozwiązań zaprezentowanych podczas II wyłożenia projektu planu miejscowego.

Podsumowując - obowiązek uwzględnienia usunięcia naruszenia prawa przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego. Obowiązku takiego nie ma jednak wówczas, gdy naruszony zostaje wprawdzie interes prawny lub uprawnienie, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie tzw. władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy, jak również uwzględniając interesy właścicieli nieruchomości w bliższym i dalszym sąsiedztwie.

W niniejszej sprawie Rada Miasta Lublin uznała, że uchwała nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną nie naruszyła porządku prawnego, a zatem wezwanie do usunięcia naruszenia prawa jest bezzasadne.