

UCHWAŁA NR 507/XXIII/2004

RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 14 października 2004 r.

w sprawie rozpatrzenia zarzutów wniesionych 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/*

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/) 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. oraz uchwały Rady Miejskiej w Lublinie Nr, uchwała się co następuje:

§1

1. Nie uwzględnia się zarzutów, złożonych w dniach 25.05.2004r. oraz 31.05.2004r. przez Panią ██████████ zam. przy ul. ██████████ w Lublinie dotyczących ustaleń projektu planu dla działek nr 18/14 i 18/34 (obr.6 ark.3), położonych przy ul. ██████████ w Lublinie.
2. Wnosząca kwestionuje dyspozycję funkcjonalną terenu wskazanych wyżej działek w ponownie wykładanym do publicznego wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w obszarze miasta Lublina – część III ustalającą przeznaczenie gruntu pod tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych (AG).  
Zainteresowana wnosi o zmianę funkcji i przeznaczenie tego terenu pod działalność gospodarczą z towarzyszącą jej zabudową mieszkaniową.
3. Uzasadnienie dotyczące nieuwzględnienia zarzutów oraz pouczenie dotyczące możliwości zaskarżenia uchwały do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie zawiera załącznik Nr I do niniejszej uchwały.

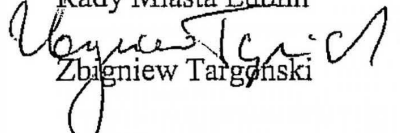
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Lublin

  
Zbigniew Targonski

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 507/XXIII/2004  
Rady Miasta w Lublinie  
z dnia 14 października 2004 r.

**UZASADNIENIE**  
**DOTYCZĄCE NIEUWZGLĘDNIENIA ZARZUTÓW WNIESIONYCH DO PROJEKTU**  
**PLANU ZAGOSPODAROWANIA 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 sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. 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 Lublin, 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 część III wynika, że Pani ██████████ złożyła, jako współwłaścicielka działek o nr ewid. 18/14 i 18/34, położonych przy ul. ██████████ w Lublinie, w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem, wniosek o zmianę ustaleń obowiązującego wówczas planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek nie został uwzględniony, o czym powiadomiono Wnoszącą w ustawowym terminie, stosownym pismem z uzasadnieniem odmowy jego uwzględnienia. Z powyższych akt wynika ponadto, że Pani ██████████ złożyła, w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem, protesty do ustaleń wykładanego po raz pierwszy projektu zmian planów zagospodarowania przestrzennego dla działek 18/14 i 18/34, położonych przy ul. ██████████ w Lublinie. Protesty nie zostały uwzględnione, a uchwały Rady Miejskiej z dnia 27.06.2002r. (1555/LII/2002, 1557/LII/2002) wraz z uzasadnieniami dostarczono Wnioskującej.

W dniach 25.05.2004 r. oraz 31.05.2004 r., z zachowaniem terminu określonego ustawą, Pani ██████████ zakwestionowała ustalenia zawarte w wykładanym ponownie projekcie planu – część III dla działek nr 18/14 i 18/34 położonych przy ul. ██████████, dotyczące przeznaczenia gruntu pod tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych (AG).

W związku z powyższym należy zauważyć, co następuje: w obowiązujących 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) w/w działki położone były na terenach wielofunkcyjnej strefy obsługi technicznej i komunalnej oraz produkcji i usług III D 3PSB. W *Miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego zgrupowania przemysłowo - składowego BURSAKI*, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Nr 79/VIII/94 z dnia 08.12.94 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 19, poz. 122 z dnia 16.12.94 r., przedmiotowe działki przeznaczone były pod przemysł, składy i bazy z dopuszczeniem funkcji usługowej (oznaczenie na planie 20PSBu) zlokalizowane przy wyznaczonej drodze oznaczonej symbolem 048KD.

W 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, działki nr 18/14 i 18/34 leżą w strefie terenów aktywizacji gospodarczej.

Pierwsze wyłożenie projektu obejmowało pełny zakres problematyki planu, natomiast 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/) drugie wyłożenie stanowi kolejny etap procedury planistycznej. Jest ono wynikiem uwzględnienia części

protestów, zarzutów oraz korekt wniesionych po pierwszej publicznej prezentacji projektu. Ponowne wyłożenie dotyczy zatem 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. Zatem tylko te zmiany były przedmiotem wyłożenia, a nie cały projekt (zgodnie z rysunkiem i tekstem prezentowanym podczas drugiego wyłożenia). Rozpatrywanie 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/).

Teren, na którym znajdują się działki Wnoszącej był przedmiotem drugiego wyłożenia. W obszarze tym, w odniesieniu do projektu prezentowanego na pierwszym wyłożeniu, dokonano korekty układu komunikacyjnego polegającej na zawężeniu z 25m do 15m szerokości drogi dojazdowej (KDD-G), położonej po północnej stronie w/w działek i zmiany jej przebiegu oraz na wprowadzeniu ciągu pieszo-jezdnego KX1, w miejsce zlikwidowanej po pierwszym wyłożeniu drogi dojazdowej KDD-G przebiegającej przez działkę o nr ewid. 43. Zatem istotą zmiany była korekta linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu. Natomiast przeznaczenie terenu oznaczonego w projekcie symbolem AG nie uległo zmianie, a więc nie było przedmiotem drugiego wyłożenia. Właśnie z uwagi na przedmiot wyłożenia, brak podstaw do rozpatrzenia skargi w odniesieniu do proponowanej w jej treści zmiany przeznaczenia z terenów aktywności gospodarczej, na tereny aktywności z dopuszczoną funkcją mieszkaniową. Inne potraktowanie tej kwestii wykraczałoby poza zakres dyspozycji art. 25 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść zarzutów 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.

W omawianym przypadku nastąpiło naruszenie interesu prawnego Wnoszącej, jednakże nie polegające na utrzymaniu projektowanego przeznaczenia terenu (AG), lecz na jakościowej zmianie sposobu obsługi komunikacyjnej w wyniku dokonanego w projekcie przekształcenia układu dróg i ich klasyfikacji, będącego konsekwencją uwzględnienia złożonego protestu. Spowodowało to, że planowany uprzednio bezpośredni dostęp do projektowanych dróg publicznych zastąpiony został dostępem poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KX1, położoną w obrębie sąsiedniej własności, co może skutkować koniecznością uzyskania przez Skarżącą służebności drogowej lub wykupienia pasa gruntu pod tę drogę. Istnieje także możliwość zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej po stronie północnej działek 18/14 i 18/34, jednakże poprzez wykupienie części działki o nr ewid. 18/16 w obszarze pomiędzy północną granicą przedmiotowych działek a południową linią rozgraniczającą projektowanej drogi KDD-G. W związku z powyższym kwalifikuje się wniesioną sprawę jako zarzut w rozumieniu art. 24 ust.1 uozp.

Jak wynika z orzeczenia NSA (wyrok z dn. 6.04.1998, Sygn. Akt IV S.A. 2237/98, LEX nr 43839) „Gmina uchwalając plan miejscowy, może określić tereny przeznaczyć na cele publiczne niezależnie od tytułów prawnych poszczególnych podmiotów do tych terenów i takiej polityki planistycznej Gminy nie można poczytać za sprzeczną z prawem ...” . Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447, Nr 154, poz. 1800, z 2002 r., Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682, Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 1,

poz. 15, Nr 80, poz. 717, 720 i 721, Nr 96, poz. 874. z 2004 r., Nr 141, poz. 1492) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne budowa i utrzymywanie tych dróg, stanowi cel publiczny. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny. Ponadto na podstawie art. 2 ust. 1 i 4 ust. 1 przeznaczenie terenu i zasad jego zagospodarowania dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należy do zadań własnych gminy i w tym zakresie gmina skorzystała ze swoich uprawnień. Biorąc powyższe pod uwagę, należy stwierdzić, że w wyniku dokonanych korekt wyznaczenie terenów aktywności gospodarczej AG i komunikacji, wprawdzie narusza interes prawny Skarżącej, jednakże nie narusza przepisów prawa. Działki Skarżącej nie utraciły dostępu do drogi publicznej i projektowany stan pozostaje w zgodzie z art. 2 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717).

Wprowadzona zmiana układu komunikacyjnego wynikała z konieczności odstąpienia od nadmiernej ingerencji w obszar działki sąsiedniej, o nr ewid. 43, w obrębie której usytuowano w pierwotnym projekcie w całości pas drogowy drogi oznaczonej symbolem KDD-G. Na taki zakres ingerencji w prawo własności nie wyrazili zgody współwłaściciele tej działki.

Dzielnica przemysłowo – składowa „Bursaki” w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta jest jednorodnym i zwartym rejonem urbanistycznym grupującym głównie miejsca pracy. Umożliwia to swobodny rozwój różnych form aktywności gospodarczej bez względu na charakter ich wzajemnego oddziaływania. Proponowane w zarzucie wprowadzenie w jej obszar zabudowy mieszkaniowej skutkowałoby podwyższeniem standardów środowiska, które byłyby trudne do osiągnięcia z uwagi na dotychczasową koncentrację i konsekwentny proces rozwoju funkcji przemysłowo-składowej tego rejonu. Naruszenie zasady jednorodności zagospodarowania na obszarach przewidzianych dla tak specyficznych funkcji prowadziłoby do konfliktów społecznych i ograniczałoby warunki rozwoju wielu form działalności gospodarczej, które ze względu na swój charakter nie mogą funkcjonować w innych rejonach miasta. W konsekwencji zubożyłoby to ofertę rozwojową dzielnicy.

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 (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) 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 właścicieli, 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 zarzut działała w sposób zgodny z prawem i nie nadużyła przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe 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  
  
dr Zbigniew Targoński