

UCHWAŁA NR 56 / 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 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/*

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 23.07.2002r. przez Pana L----- J----- zam. 20- ---- Lublin, ul. -----, dotyczącego ustaleń projektu zmiany planów w odniesieniu do nieruchomości obejmujących działki nr ---- położonej w Lublinie przy ul. ----- i nr ---- (obr. 62, ark. 2) położonej od strony ul. -----.

2. Przedmiotem zarzutu jest zakwestionowanie przez Wnoszącego:

- a) aktualności mapy, na której sporządzono projekt czwartej części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina,
- b) dyspozycji funkcjonalnej terenu w odniesieniu do wskazanej wyżej działek, ustalającej ich nowe przeznaczenie, jak stwierdza w piśmie z dnia 23.07.2002 r., pod drogę ekspresową. Zainteresowany wnosi o zmianę trasowania przedmiotowej drogi i przesunięcie jej (o jej szerokość) na północ od nieruchomości będącej Jego własnością.

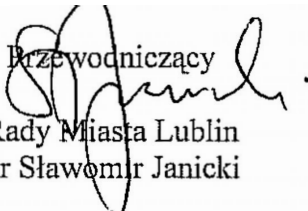
3. Uzasadnienie dotyczące nieuwzględnienia zarzutu zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
  
Rady Miasta Lublin  
dr Sławomir 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 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/*

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 Wydziału Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Lublina dotyczących procedury sporządzania projektu zmiany planów część IV wynika, że Pan L----- J----- nie składał, w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem, wniosków w związku z projektowaną zmianą planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina, w sprawie działek nr ---- i ---- położonych w Lublinie przy ulicy ----- i od strony ul. -----.

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 Wnoszącego 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 wyrysów 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 23.07.2002, tj. z zachowaniem terminu określonego ustawą, Pan L----- J----- zakwestionował usytuowanie trasy szybkiego ruchu w północnej części miasta. W konsekwencji zakwestionował zawarte w projekcie zmiany planów (część IV) ustalenia dla działek nr ---- i ---- położonych w Lublinie przy ul. ----- i od strony ul. ----- . Pan J----- stwierdził, że wnosi zarzut odnośnie drogi wytyczonej przez te działki. Przedmiotem Jego wystąpienia było także zakwestionowanie aktualności mapy, na której wykonany został wyłożony do publicznego wglądu projekt. Zainteresowany wniósł o zmianę trasowania przedmiotowej drogi i przesunięcie jej na północ od Jego działki.

Jak wynika z Ewidencji Gruntów i Budynków Pan L----- J----- jest właścicielem wskazanych wyżej działek powstałych w wyniku podziału w roku 2000 działki nr ---- położonej w Lublinie przy ul. ----- . Należy podkreślić, że działka nr ---- oddzielona jest od ul. ----- odrębną własnością o nr ewid. ----. Zaś działka nr ---- przylega bezpośrednio do ul. ----- .

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 zlokalizowane są - między innymi - działki nr ---- i ----, 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 wyznaczonych terenów zabudowy ulicowej znajdują się działki stanowiące własność Pana L. J----- położone w Lublinie przy ul. ----- i od strony 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) i strefie produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy.

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planów, stanowiącym czwartą część całości opracowania dla miasta Lublina, działki nr ---- i ---- znalazły się w granicach terenów, których przeznaczenie określone zostało jako: tereny upraw polowych bez prawa zabudowy z kierunkową rezerwa pod krajową drogę ekspresową, tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów (oznaczone symbolem **AGc**), a także tereny pod zabudowę mieszkaniową podmiejską (zagrodową i jednorodzinną) wraz z nieuciążliwymi usługami (oznaczone symbolem **M6**). W związku z tak zdeterminowanym przeznaczeniem, teren działki nr ---- położonej przy ul. -----, w około 25% znalazł się w granicach dyspozycji funkcjonalnej odpowiadającej terenom oznaczonym symbolem **R1(KDE)**, zaś w pozostałej części terenom **AGc**. Obszar działki nr ---- położonej od strony ul. ----- wraz z częścią działką nr ---- przylegającej bezpośrednio do tej ulicy, w ponad połowie przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem **M6**, a w pozostałej części znalazł się w obrębie terenów aktywności gospodarczej. Możliwość realizacji zatem, projektowanego obecnie przeznaczenia będzie możliwa po ewentualnym scaleniu obu nieruchomości. Powyższe wynika z wyznaczonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz

wyznaczonych linii zabudowy, a także z faktu, iż w obrębie działki nr ----- planowane są tereny związane z regulacją drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, czyli ulicy -----.

Z powyższego wynika, że pas terenu wyznaczony jako rezerwa pod krajową drogę ekspresową /R1 (KDE)/ zajmuje jedynie część działki nr ----- i całkowicie omija działkę nr -----.

Wziąwszy pod uwagę powyższe należy zauważyć, że ustalenia wyłożonego do publicznego wglądu projektu naruszają interes prawny, a także uprawnienia Wnoszącego. Zmiana ustaleń planu wpływa na dotychczasowy katalog uprawnień właściciela nieruchomości przy ul. ----- i ----- w Lublinie. 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: ----- bez możliwości jej wtórnego podziału.

Jak wynika z akt będących w posiadaniu Urzędu Miasta Lublin, w roku 2000 dokonany został podział działki nr -----, w wyniku którego wyodrębniono działki nr ----- i -----.

Z treści uzasadnień zawartych w tych aktach wynika, że działka nr ----- nie zyskała statusu samodzielnej działki budowlanej i jest przeznaczona do połączenia z działką nr -----, co zapewni jej dostęp do drogi publicznej, jaką jest ul. ----- (decyzja wyd. z upoważnienia Prezydenta miasta Lublina, znak GGN.01.2.2.7430/90/2000, z dnia 27.10.2000) i jednocześnie nie zwiększy liczby działek w obszarze zabudowy ulicowej (postanowienie wyd. z upoważnienia Prezydenta miasta Lublina, znak BUA.II.7334/5527/S/201/2000, z dnia 16.06.2000).

Regulacje zaprezentowanego w publicznym wyłożeniu projektu dotyczą interesu prawnego Wnoszącego ustaleniami określającymi w nowy sposób realizację prawa własności w obrębie jego nieruchomości, zwłaszcza zaś w odniesieniu do działki nr ----- położonej przy ul. -----.

W odniesieniu do części tej działki pozbawiają właściciela prawa do zabudowy, w części zaś zmieniają charakter tej zabudowy z mieszkaniowej na zabudowę związaną z działalnością gospodarczą (AGc). Z ustaleń projektu zmiany planów wynika docelowe i w konsekwencji podstawowe przeznaczenie obszaru, w ramach którego znajduje się nieruchomość o nr ewid. ----- należąca do Pana L. J-----.

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 Wnoszącego, z możliwością wywłaszczenia włącznie (art. 6 ust. 1 oraz art. 112 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wobec powyższego należy stwierdzić, że wystąpienie Pan L. J----- 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 Wnoszącego jest sprawa przeznaczenia części Jego 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 zlokalizowane są działki o nr ewid. ---- i ---- stanowiące własność Pana L. J----- 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 studiach i 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 art.61 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.

Ponadto dokonując zmiany przeznaczenia terenów w sąsiedztwie projektowanej rezerwy wzięto pod uwagę jej docelowe przeznaczenie jako drogi ekspresowej. Droga taka powoduje określone uciążliwości, dla ograniczenia których koniecznym było odsunięcie od niej linii zabudowy mieszkaniowej i zmiana charakteru zabudowy terenów przylegających do przyszłego pasa ruchu.

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.

Odnosząc się do zarzutu o braku aktualności mapy, na której wykonany został rysunek projektu planu należy stwierdzić, że mapa spełnia warunki zwarte w §8 ust. 1 pkt. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 13 grudnia 2001 r. w sprawie dokumentów stosowanych w pracach planistycznych oraz wymaganych przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 1 z 2002 r, poz. 12). Z rozporządzenia wynika, że mapa winna posiadać poświadczenie zgodności z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym, zawierać dane sytuacyjno-wysokościowe oraz granice władania gruntami, a jej skala winna odpowiadać przedmiotowi i szczegółowości ustaleń.

Kwestia aktualności podkładów mapowych użytych do opracowania zmian została zapewniona w trybie i zakresie niezbędnym dla tego rodzaju procedur i opracowań. M.in. ich aktualizacja nastąpiła w roku 1995 bezpośrednio przed uchwałą Rady Miejskiej o przystąpieniu do opracowania planu (potwierdzenie na klauzulach wykonawcy aktualizacji). Mapy wykonano zgodnie z instrukcją Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii jako tzw. mapy pochodne, co

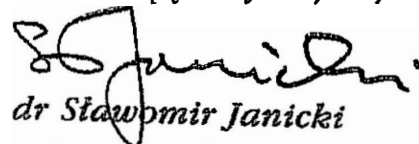
powoduje, że ich aktualność odpowiada aktualności map źródłowych (mapa zasadnicza m. Lublina w skali 1:500). Ponadto, w trakcie opracowania planu, mapa była aktualizowana w możliwym zakresie (m.in. wg stanu wiedzy o przyjętych do użytkowania obiektach, co oznacza, że nie wszystkie zrealizowane musiały się znaleźć w tym katalogu).

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*