

UCHWAŁA NR 54 / V / 2003
RADY MIASTA LUBLIN
z dnia 20. 03. 2003 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu wniesionego do projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina – część IV
/obszar wschodni zawarty między: rzeką Bystrzycą na odcinku od Al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin – Łuków, linią kolejową relacji Lublin – Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Glusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej do projektowanej ulicy klasy głównej KDG /przedłużenie ul. Grygowej/, projektowaną ulicą KDG do Al. Wincentego Witosa, Al. Wincentego Witosa, Al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy/

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz.1591 z 2001 roku - z późniejszymi zmianami), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz.139 z 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

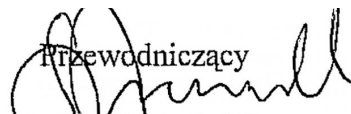
1. N i e u w z g l ę d n i a się zarzutu złożonego w dniu 15.07.2002r. (uzupełnionego w dniu 23.07.2002 r.) przez Panią E— S— zam. 20- --- Lublin, ul. -----, dotyczącego ustaleń projektu zmiany planów dla nieruchomości obejmującej działkę nr ----- (obr. 60, ark. 4) położonej w Lublinie przy ul. -----.
2. Przedmiotem zarzutu jest zakwestionowanie przez Wnoszącą dyspozycji funkcjonalnej terenu w odniesieniu do wskazanej wyżej działki, ustalającej jej nowe przeznaczenie, jak stwierdza w piśmie z dnia 22.07.2002 r., pod drogę ekspresową o szerokości 70 m. Zainteresowana wnosi o zmianę trasowania przedmiotowej drogi i przesunięcie jej o 70 m na północ od nieruchomości będącej Jej współwłasnością.
3. Uzasadnienie dotyczące nieuwzględnienia zarzutu zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.


Przewodniczący
Rady Miasta Lublin
dr Sławonir Janicki

UZASADNIENIE
DOTYCZĄCE NIEUWZGLĘDNIENIA ZARZUTU WNIESIONEGO DO PROJEKTU ZMIANY
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH
W OBSZARZE MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ IV

/obszar wschodni zawarty między: rzeką Bystrzycą na odcinku od Al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin – Łuków, linią kolejową relacji Lublin – Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej do projektowanej ulicy klasy głównej KDG /przedłużenie ul. Grygowej/, projektowaną ulicą KDG do Al. Wincentego Witosa, Al. Wincentego Witosa, Al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy/

W dniu 21 listopada 1996 roku Rada Miejska w Lublinie, działając w oparciu o art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 8 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami), a także art. 12 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 roku – z późniejszymi zmianami) podjęła uchwałę Nr 413/XXXIX/96 w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina. Zgodnie z wymogami określonymi w art. 18 ust. 2 pkt. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [dalej – uozp] Zarząd Miasta Lublina poinformował o przystąpieniu do sporządzenia określonej wyżej zmiany planów poprzez publikację ogłoszenia w miejscowej prasie („Kurier Lubelski” z dn. 12.02.1997r., Nr 36 (10130), Nr ogłoszenia 00242 – K), a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Jednocześnie określono termin składania wniosków do planu do dnia 30.06.1997.

Z akt będących w posiadaniu Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Lublina dotyczących procedury sporządzania projektu zmiany planów część IV wynika, że Pani E—S— nie składała, w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem, wniosków w sprawie działki nr ----- położonej przy ulicy ----- w Lublinie w związku z projektowaną zmianą planów miejscowego zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina. Powyższe wynikało między innymi z faktu, iż stała się jej współwłaścicielką w kwietniu 2002 r.

W dniu 09.05.2002r., zgodnie z art. 18 ust. 2 i 4 uozp, po zbadaniu spójności rozwiązań projektu zmiany planu z polityką przestrzenną gminy zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina”, Zarząd Miasta wystąpił do ustawowo określonych organów i instytucji o uzgodnienie przygotowanego do publicznego wglądu projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część IV (pismo znak: SIR.LPU.V.7322/2/IV/2002). W dniach od 20 maja 2002 do 10 czerwca 2002 takie uzgodnienia zostały dokonane.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt. 5 uozp, właściciele nieruchomości, w tym Wnoszącą zarzut, zawiadomiono pismem z dnia 17.06.2002 znak: SIR.LPU.V.7322/2/IV/3/02 o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planów – część IV oraz prognozy skutków wpływu ustaleń zmiany planów na środowisko przyrodnicze. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planów – część IV miało miejsce w dniach od 28 czerwca 2002 do dnia 18 lipca 2002 w siedzibie Zarządu Miasta przy Placu Łokietka 1 w Lublinie. O terminie wyłożenia Zarząd Miasta poinformował zainteresowanych również poprzez obwieszczenie zamieszczone w dzienniku („Kurier Lubelski” nr 143/11655 z dnia 20 czerwca 2002). W trakcie wyłożenia zapewniono informacje i umożliwiono zainteresowanym uzyskanie kopii rysów i wypisów prezentowanego opracowania. Do dnia 01.08.2002 zgodnie

z wymogami art. 23 ust. 2 i art. 24 ust. 2 uozp, tj. z zachowaniem terminu 14 dni po okresie wyłożenia przedmiotowej części projektu planu przyjmowano protesty i zarzuty.

W dniu 15.07.2002 (z uzupełnieniem w dniu 23.07.2002 r.), tj. z zachowaniem terminu określonego ustawą, Pani E--- S----- zakwestionowała ustalenia dla działki nr ----- położonej w Lublinie przy ul. ----- zawarte w projekcie zmiany planów (część IV). Przedmiotem Jej wystąpienia, określonego jako protest, jest zakwestionowanie dyspozycji funkcjonalnej terenu w odniesieniu do wskazanej wyżej działki, ustalającej jej nowe przeznaczenie, jak stwierdza w piśmie z dnia 22.07.2002 r., pod drogę ekspresową o szerokości 70 m. W wystąpieniu Pani E. S----- stwierdziła, że wg Jej opinii istnieją możliwości takiego opracowania planów zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych obszarów miasta, które nie naruszałyby Jej praw do zabudowy działki. Zainteresowana wniosła o zmianę trasowania przedmiotowej drogi i przesunięcie jej o 70 m na północ od Jej działki.

Ponadto Pani E--- S----- kierując zarzut pod adresem planu zwróciła uwagę na fakt, iż zakupu przedmiotowej działki dokonała w oparciu o opinię urbanistyczną uzyskaną w Urzędzie Miejskim w Lublinie oraz ustne informacje uzyskane od pracownika Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury UM w Lublinie. Wziąwszy pod uwagę propozycje zagospodarowania terenu pozostającego w Jej zainteresowaniu stwierdziła, że uzyskane przez Nią informacje, w formie opinii, były niepełne i niezetelne. Ponadto Pani E. S----- stwierdziła, że gdyby informacje te wskazywały na planowany sposób zagospodarowania terenu, nie podjęłaby decyzji o zakupie przedmiotowej nieruchomości. Należy zauważyć, że powyższa kwestia nie dotyczy procedury formalno-prawnej opracowywania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, i jako taka winna być podniesiona w odrębnym postępowaniu wyjaśniającym.

Jak wynika z Ewidencji Gruntów i Budynków Pani E. S----- jest współwłaścicielką działki nr ----- oraz przylegającej do niej działki nr ----- położonych w Lublinie przy ul. ----- . Wnosząca nie przedstawiła wskazanej w zarzucie opinii. W aktach UM w Lublinie również nie stwierdzono, w okresie od 2001r. do 2002 r. faktu sformułowania takiej opinii adresowanej na nazwisko Wnoszącej. Jak wynika z tych akt warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone były dla potrzeb poprzednich właścicieli przedmiotowej nieruchomości, którzy posiadali także wiedzę na temat perspektywicznych dyspozycji funkcjonalnych tego obszaru (pismo z dn. 22.11.2001 r. w związku z decyzją Prezydenta m. Lublina z dn. 18.10.2001r., znak AAB.II-I. 7353/654/2001). Należy także zauważyć, że 10.09.2002 r. wydana została na wniosek Pani E. S----- decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji dotyczącej realizacji na tej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego, jednorodzinnego z garażem w kubaturze budynku, oraz zjazdem i przyłączami.

W obowiązującym *Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego* (zatwierdzonym 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, z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93., Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 17, poz. 101, z dn. 10.12.1993r) teren, na którym zlokalizowana jest - między innymi - wyżej określona działka, oznaczony jest symbolem literowym **IVC 27MW** i objęty dodatkowo symbolem graficznym (brązowa obwódka) wskazującymi, że stanowi obszar pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do realizacji w okresie kierunkowym. z możliwością kształtowania różnych form zabudowy oraz usług towarzyszących. Na terenie tym realizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w oparciu o plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego, a zatem jest to rezerwa pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Ponadto wzdłuż ulic: Pliszczyńskiej, Łysakowskiej i Lipeckiego na działkach niezabudowanych, w granicach istniejących posesji, bez prawa wtórnego ich podziału, dopuszczona została możliwość realizacji nowych budynków. W granicach tak wyznaczonej zabudowy ulicowej znajduje się działka o nr ewidencyjnym ----- przy ul. -----.

W „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina*” przyjętym uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13.04.2000r.

określającym politykę przestrzenną miasta oraz rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej przedmiotowa działka leży w obszarze przewidzianym pod przebieg drogi ekspresowej (por. plansza: Komunikacja – Model Kierunkowy).

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planów stanowiącym czwartą część całości opracowania dla miasta Lublina, nieruchomości stanowiąca współwłasność Pani E---- S---- przewidziana została w ok. 95 %, jako teren z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe bez prawa realizacji zabudowy. Jednocześnie stanowi on rezerwę pod przebieg drogi ekspresowej, co znalazło swój wyraz w oznaczeniu R1 (KDE). Ponadto niewielka część tej działki przeznaczona została pod drogę dojazdową (pętla nawrotowa) oznaczoną symbolem KDD.

Wziąwszy pod uwagę powyższe należy zauważyć, że ustalenia wyłożonego do publicznego wglądu projektu naruszają interes prawny, a także uprawnienia Wnoszącej. Zmiana ustaleń planu wpływa znacząco na dotychczasowy katalog uprawnień właścicieli nieruchomości przy ul. ----- w Lublinie, a więc także Pani E. S----- . Katalog ten określony został - między innymi - ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przede wszystkim uprawniał do zagospodarowania przedmiotowego terenu poprzez jego zabudowę o charakterze mieszkaniowym, w granicach parceli przyległej do ulicy P----- bez możliwości jej wtórnego podziału. Ustalenia zaprezentowanego w publicznym wyłożeniu projektu pozbawiają Wnoszącą prawa do zabudowy, jednocześnie przekształcając przeznaczenie jego działki w grunt przewidziany pod uprawy rolne stanowiący rezerwę dla trasy komunikacyjnej (KDE). Należy jednakże zauważyć, że zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach ogólnych projektu (§ 1 0) do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym możliwe jest użytkowanie gruntów i obiektów w sposób dotychczasowy. Oznacza to także możliwość zrealizowania inwestycji rozpoczętej przed uchwaleniem zmian w przedmiotowej części planu zagospodarowania przestrzennego Lublina.

Z ustaleń projektu zmiany planów wynika także docelowe i w konsekwencji podstawowe przeznaczenie obszaru w ramach którego znajduje się nieruchomość Pani E. S----. Przeznaczeniem tym będzie nie teren upraw rolnych (R1), a krajowa droga ekspresowa (KDE). Z uwagi na fakt, że realizacja drogi wiązać się będzie z koniecznością zmiany własności terenów przewidzianych pod jej realizację, oznacza to kolejną znaczącą ingerencję w prawo własności Wnoszącej, z możliwością wyłączenia włącznie (art. 6 ust. 1 oraz art.112 ustawy

o gospodarce nieruchomościami). Wobec powyższego należy stwierdzić, że wystąpienie Pani E---- S----- nosi, zgodnie z art. 24 ust. 1 uozp, znamiona zarzutu i za taki zostało uznane.

Odnosząc się do przedstawionego zarzutu należy zauważyć, co następuje: podstawową kwestią sporną poruszoną przez Wnoszącą jest sprawa przeznaczenia znaczącej części Jej nieruchomości na teren planowany pod rezerwy rozwojowe miasta przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym, które to rezerwy oznaczają przyszłą realizację krajowej drogi ekspresowej. Projektowana rezerwa wynika z konieczności uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zamierzeń komunikacyjnych o charakterze krajowym (przebieg łączny krajowych dróg ekspresowych nr 12 i 17) stanowiących obwodnicę dla miasta Lublina i posiadających charakter ponadlokalnego celu publicznego. Wyodrębnione tereny rezerwy pod budowę tej drogi oparte zostały o projekt koncepcyjny przygotowany przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie. Projekt uzgodniony został z gminami, na terenach których będzie on realizowany. Obwodnica miasta Lublina w wersji zaprojektowanej i wyłożonej do publicznego wglądu posiada najkrótszy, a więc optymalny, przebieg w granicach administracyjnych miasta. Z tego też względu jakiegokolwiek zmiany przebiegu tej trasy w granicach Lublina skutkowałyby zmianami na terenie sąsiednich gmin: Wólka Lubelska i Niemce. Trasa przebiegu obwodnicy wprowadzona została do projektów i planów miejscowego zagospodarowania odpowiednich gmin. Projekt ten stanowił także podstawę do określenia przebiegu wskazanej drogi w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, który to plan uchwalony został przez Sejmik Województwa Lubelskiego w 29 lipca

2002 r. (uchwała Nr XLV/597/02), a więc w krótkim czasie po wyłożeniu do publicznego wglądu IV części zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina. Projekt zmian, uwzględniający doprecyzowaną rezerwę terenową zabezpieczającą przebieg przedmiotowej drogi ekspresowej uzyskał akceptację właściwych organów uzgadniających.

Dokonując zmiany przeznaczenia terenów, w obrębie których zlokalizowana jest działka o nr ewid. ----- stanowiąca współwłasność Pani E. S----- oparto się o zapis art. 4 ust. 1 uozp, zgodnie z którym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych oraz morza terytorialnego, do zadań własnych gminy. Ponadto wzięto za legitymację uprawniającą do takich działań art. 10 ust. 3 i 10 przywołanej wyżej regulacji ustawowej. Z powyższego wynika, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się w zależności od potrzeb tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych oraz tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu. Wziąwszy pod uwagę fakt, że obwodnica Lublina przebiegająca przez sąsiadujące z miastem gminy, wygenerowana została w oparciu o przygotowany wcześniej projekt koncepcyjny stanowiący efekt podjętych działań mających na celu rozwiązanie kwestii niewydolnego układu komunikacyjnego w zakresie ruchu tranzytowego przez Lublin, a także iż sugestie konieczności wprowadzenia podobnych rozwiązań drogowych zawarte były w planach zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, należy uznać, że w obecnej edycji zmian planów istniała potrzeba uwzględnienia tego problemu. Krajowa droga ekspresowa (nr 12 i 17 o przebiegu łącznym) stanowi niewątpliwie cel publiczny o charakterze ponadlokalnym. Z uwagi na fakt, że obecnie nie może być ona zawarta w dokumencie planu, jako zadanie rządowe czy samorządowe gdyż nieuwzględniono jej w rejestrze wojewody (art. 9 ust.2 oraz art61 ust.1 uozp), a jednocześnie przy intensywnie rozwijającej się urbanizacji miasta maleją szansę na wypracowanie i utrzymanie dla realizacji takich celów odpowiednich rezerw terenowych, dla zabezpieczenia tych rezerw, podjęto decyzję o zmianie przeznaczenia wskazanych terenów w taki sposób, by do czasu realizacji obwodnicy ograniczyć społeczne i ekonomiczne skutki jej budowy. W związku z powyższym określono przeznaczenie wydzielonego pasa terenów, odpowiadającego szerokością liniom regulacyjnym drogi, jako tereny upraw rolnych bez prawa zabudowy. Taka regulacja w tym przypadku określa tymczasowy sposób zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym obowiązywaniu zapisu o możliwości jego użytkowania, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, w sposób zgodny z dotychczasowym.


Ponieważ takie regulacje dotyczą w sposób istotny prawa własności w zakresie korzystania z nieruchomości Wnoszący zgodnie z art. 36 uozp może żądać odpowiednich odszkodowań, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub jej zamiany na inną nieruchomość.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, zasady kształtowania zagospodarowania terenu oraz fakt, że w wyniku sporządzenia IV części projektu zmiany planów obowiązujących w obszarze miasta Lublina nie nastąpiło naruszenie norm prawa materialnego, o d m a w i a s i ę uwzględnienia przedmiotowego zarzutu.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 roku – z późniejszymi zmianami) uchwałę o odrzuceniu zarzutu w całości lub części, Wnosząca zarzut może zaskarżyć do sądu administracyjnego, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej


dr Sławomir Janicki