

UCHWAŁA NR 527/XXIII/2004

RADY MIASTA LUBLIN

z dnia października 2004 r.

w sprawie nieuwzględnienia zarzutu wniesionego do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III – drugie wyłożenie

/obszar północny zawarty pomiędzy ulicami: Wyrwasa, Poligonową, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulicą Koncert

ową do granicy administracyjnej miasta wraz z tymi ulicami, granicą administracyjną miasta do Al. Spółdzielczości Pracy, zachodnią granicą pasa drogowego Al. Spółdzielczości Pracy i północną granicą pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i Północnej do Al. Kompozytorów Polskich, Al. Solidarności od Al. Kompozytorów Polskich do ulicy Wyrwasa/

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. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717/) i 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), uchwały Rady Miejskiej w Lublinie Nr 413/XXXIX/96 z dnia 21.11.1996 r., uchwała się, co następuje:

§1

1. Nie uwzględnia się zarzutu, złożonego w dniu 09.0.2004r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czechów” z siedzibą w Lublinie, przy ul. Choiny 57, dotyczącego ustaleń projektu planu w odniesieniu do działek: nr ewid. 42 (obr. 4, ark.5) – w części oraz nr ewid. 14/12 (obr.6, ark.6) – w części, położonych w Lublinie w rejonie ul. Szpinalskiego.
2. Wnoszący kwestionują dyspozycję funkcjonalną terenu na wskazanych wyżej działkach w ponownie wykładanym do publicznego wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w obszarze miasta Lublina – część III. SM „Czechów” stwierdza, że nie satysfakcjonuje jej wielkość terenu przewidzianego pod zabudowę wielorodzinną (M2) w granicach wymienionych działek. Wnosi o rozszerzenie strefy zabudowy kosztem pomniejszenia terenów zieleni – ZP, przy jednoczesnym wykorzystaniu przy bilansowaniu miejsc garażowo-parkingowych terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem K w rejonie ul. Szpinalskiego.
3. Uzasadnienie dotyczące nieuwzględnienia zarzutu oraz pouczenie dotyczące możliwości zaskarżenia uchwały do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

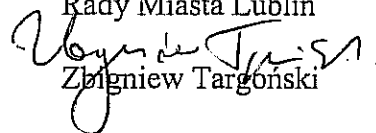
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Lublin


Zbigniew Targoński

074

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 527/XXIII/2004
Rady Miasta Lublin
z dnia 14 października 2004 r.

UZASADNIENIE
DOTYCZĄCE NIEUWZGLĘDNIENIA ZARZUTU WNIESIONEGO DO PROJEKTU
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ III -
drugie wyłożenie

/obszar północny zawarty pomiędzy ulicami: Wyrwasa, Poligonową, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulicą Koncertową do granicy administracyjnej miasta wraz z tymi ulicami, granicą administracyjną miasta do Al. Spółdzielczości Pracy, zachodnią granicą pasa drogowego Al. Spółdzielczości Pracy i północną granicą pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i Północnej do Al. Kompozytorów Polskich, Al. Solidarności od Al. Kompozytorów Polskich do ulicy Wyrwasa/

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), 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.

Opierając się o zebrany materiał dowodowy, który obejmuje dokumenty formalne i merytoryczne związane ze sporządzeniem przedmiotowej części planu stwierdzono, co następuje: zgodnie z wymogami określonymi w art.18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [dalej - uozp] Zarząd Miasta Lublina przeprowadził procedurę formalno-prawną poprzedzającą wyłożenie do publicznego wglądu trzeciej części projektu zmiany wymienionych wyżej planów zagospodarowania przestrzennego (m.in.: publiczne ogłoszenie – w tym w miejscowej prasie – o możliwości składania wniosków do planu, zawiadomienie na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu organów i instytucji właściwych do uzgadniania planu, oraz zarządy województwa i powiatu, zbadanie spójności rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina”, uzgodnienie projektu zmiany planów z właściwymi organami określonymi w art. 18 ust.4, zawiadomienie na piśmie – zgodnie z art.18 ust. 5 uozp - ustawowo określone podmioty o terminie wyłożenia projektu). Następnie w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r. Zarząd Miasta wyłożył do publicznego wglądu projekt III części zmiany planów wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń tychże na środowisko przyrodnicze i prognozą skutków budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m². W okresie od 02 kwietnia 2002 r. do 16.04.2002 r. Zarząd Miasta przyjmował protesty i zarzuty pod adresem wyłożonej III części projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina.

Po zebraniu i rozpatrzeniu wniesionych protestów i zarzutów, a także w wyniku uwzględnienia części z nich, Zarząd dokonał koniecznych i niezbędnych korekt w przedmiotowym projekcie. Nieuwzględnione protesty i zarzuty przekazał do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Lublinie. Rada rozpatrzyła wniesione skargi na sesji w dniu 27.06.2002 r.

W dniach od 26 kwietnia 2004 r. do dnia 17 maja 2004 r., po przeprowadzeniu przez Prezydenta Miasta Lublina, zgodnie z art. 18 ust 2 uozp, procedury formalno-prawnej (19 maja 2003 r. do 09 czerwca 2003. - uzgodnienia z ustawowo wskazanymi organami i instytucjami, 15.04.2004 r. – publiczne zawiadomienie, w tym w prasie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego projektu /*Kurier Lubelski* Nr 89(12302), 14.04.2004 r. – indywidualne pisemne zawiadomienia podmiotów wskazanych w art. 18 ust 5 uozp) nastąpiło, zgodnie z art. 25 uozp, ponowne wyłożenie projektu z uwzględnionymi

protestami i zarzutami oraz wymaganymi dokumentami w postaci prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz prognozy skutków przeznaczenia w planie terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

W okresie kolejnych 14 dni, tj. do dnia 31 maja 2004 r. przyjmowano protesty i zarzuty pod adresem ponownie wyłożonego projektu.

Do dnia 30 czerwca 2004 r. Prezydent Miasta Lublin rozpatrzył wniesione protesty i zarzuty pod adresem ponownie wyłożonego projektu, przekazując nie uwzględnione do rozpatrzenia Radzie Miasta Lublin.

Z akt będących w posiadaniu Wydziału Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Lublin dotyczących procedury sporządzania projektu zmiany planów wynika, że SM „Czechów” składała wniosek do zmiany miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina – część III. Wniosek został uwzględniony. Spółdzielnia składała również uwagi pod adresem wykładanego, w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r., po raz pierwszy projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Protest został częściowo uwzględniony. Uwzględnienie protestu polegało na rozszerzeniu w obrębie działki nr ewid. 42 (obr. 4, ark.5), położonej w Lublinie w rejonie ul. Szpinalskiego, strefy zabudowy wielorodzinnej – M2 – kosztem terenu przeznaczonego pod parking, oznaczonego w rysunku projektu symbolem „K”, mieszczącego się w ramach wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu M2.

W dniu 27.05.2004 r., z zachowaniem terminu określonego ustawą, S.M. „Czechów” złożyła uwagi pod adresem powtórnie wykładanego projektu przedmiotowego planu. W punkcie pierwszym wielowątkowego wystąpienia wniosła o zmianę przebiegu linii rozgraniczających tereny M2 i ZP, w obrębie części działki nr ewid. 42 (obr. 4, ark.5) oraz części działki nr ewid. 14/12 (obr.6, ark.6), położonych w Lublinie w rejonie ul. Szpinalskiego. W efekcie chodziło o rozszerzenie strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozostałe uwagi, jako nie odnoszące się do terenów będących własnością Spółdzielni i nie odnoszące się do przedmiotu wyłożenia, zakwalifikowane zostały do odrębnego rozpatrzenia, jako nie mieszczące się, zgodnie z z art. 24 ust.1 uozp, w kategorii zarzutu.

Rozpatrując wystąpienie Spółdzielni zawarte w pkt. 1 wskazanego wyżej pisma należy zauważyć, co następuje: w obowiązującym do dnia 31.12.2003 r. *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/500/93r., Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 17, poz. 101, z dn. 10. 12. 1993 r) działki nr 14/12 i nr 42 położone były w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną symbolem III C 5MW oraz zielenią parkową z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowych, oznaczoną symbolem III C 8ZP. W związku z art. 87 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717/) od dnia 01.01.2004 roku przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami planistycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, przyjętym uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13.04.2000r., określającym politykę przestrzenną miasta oraz rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej, przedmiotowe działki zlokalizowane są w terenach intensywnej urbanizacji.

W projekcie zmiany planów, będącym przedmiotem I wyłożenia do publicznego wglądu, działki 14/12 i 42 leżały w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi (M2) oraz w strefie parkowania oznaczonej literą „K” bez prawa przekształceń zmierzających do ograniczenia funkcji parkingowej. W części działki położone były w terenach miejskiej zieleni publicznej – parki, skwery, zieleńce – ZP.

Pierwsze wyłożenie projektu obejmowało pełny zakres problematyki planu. Drugie wyłożenie, zgodnie z art. 18 ust. 2 i art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz.139 - z późniejszymi zmianami/ w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717/), stanowi kolejny, kontynuacyjny etap, procedury planistycznej. Jest ono wynikiem uwzględnienia części protestów, zarzutów oraz korekt wniesionych po pierwszej publicznej prezentacji projektu. Ponowne wyłożenie zatem dotyczy jedynie tych terenów i proponowanych dla nich ustaleń (np. indywidualnych działek lub zespołów działek, a także m.in. przeznaczenia terenu, obsługi komunikacyjnej, itd.), w obrębie których nastąpiły zmiany w stosunku do projektu wykładanego w roku 2002. Toteż tylko te zmiany były przedmiotem wyłożenia (zgodnie z rysunkiem i tekstem prezentowanym podczas drugiego wyłożenia), a nie cały projekt. Rozpatrywanie więc złożonych uwag w kategorii protestu lub zarzutu pod adresem ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu możliwe jest jedynie w odniesieniu do tychże zmian (art. 23 ust.1 lub 24 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity: Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz.139 - z późniejszymi zmianami/ w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717/).

W obszarze działek będących własnością Skarżącej Spółdzielni, przedmiotem II wyłożenia było wprowadzenie zmienionej na wniosek Spółdzielni, tj. powiększającej obszar zabudowy, nieprzekraczalnej linii tej zabudowy i zawężenie terenu parkowania „K”. Zmiana w tym zakresie w całości spełniała żądanie Spółdzielni zawarte w wystąpieniu z dnia 15.04.2002 r.

Obecnie Spółdzielnia żąda dalszego powiększenia strefy zabudowy poprzez korektę linii rozgraniczających pomiędzy terenami M2 i ZP oraz zmianę przeznaczenia terenów ZP. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z żądaniem Spółdzielni, powiększone do granic terenu usług publicznych zawierających Szkołę Podstawową nr 43, miałyby ingerować w tereny zieleni ZP i zamykać je od strony ul. Szpinalskiego. W kontekście powyższego należałoby uznać, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czechów” kontestuje rozwiązanie projektowe spełniające jej wcześniejsze żądanie. Wystąpienie Spółdzielni w zakresie wskazanym w pkt 1 pisma z dnia 27.05.2004 r. nosi charakter wniosku do planu, który to wniosek zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 1 winien być złożony w wyznaczonym przez prezydenta miasta terminie, po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 i 25 w trakcie procedury planistycznej do czasu przedstawienia radzie gminy do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego brak jest możliwości dokonywania w projekcie zmian, o ile nie są one skutkiem uwzględnienia protestów zarzutów i orzeczeń sądu administracyjnego. W tym kontekście uznano, że pomimo uwzględnienia roszczeń Spółdzielni w odniesieniu do wyznaczonej w wyłożonym po raz pierwszy projekcie planu linii nieprzekraczalnej zabudowy nie zgadza się ona z tym rozwiązaniem, co może być postrzegane w kategorii ograniczenia prawa własności. Należy jednakże podkreślić, że przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnej funkcji, tj. M2 i ZP nie uległ zmianom i nie był przedmiotem wyłożenia. Nie była przedmiotem wyłożenia także zmiana przeznaczenia terenów zieleni publicznej. Wymieniony wyżej teren pod zielenią ma istotne znaczenie zarówno dla krajobrazowych, jak i przyrodniczych uwarunkowań obszaru projektowanego. Dla spełnienia standardów zamieszkania konieczne jest zgodnie z art. 78 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 880) zakładanie i utrzymywanie w należyтым stanie terenów zieleni i zadrzewienia. Zobligowana jest do tego rada gminy. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalanie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach. Z art. 4 ust 1 wynika, że ustalanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy, do zadań własnych gminy.

Z art. 10 ust. 1 pkt. 1 tejże ustawy wynika, że gmina w zależności od potrzeb może ustalać przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, a z pkt. 6 i 7 tego artykułu wynika, że może także określić, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady i warunki podziału na działki budowlane. Wziąwszy pod uwagę fakt, że w zaproponowanym w projekcie planu, wykładanym ponownie do publicznego wglądu, rozwiązaniu nastąpiła ingerencja w sferę własności Skarżącej Spółdzielni, jej wystąpienie pod adresem projektu w przedmiotowej sprawie zakwalifikowano zgodnie z dyspozycją art. 24 ust. 1 uozp jako zarzut. Dokonane zmiany w projekcie nastąpiły bez naruszenia zarówno istoty prawa własności, jak i prawa materialnego.

Główną podstawą prawną rozstrzygnięcia nieuwzględnionego przez Prezydenta Miasta Lublin złożonego zarzutu jest przepis art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) stanowiący, że „o uwzględnieniu bądź odrzuceniu zarzutu rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały, zawierającej uzasadnienie faktyczne i prawne”. Przepis ten obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia zarzutu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta może odrzucić zarzut, naruszając interes prawny właściciela, jeżeli nie spowoduje to naruszenia prawa, a okoliczności faktyczne uzasadniają takie rozstrzygnięcie. Na podstawie rozpoznanego szczegółowo stanu faktycznego i przepisów prawa materialnego pozostających w związku z opisanym stanem faktycznym Rada Miasta Lublin uznała, że decyzją właściwą jest pozostawienie w odniesieniu do przedmiotowej działki ustaleń projektu planu określających przeznaczenie i sposób jej zagospodarowania.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy kształtuje wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności”, może więc wprowadzać ograniczenia w niezbędnym zakresie, jeżeli – tak jak w tym przypadku – zachodzi niesprzeczność tych rozstrzygnięć z Konstytucją RP, kodeksem cywilnym oraz innymi przepisami. Prawo własności jest prawem fundamentalnym, ale nie jest prawem niewzruszalnym, gdyż w sytuacjach przewidzianych przepisami szczególnymi (np. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) może być ograniczone. Poprzez uwzględnienie stanu faktycznego i stanu prawnego oraz związków pomiędzy nimi wykazano, iż ograniczenie, wynikające z odrzucenia zarzutu, choć nie odpowiada wnioskowi właściciela, nie powoduje stanu naruszenia prawa. Zostało podjęte w zgodzie z obowiązującym prawem materialnym, poprzez właściwy organ w ramach prawidłowo przeprowadzonej procedury planistycznej. Rada Miasta Lublin odrzucając zarzuty działała w sposób zgodny z prawem i nie nadużyła przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właściciel a także użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części lub zamiany na inną. Ponadto jeżeli wartość nieruchomości ulega obniżeniu w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z wymienionych praw, może on żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

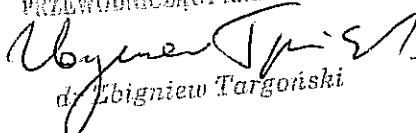
Treść zarzutu kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada rozważyła zasadność zarzutu pod tym kątem, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie projektu planu jest zgodne z celem jego sporządzenia i służy ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu.

090

W związku z tym, że podnoszona w piśmie kwestia dyspozycji funkcjonalnych zaproponowanych dla w/w działki w projekcie drugiego wyłożenia, wprawdzie narusza interes Wnioskującej, lecz nie narusza przepisów prawa materialnego, odmawia się 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, Wnoszący zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

d. Ebnigniew Targoński