

UCHWAŁA NR 755/XLI/2001
RADY MIEJSKIEJ W LUBLINIE
z dnia 27.09. 2001 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutu 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 A.. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku do ul. Mełgiewskiej 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/

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.24 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

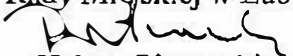
1. Nie uwzględnia się zarzutu, złożonego w dniu 21.03.2001 r. przez Pana ██████████ zamieszkałego 20-██████ Lublin, ul ██████████, dotyczącego projektowanego przeznaczenia jego działek nr 28/3 i 28/5 położonych przy ul. ██████████ w Lublinie (obr. 74, ark3) pod teren „aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych” (AGc).
2. Przedmiotem zarzutu jest zakwestionowanie przez Wnoszącego wyznaczonego w projekcie I części zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina (obszar zachodni) terenu aktywności gospodarczej – AGc. Skarżący wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w taki sposób, aby część jego nieruchomości przyległa do ul. ██████████ przeznaczona była pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością wtórnego podziału a część przyległa do ██████████ pod usługi komercyjne z dopuszczeniem związanej z nimi działalności gospodarczej.
3. Uzasadnienie dotyczące nie uwzględnienia zarzutu oraz pouczenie dotyczące możliwości zaskarżenia uchwały do sądu administracyjnego 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 755/XLI/2001
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 27.09.2001 r.

UZASADNIENIE
DOTYCZĄCE NIE UWZGLĘDNIENIA ZARZUTU 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 A. 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/

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 13 poz.74 z dnia 10 lutego 1996 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 dnia 7 lipca 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 Gminy poinformował o przystąpieniu do sporządzania wzmiankowanej wyżej zmiany planów poprzez publikację ogłoszenia w miejscowej prasie („Kurier Lubelski” z dn. 12.02.1997 r., Nr 36(10130), Nr ogłoszenia 00242 – K), a także w formie informacji wywieszanej na tablicy ogłoszeń w gmachu Urzędu Miasta przy ul. Plac Łokietka 1. Jednocześnie określono 21 dniowy termin składania wniosków do planu, tj. do dnia 30.06.1997r.

W dniu 25.09.2000 r., zgodnie z art.18 ust.2 i 4 UOZP, po zbadaniu spójności rozwiązań projektu zmian z polityką przestrzenną gminy zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina”, Zarząd Miasta wystąpił z wnioskiem do ustawowo określonych organów i instytucji o uzgodnienia wykładanej do publicznego wglądu I części projektu zmian planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina (pismo z dn. 25.09.2000 r., znak: LPU.V 7322/1/2000/). W dniach od 10 do 31 listopada 2000 r. takie uzgodnienia zostały dokonane.

Z akt będących w posiadaniu Wydziału Strategii i Rozwoju Urzędu Miejskiego w Lublinie dotyczących procedury i postępowań administracyjnych związanych z projektem I części zmiany wyżej wskazanych planów wynika, że Pan ██████████ składał wniosek (nr BUA.V.7322/I/293/97) dotyczący zmiany użytkowania części jego działki na budownictwo jednorodzinne a część od strony ██████████ pod usługi handlu i związaną z nimi ewentualną produkcją. Wniosek złożony był w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem z dnia 12.02.1997 r. (m. in. „Kurier Lubelski” Nr 36 /10130/, nr ogł. 00242-K). Pan ██████████ został poinformowany, że jego wniosek został częściowo uwzględniony. Stwierdzono, że zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin”, oraz projektem zmiany planów, w/w nieruchomości leżą w strefie aktywności gospodarczej AGc dopuszczającej wielkokubaturowe obiekty handlowo – usługowe, co przy określonych dyspozycjach własnościowych daje możliwość realizowania postulowanego przez wnioskodawcę zapotrzebowania. Ze względu na położenie w strefie uciążliwości trasy komunikacyjnej nie przewiduje się na analizowanym terenie funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z treścią art.18 ust.2 pkt.5 UOZP, zawiadomiono na piśmie ustawowo wskazane osoby, w tym Pana [REDAKTOWANE] (zawiadomienie z dnia 29.01.2001 r., znak SIR.LPU. V 7322/2/1/4/2001) o terminie wyłożenia projektu planu oraz prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze. Wyłożenie miało miejsce w dniach od 15 lutego 2001 r. do dnia 8 marca 2001 r. w siedzibie Zarządu Miasta przy Placu Łokietka 1 w Lublinie. O terminie wyłożenia projektu zmian przedmiotowej części planu Zarząd Miasta poinformował również poprzez ogłoszenie publiczne zamieszczone w dzienniku „Kurier Lubelski” (Nr 28 (11330) z dnia 2.02. 2001 r.). W trakcie wyłożenia zapewniono informację i umożliwiono zainteresowanym, za zwrotem kosztów, uzyskiwanie kopii wypisów i wyrysów prezentowanego opracowania.

Do dnia 22.03.2001 r., zgodnie z brzmieniem art. 23 ust.2 oraz 24 ust. 2 UOZP, tj. z zachowaniem terminu 14 dni po okresie wyłożenia przedmiotowej części projektu planu przyjmowano protesty i zarzuty.

W dniu 21.03.2001 r. a więc zachowując termin do wniesienia zarzutu, Pan [REDAKTOWANE] stwierdził pisemnie, iż kwestionuje ustalenia dla obszaru zachodniego, zawarte w pierwszej części zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina, dotyczące projektowanego przeznaczenia obszaru pod teren aktywności gospodarczej, oznaczony jako AGc.

Wziąwszy pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że w wyniku wprowadzonych w ustaleniach pierwszej części zmiany przedmiotowych planów nastąpiło naruszenie interesu prawnego i uprawnień Wnoszącego polegające na zmianie w sposobie wykonywania własności w obrębie działek nr 28/3 i 28/5 położonych przy [REDAKTOWANE] w Lublinie.

Jak wynika z obowiązującego dotychczas *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, zmienionego 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.) przedmiotowe działki położone są w terenach oznaczonych symbolem / IIB9R/ – oznaczających użytkowanie rolnicze z dopuszczeniem nowej zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonej strefie, wyłącznie w jednym ciągu wzdłuż ulic: [REDAKTOWANE] na działkach w istniejących granicach bez prawa wtórnego ich podziału. Działki nr 28/3 i 28/5 zachowywały taką możliwość wyłącznie w strefie wyznaczonej wzdłuż ul. [REDAKTOWANE].

Należy zauważyć, że w dniu 4 czerwca 1998 r. Rada Miejska w Lublinie podjęła uchwałę nr 681/LXIX/98 w sprawie określenia założeń polityki miasta w zakresie lokalizacji dużych obiektów handlowo – usługowych stanowiącą wytyczne dla Zarządu Miasta i miejskich służb architektoniczno – urbanistycznych przy opracowaniu studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta oraz aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta. Zgodnie z w/w uchwałą, z uwagi na funkcje jakie pełnią obiekty wielkokubaturowe (supermarkety, hipermarkety) powinny być one lokalizowane poza obszarami intensywnego zainwestowania miejskiego, z dala od istniejących centrów handlowo – usługowych.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina” przyjętego uchwałą nr 359/12/2000 Rady Miejskiej w Lublinie, z dnia 13.04.2000r., uwzględniono w/w wytyczne i wyznaczono strefę wielkokubaturowych obiektów handlowych m. in. w obszarze w którym położone są działki nr 28/3 i 28/5 będące własnością Pana [REDAKTOWANE]. Studium jest dokumentem obligatoryjnym dla projektantów planu. W „Studium” określa się politykę przestrzenną gminy (art.6.pkt.1.ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym), siłą rzeczy ma więc ono charakter opracowania ogólnego, odnoszącego się właśnie do uwarunkowań i kierunków, co wypływa z charakteru i celu regulacji cytowanej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (na przykład w nie ostrych użytych tam sformułowaniach, jak np. „obszary”). Dopiero w art. 10 tego aktu, odnoszącym się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustawodawca

nakłada obowiązek uwzględnienia w tych opracowaniach: granic, zasad, linii rozgraniczających, przeznaczenie terenu itp., a więc uwzględnienia kwestii szczegółowych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o sposobie wykonywania własności na podstawie prawa miejscowego (art.33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym)

W Studium, a następnie w I części projektu planu, wyznaczając tereny dla potrzeb aktywizacji gospodarczej, z możliwością realizacji obiektów wielkokubaturowych, wzięto pod uwagę ich dotychczasowy ekstensywny charakter zagospodarowania wynikający z dotychczasowych uregulowań planistycznych i stanu faktycznego zagospodarowania. Uwzględniono również problematykę środowiska przyrodniczego, bowiem przedmiotowe przeznaczenie terenu nie koliduje (z uwagi na ich nie występowanie) z żadnymi chronionymi obszarami przyrodniczymi (strefy ochrony, parki, rezerwy). Są to tereny o charakterze rolnym położone w sąsiedztwie, ujętych granicami administracyjnymi Lublina, obszarów o postępującej urbanizacji wynikającej z ich miejskiego charakteru. Stanowią więc, w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi znaczącymi trasami komunikacyjnymi naturalne rezerwy dla rozwoju organizmu miejskiego, zwłaszcza dla funkcji nie znajdujących z różnych przyczyn lokalizacji w obrębie intensywnie zurbanizowanej tkanki miejskiej.

Zgodnie z art. 2.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania przestrzennego dokonywane jest w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego. Zadanie to jest, zgodnie z art. 4.1 cytowanego aktu, zadaniem własnym gminy. Ponadto z art. 33 tej ustawy wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania własności nieruchomości.

Jak wynika z projektu I części zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta Lublina (obszar zachodni) działki nr 28/3 i 28/5 położone przy ul. [REDAKTOR] objęte są ustaleniami dla „terenów aktywności gospodarczej – AGc z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność usługową, z wykluczeniem realizacji obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych, a także wszelkich obiektów kolidujących z sąsiedztwem terenów mieszkaniowych”. Działki te znajdują się w obrębie strefy – X1 gdzie wykluczono inwestowanie w granicach obecnych własności, o ile powierzchnia działki jest mniejsza niż 5ha. W jej obrębie dopuszczono możliwość realizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych oraz kompleksu usługowego o charakterze ogólnomiejskim (w rejonie przyległym do [REDAKTOR] powinien on posiadać profil programowy właściwy dla ośrodków II i III stopnia w zakresie: administracji, usług publicznych, gastronomii, kultury, specjalistycznego handlu, centrum hotelowo-biznesowego).

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że w wyniku sporządzania projektu części I zmiany planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, jakkolwiek w związku ze zmianą sposobu wykonywania własności, ostatecznie następuje ograniczenie uprawnień właściciela działek nr 28/3 i 28/5, to jednak ograniczenie to następuje w zgodzie z obowiązującym prawem (art. 2 ust.1 i 4 ust.1. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Natomiast wartość materialna nieruchomości w wyniku przeprowadzonych zmian nie uległa pogorszeniu.

Uznając powyższe zarzut Pana [REDAKTOR] nie został uwzględniony.

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 dnia 7 lipca 1999 roku - z późniejszymi zmianami) uchwałę o odrzuceniu zarzutu w całości lub części, Wnoszący zarzut może zaskarżyć do sądu administracyjnego, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Helena Pietraszkiewicz