

3571

UCHWAŁA NR 813/XLI/2001
RADY MIEJSKIEJ W LUBLINIE
z dnia 27.09.2001 r.

w sprawie rozpatrzenia protestu wniesionego do projektu zmiany planów zagospodarowania
przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina

część I

/obszar zachodni – zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku do ul. Melgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin – Luków, linią kolejową Lublin – Luków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta do linii kolejowej do Al. Spółdzielczości Pracy/

Na podstawie art.7 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 poz.74 z dnia 10 lutego 1996 roku - z późniejszymi zmianami) art.23 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz.139 z dnia 7 lipca 1999 roku - z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Miejskiej w Lublinie Nr 413/XXXIX/'96 z dnia 21.11.1996 r., uchwała się co następuje:

§1

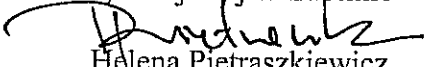
1. Uwzględnić się w części protest złożony w dniu 21.03.2001 r. przez Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd w Lublinie z siedzibą w Lublinie (kod pocztowy 20-109), ul. Królewska 17, dotyczący:
 - 1) części ogrodu im. T. Kościuszki przy ul. Mgiełnej,
 - 2) ogrodów „Słoneczne Wzgórze”, „Miłek”, „Łącznościowiec”, „Tulipan”, „Róża”, „Jar”, „Roztocze”, „Rumianek” i „Bluszczowa”.
2. Przedmiotem protestu jest kwestionowanie przez Wnoszących, w projekcie I części zmiany planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (obszar zachodni), jego ustaleń w następującym zakresie:
 - 1) nie uwzględnienia jako chronionego ogrodu działkowego ogrodu im. T. Kościuszki przy ul. Mgiełnej,
 - 2) nie oznaczenia jako tereny chronione ogrodów: „Słoneczne Wzgórze”, „Miłek”, „Łącznościowiec” i „Tulipan”, a ponadto zmianę przeznaczenia ich części pod drogę ,
 - 3) zmiany przeznaczenia ogrodu „Róża” na tereny budowlane,
 - 4) nie uwzględnienia jako terenów chronionych ogrodów działkowych ogrodów: „Jar” i „Roztocze”,
 - 5) nie uwzględnienia jako terenów chronionych ogrodów działkowych ogrodów: „Rumianek” i „Bluszczowa”, a ponadto zmianę ich przeznaczenia pod budownictwo,
3. Uzasadnienie dotyczące częściowego uwzględnienia protestu zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miejskiej w Lublinie

Helena Pietraszkiewicz

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 813/XLI/2001
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 27.09.2001 r.

UZASADNIENIE
DOTYCZĄCE CZĘŚCIOWEGO UWZGLĘDNIENIA PROTESTU WNIESIONEGO DO
PROJEKTU ZMIANY PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBOWIĄZUJĄCYCH W OBSZARZE MIASTA LUBLINA
CZEŚĆ I

/obszar zachodni – zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno-wschodni zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku do ul. Melgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin – Łuków, linią kolejową Lublin – Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta do linii kolejowej do Al. Spółdzielczości Pracy/

Przedmiotem protestu złożonego w dniu 21.03.2001 r. przez Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd w Lublinie jest kwestionowanie przez Wnoszących, w projekcie I części zmiany planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (obszar zachodni), jego ustaleń w następującym zakresie:

- 1) nie uwzględnienia jako ogrodu działkowego ogrodu im. T. Kościuszki przy ul. Mgielnej,
- 2) nie oznaczenia jako tereny chronione ogrodów: „Słoneczne Wzgórza”, „Miłek”, „Łącznościowiec” i „Tulipan”, a ponadto zmianę przeznaczenia ich części pod drogę,
- 3) zmiany przeznaczenia ogrodu „Róża” na tereny budowlane,
- 4) nie uwzględnienia jako ogrodów działkowych ogrodów: „Jar” i „Roztocze”,
- 5) nie uwzględnienia jako ogrodów działkowych ogrodów: „Rumianek” i „Bluszczowa”, a ponadto zmianę ich przeznaczenia.

Protest został wniesiony z zachowaniem obowiązującego terminu do jego wniesienia, tj. do dnia 22 marca 2001r.

Z dokumentów toku formalno - prawnego prowadzonego przez Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miejskiego w Lublinie wynika, że Polski Związek Działkowców Okręgowy Zarząd w Lublinie nie złożył, w odpowiedzi na obwieszczenie Zarządu Miasta Lublina z dnia 12.02 1997 r. o przystąpieniu do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego /Kurier Lubelski Nr 36/10130/ wniosków dotyczących utrzymania stanu faktycznego istniejących zespołów następujących ogrodów działkowych: „Słoneczne Wzgórza”, „Miłek”, „Łącznościowiec”, „Tulipan”, „Róża”, „Jar”, „Roztocze”, „Rumianek” i „Bluszczowa”, a także części ogrodu im. T. Kościuszki położonego przy ul. Mgielnej.

Rozważając złożony protest należy stwierdzić:

ad.1 Jak wynika z regulacji, dotychczas obowiązującego *Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego* (zatwierdzonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie, Nr XV/91/86, z dn. 30.12.1986 r. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 2/87, poz. 25, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dnia 25.10.1993 r., Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 17, poz. 101, z dn. 10.12.1993 r.) teren części ogrodu im. T. Kościuszki znajduje się w obszarze upraw polowych z dopuszczoną możliwością zabudowy mieszkaniowej w jednym ciągu wzdłuż ulic: Mgielnej, Głównej i Kmiecej na działkach w istniejących granicach bez prawa wtórnego ich podziału (oznaczenie IIIB 9R). Teren przedmiotowego ogrodu w całości znajduje się w obrębie strefy możliwej zabudowy.

Projekt zmiany planu sporządzony jest w trybie procedury formalno - prawnej zgodnej z przepisami art. 18 ust.2, pkt. 1-9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późniejszymi zmianami/.

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie teren zajęty pod ogród im T. Kościuszki uzyskał przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach i oznaczony został symbolem M4. A zatem, z punktu widzenia regulacji prawnych nie nastąpiła zasadnicza zmiana przeznaczenia terenu, a jedynie doprecyzowanie uwarunkowań dla dopuszczalnej tu, już w planie obowiązującym, zabudowy mieszkaniowej. Powyższe wynikało ze zmiany charakteru opracowania, tj. przejścia ze skali 1:10000 do skali szczegółowszej - 1:2000. Ustaleniami projektu nie został naruszony ani interes prawny Wnoszących, ani ich uprawnienia ani też istniejący porządek prawny. Biorąc jednakże pod uwagę stan faktyczny zagospodarowania terenu i zapotrzebowanie społeczne wyrażone w proteście, a także brak obiektywnych przesłanek dla jego nie uwzględnienia protest w zakresie pkt. 1 został uwzględniony.

ad. 2 skargę Wnoszących dotyczącą kwestii nie uwzględnienia oznaczenia w projekcie zmian planów ogrodów działkowych: „Słoneczne Wzgórza”, „Miłek”, „Łącznościowiec” i „Tulipan” należy uznać za bezprzedmiotową bowiem, tereny dla tych ogrodów uzyskały oznaczenie w rysunku planu wyrażone symbolem R4. Jak wynika z obowiązujących regulacji prawnych (ustawa a dnia 3.02. 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 1995 r. , Nr 16, poz. 78 – z późniejszymi zmianami: art. 2 ust.6) ogrody działkowe podlegają ochronie analogicznie jak tereny gruntów rolnych czy leśne i nie są objęte ochroną analogiczną, jak np. parki narodowe, rezerваты, strefy ochrony i inne, czyli obszary szczególnej ochrony środowiska (ustawa z dnia 16.10.1991r. o ochronie przyrody, Dz. U. z 1991r, Nr 114, poz.492 – z późniejszymi zmianami: art. 13). W związku z powyższym w planach zagospodarowania przestrzennego tereny ogródków działkowych nie uzyskują kwalifikacji szczególnych jako tereny chronione. Ich przeznaczenie określane jest przyjętą dla nich symboliką oraz odpowiednimi zapisami werbalnymi w tekście planu, jak ma to miejsce w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmian.

W istocie, w terenach ogrodów „Słoneczne Wzgórza” oraz ”Łącznościowiec” w projekcie zmian obowiązujących planów wyznaczono pas gruntów z przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem KDZ.

W dotychczas obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego korytarz dla zabezpieczenia przedłużenia ulicy Monte Cassino przewidywany był poza obszarem wskazanym wyżej.

Jak wynika z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 1999 r. Nr 15, poz. 139 - z późniejszymi zmianami) opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego poprzedzone winno być sporządzeniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które wyraża jej politykę przestrzenną. Studium takie dla miasta Lublina opracowane zostało w roku 2000 i zatwierdzone uchwałą z dnia 13.04.2000, nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie. Studium zawierało również uwarunkowania i kierunki rozwoju układu komunikacyjnego miasta w ramach, którego wyznaczono także przedmiotową drogę. Jak wynika z art. 18 ust.2a rozwiązania opracowywanego projektu planu winny być spójne z polityką przestrzenną określoną w studium. Oznacza to, że rozwiązania kierunkowe zawarte w nim są wiążące dla autorów planu.

Z uwagi na fakt, że Skarżący nie wnosili wniosków do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina, brak było upoważnień do nie przystępowania w projekcie do podjęcia kwestionowanej obecnie zmiany w postaci wprowadzenia ulicy zbiorczej w sporny teren.

Jak wynika z obowiązujących aktów prawnych (art. 2.1 i 4.1 cyt. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należy do zadań własnych gminy. Ponadto z cytowanej ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (art.7) wynika, że istnieje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwość zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (a więc i terenów ogrodów działkowych) na cele nierolnicze i nieleśne, pod warunkiem uzyskania zgody odpowiednich organów administracyjnych. Zgoda taka winna być uzyskana przez Zarząd gminy przed uchwaleniem

planu zagospodarowania przestrzennego. Nie oznacza to, że zgoda taka winna być uzyskana na etapie publicznego wyłożenia będącym etapem publicznej konsultacji w warunkach państwa demokratycznego, a wyłącznie przed ostatecznym uchwaleniem tego planu. Wniosek w tej sprawie jest w trakcie przygotowywania.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że dla likwidacji ogrodu działkowego, bądź jego części, wymagana jest zgoda Polskiego Związku Działkowców (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 6.05.1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych; tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 85, poz. 390). Likwidacja ogrodu działkowego, w części lub całości, możliwa jest w sytuacji szczególnej podyktowanej potrzebami gospodarczymi i społecznymi. Nie ma żadnej wątpliwości, że realizacja drogi publicznej – zdefiniowanej ustawowo jako cel publiczny (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U z 1997 r. Nr 115 poz. 741 – z późniejszymi zmianami) – należy do takich sytuacji. Mając to na uwadze należy zauważyć, że dla realizacji celu publicznego uwzględnionego w planie zagospodarowania przestrzennego ustawodawca przewidział możliwość ograniczenia bądź pozbawienia prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (art. 112 ust.1 i 2 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że przy opracowaniu, wskazanej w pkt. 2 protestu, zmianie dotyczącej przedmiotowej drogi nie nastąpiły naruszenia interesu prawnego i uprawnień Wnoszących, które nie znajdowałyby uzasadnienia w postaci odpowiedniej podstawy prawnej. A zatem w odniesieniu do tej części protestu należy stwierdzić, że nie może być on uwzględniony.

Bezprzedmiotowym należy uznać protest Wnoszących dotyczący nie oznaczenia jako chronionych ogrodów działkowych: „Miłek” i „Tulipan”. Oba ogrody uzyskały oznaczenie wyrażone symbolem R4. Ponadto nie jest planowana w projekcie zmian, jakakolwiek droga prowadzona poprzez teren ogrodu „Miłek”, w związku z czym również w tym zakresie protest należy uznać jako bezprzedmiotowy.

W odniesieniu do kwestii drogi publicznej klasy dojazdowej KDD/R prowadzonej poprzez teren ogrodu działkowego „Tulipan” należy stwierdzić, że droga ta uwzględniana była w przytoczonym wyżej miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina. Analiza dotychczasowych planów dla tego terenu, w tym powyższego, dała podstawę merytoryczną do wniesienia jej w opracowywanym projekcie zmian. Jednakże wzięwszy pod uwagę zarówno wystąpienie skarżących, jak liczne wystąpienia mieszkańców osiedli mieszkaniowych Węglin Północny i Konstantynów, po ponownym przeanalizowaniu przebiegu skarżonej drogi uznano, że możliwe jest częściowe uwzględnienie protestów poprzez likwidację drogi klasy lokalnej. Techniczne wymogi infrastrukturalne podyktowały jednakowoż konieczność utrzymania pasa technicznego przebiegającego przez dno doliny w obszarze nie zagospodarowanym przez ogródki działkowe, położonym w granicach ogródków. Pas ten będzie nosił charakter ogólnodostępnego zagospodarowanego jako zieleń publiczna ZP.

ad.3 W odniesieniu do tej części protestu należy stwierdzić, że została uwzględniona w całości, tzn. zmieniono przeznaczenie terenu z proponowanego budowlanego dla celów mieszkaniowych i ulicy na ogrody działkowe R4.

ad.4 Protest Wnoszących dotyczącą kwestii nie uwzględnienia oznaczenia w projekcie zmian planów ogrodów działkowych: „Jar” i „Roztocze” należy uznać za bezprzedmiotowy bowiem, tereny dla tych ogrodów uzyskały oznaczenie w rysunku planu wyrażone symbolem R4.

ad.5 W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/91/86 z dnia 30.12.1986r. Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 17 poz. 101 z późniejszymi zmianami, przedmiotowy teren przeznaczony jest pod cele publiczne : „zieleń publiczną oznaczoną symbolami IVB 24ZP i IVB18ZP, ulice oznaczone symbolem 057KZo i 020KGo oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oznaczoną symbolami: IVB13MW, IVB17MW, IVB19MW i IVB25MN.

W opracowanym obecnie projekcie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Lublina (I część zmian) utrzymane zostały dotychczasowe funkcje terenów tj.: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej M2, M3, zieleni publicznej ZP, układu komunikacyjnego KDG i skorygowanego przebiegu ulicy zbiorczej KDZ oraz usług U.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe przeznaczenie planu należy stwierdzić, iż w obecnie opracowanym projekcie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Lublina (część I zmian) nie mogła nastąpić likwidacja, w sensie planistycznym, POD „Bluszczowa” i „Rumianek” ponieważ nie figurują one w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonym pod koniec 1986r i zmienionym w roku 1993. A plan ten stanowi formalny punkt odniesienia dla opracowanego projektu zmiany planów. Wniesiony protest nie dotyczy więc rozstrzygnięć planistycznych zawartych w opracowanym projekcie zmiany planów i z tego powodu nie podlega procedurze formalno – prawnej w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast likwidacja ogrodu może nastąpić w chwili wejścia funkcji docelowych, ustanowionych w planie dla omawianego terenu zgodnie z procedurą zawartą w ustawie o pracowniczych ogrodach działkowych. Do tego czasu POD „Bluszczowa” i „Rumianek” funkcjonować będą na dotychczasowych zasadach.

Niezależnie od zaistniałych względów formalnych w proponowanej w obecnym projekcie zmiany planów strukturze funkcjonalno – przestrzennej rejonu „Rudnik”, obszar istniejących pracowniczych ogrodów działkowych „Bluszczowa” i „Rumianek” przeznaczony jest pod zespół zabudowy mieszkaniowej głównie wielorodzinnej, zieleni publiczną, układ komunikacyjny i usługi.

Tak zaproponowana funkcja terenów, będąca wynikiem kompleksowych analiz możliwości zagospodarowania projektowanej dzielnicy mieszkaniowej „Rudnik”, stanowi optymalny i najbardziej racjonalny sposób wykorzystania obszaru zgodnie z jego naturalnymi predyspozycjami zarówno w strefie kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej jak i kształtowania układów infrastruktury technicznej. Jest to jednocześnie merytoryczne potwierdzenie trafności rozstrzygnięć planistycznych zawartych w obowiązującym obecnie planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina.

Zgodnie z artykułem 2.1 i 4.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. i należy do zadań własnych gminy .Ponadto z art. 33 tejsze ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania własności nieruchomości.

Uznając powyższe brak jest podstaw do nie uwzględnienia w całości protestu Polskiego Związku Działkowców – Okręgowego Zarządu w Lublinie. Protest uwzględniony został w zakresie wskazanym powyżej.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Helena Pietraszkiewicz
mgr Helena Pietraszkiewicz