

UCHWAŁA NR 491/XXIII/2004
RADY MIASTA LUBLIN
z dnia 14 października 2004 r.

w sprawie rozpatrzenia protestów wniesionych do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, część III wyłożenie - drugie, dotyczące terenów, na których wprowadzono korektę ustaleń projektu planu wykładanego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r.

/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/

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz.1591 - z późniejszymi zmianami), art. 23 ust. 3 i art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz.139 z 1999 roku - z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717) 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 protestów złożonych w dniach 14.05.2004r. i 25.05.2004 r. przez:

- 1) ██████████, zam. 20-████████ Lublin, ul. ██████████,
- 2) ██████████, zam. 20-████████ Lublin, ul. ██████████,
- 3) ██████████, zam. 20-████████ Lublin, ul. ██████████,
- 4) ██████████, zam. 20-████████ Lublin, ul. ██████████.

dotyczących ustaleń projektu planu dla nieruchomości gruntowej nr 123/3 (obr.6, ark.12) położonej przy ul. ██████████ w Lublinie.

2. Przedmiotem protestów jest zakwestionowanie przez Wnoszących w wyłożonym do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III – dyspozycji funkcjonalno - przestrzennej terenu na wskazanej wyżej działce. Zainteresowani kwestionują wyznaczenie w obszarze ich działki terenów miejskiej zieleni publicznej, co w ich opinii pomniejsza wartość rynkową tej nieruchomości. Skarżący wnoszą o wykluczenie z ich działki przeznaczenia w postaci terenów miejskiej zieleni publicznej – ZP i wyznaczenie na całości terenu przeznaczenia w postaci koncentracji funkcji usługowych – UC.


3. Uzasadnienie dotyczące nieuwzględnienia protestów 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 Zbigniew Tarigoński

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 491/XXIII/2004
Rady Miasta Lublin
z dnia 14 października 2004 r.

UZASADNIENIE

dotyczące nieuwzględnienia protestu wniesionego do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część III, wyłożenie drugie, obejmujące tereny, na których wprowadzono korektę ustaleń projektu planu wykładanego do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r.

/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/

Realizując uchwałę nr 413/XXXIX/96 z dnia 21.11.1996r. Rady Miejskiej ówczesny Zarząd Miasta wyłożył do wglądu w 2002r. projekt zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina- część III. W wyniku częściowego uwzględnienia protestów i zarzutów dokonano zmian w projekcie planu, w odniesieniu do których ponowiono czynności art. 18 ust 2 ustawy w wymaganym zakresie. Protesty i zarzuty do ustaleń projektu planu wyłożonego ponownie do wglądu Prezydent Miasta Lublin przyjmował do dnia 31.05.2004 r.

Przedmiotem protestów złożonych w dniu 31.05.2004r. przez: [REDAKTOWANE], zam. 20-[REDAKTOWANE] Lublin, ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], zam. 20-[REDAKTOWANE] Lublin, ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], zam. 20-[REDAKTOWANE] Lublin, ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], zam. 20-[REDAKTOWANE] Lublin, ul. [REDAKTOWANE], dotyczących ustaleń projektu planu dla nieruchomości gruntowej nr 123/3 (obr.6, ark.12) położonej przy ul. [REDAKTOWANE] w Lublinie było zakwestionowanie przez Wnoszących w wyłożonym do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III – dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej terenu na wskazanej wyżej działce. Zainteresowani kwestionują wyznaczenie w obszarze ich działki terenów miejskiej zieleni publicznej, co w ich opinii pomniejsza wartość rynkową tej nieruchomości. Skarżący wnoszą o wykluczenie z ich działki przeznaczenia w postaci terenów miejskiej zieleni publicznej – ZP i wyznaczenie na całości terenu przeznaczenia w postaci koncentracji funkcji usługowych – UC.

Pani [REDAKTOWANE] składała protest pod adresem wykładanego po raz pierwszy, w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III. Uchwałą z dnia 27.06. 2002 r. Nr 1596/LII/2002 Rada Miejska w Lublinie odrzuciła protest Wnoszącej.

W obowiązującym do dnia 31.12.2003r. *Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego* zatwierdzonym uchwałą nr XV/91/86 z dn. 30.12.1986r Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie /Dz.Urz.Woj. Lub. Nr 2/87 poz. 25 z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej nr L/500/93- Dz.Urz. Woj. Lub nr 17 poz. 101 z 1993r. / działka nr 123/3 leżała w terenach przeznaczonych pod zieleni parkową oznaczoną symbolem IC 3ZP. 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 przedmiotowa działka nie jest objęta 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, przedmiotowa działka leży w strefie zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi.

W projekcie zmiany planów, będącym przedmiotem I wyłożenia do publicznego wglądu, nieruchomości Wnoszących usytuowana była w części w obszarze terenów koncentracji funkcji usługowych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację różnorodnych funkcji z wykluczeniem realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczonych symbolem UC. W pozostałej części (ok. 50%) działka usytuowana była w terenach miejskiej zieleni publicznej oznaczonych symbolem ZP. Wyznaczone tereny zieleni zawarte były w ekologicznym systemie obszarów chronionych – ESOCH.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III nie dotyczyło bezpośrednio działki Wnoszących lecz zmian na działkach sąsiednich, jakie nastąpiły w stosunku do projektu wykładanego pierwotnie, w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r. Zmiany te były skutkiem uwzględnienia protestów i zarzutów złożonych pod adresem tego projektu i uzgodnień oraz opinii organów administracyjnych upoważnionych do takich działań. Korekta ustaleń projektu planu polegała na zmianie przebiegu linii rozgraniczającej tereny UC i ZP i częściowym przesunięciu tej linii na wschodnią granicę działki 123/3. W ten sposób nastąpiła także częściowa zmiana przeznaczenia terenów dotychczas przeznaczonych pod zielen publiczną na tereny usług i zieleni w obszarze usług. Granice zmian terenów zieleni między innymi, przy al. Tysiąclecia zawierających w sobie suchą dolinę, były przedmiotem opiniowania przez Wydział Środowiska i Rolnictwa Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego (pisma: z dnia 07.07.2003 r., znak – SIR.IV. 7041/85/03; z dnia 31.01.2004 r., znak: SIR.IV. 7041/85/1/03/04). Wydział Środowiska i Rolnictwa negatywnie zaopiniował możliwość zawężenia suchej doliny przy ul. Północnej, a więc także w obszarze działki Wnoszących. W opinii organ opiniujący zwrócił uwagę, że *...Suche doliny, znajdujące się w systemie ekologicznym miasta pełnią rolę ekologiczną, jako narzędzie przy kształtowaniu warunków dla prawidłowego funkcjonowania i zasilania biologicznego obszaru miasta, higieniczną – poprawiając warunki klimatyczne, estetyczno-krajobrazową oraz społeczną.* Ponadto zwrócono uwagę, że rozwiązania przyjęte w planie winny być spójne z polityką przestrzenną miasta wyznaczoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, w którym przedmiotowy teren jest terenem zieleni.

Z uwagi na fakt, że dokonane w projekcie prezentowanym podczas drugiego wyłożenia korekty przebiegu linii rozgraniczających i przeznaczenia nie ingerują bezpośrednio we współwłasność Skarżących, ani nie wprowadzają takich możliwości zagospodarowania terenów sąsiednich, które mogłyby naruszać ich interesy jako osób trzecich na podstawie art.23 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz.139 z 1999 roku - z późniejszymi zmianami) wniesione sprawy zakwalifikowano jako protesty.

Wymieniony wyżej teren pod zielen 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. Biorąc pod uwagę opinię organu opiniującego należy podkreślić, że nie jest możliwe dalsze pomniejszanie w omawianym obszarze, w tym w granicach działki nr 123/3, terenów zieleni publicznej zawierających także suchą dolinę wraz z jej wlotem w al. Tysiąclecia. Jest to tym bardziej nie wskazane, że północna część działki znajduje się w obszarze dna doliny, a jej zagospodarowanie zabudową może doprowadzić do pogorszenia uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie 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 ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu należy, do zadań własnych gminy. Z art. 10 ust. 1 pkt. 1 tejsze 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. 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 protestu jest przepis art. 23 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 protestu rozstrzyga rada gminy w drodze uchwały”. Przepis ten obliguje Radę Miasta do rozpatrzenia protestu, ale nie zobowiązuje do jego uwzględnienia. W oparciu o ten przepis Rada Miasta może odrzucić protest. 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.

Treść protestów kwestionuje prawidłowość przyjętych rozwiązań. Rada rozważyła zasadność protestów 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.

Biorąc pod uwagę powyższe nie uwzględnia się wniesionych protestów

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

dr Zbigniew Turgoński