

UCHWAŁA NR 688/XXX/2005
RADY MIASTA LUBLIN
z dnia 28 kwietnia 2005 r.

w sprawie nieuwzględnienia zarzutu wniesionego do projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III – trzecie 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) 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 24.01.2005r. przez Panią ██████████ ██████████, zam. w Lublinie przy ul. ██████████, dotyczącego ustaleń projektu planu dla działki nr 6 (obr.18 ark.12) położonej przy ul. ██████████ w Lublinie.
2. Przedmiotem zarzutu jest kwestionowanie przez Wnoszącą dyspozycji funkcjonalnej terenu na wskazanej wyżej działce w ponownie wykładanym do publicznego wglądu projekcie planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III, ustalającej przeznaczenie działki nr 6 pod usługi nauki (UN). Występująca jest współwłaścicielką, występuje jednocześnie jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli. Zainteresowana w szczególności podkreśla, że jedyna osoba prawna zainteresowana zaproponowanym przeznaczeniem w/w terenu, jaką była Akademia Medyczna w Lublinie, w chwili obecnej nie planuje inwestowania w tym rejonie. W związku z powyższym Zainteresowana wnosi o zmianę przeznaczenia w/w działki pod budownictwo indywidualne, ewentualnie w połączeniu z funkcją usług medycznych.
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 podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta



Zbigniew Targoński

UZASADNIENIE
DOTYCZĄCE NIEUWZGLĘDNIENIA ZARZUTU WNIESIONEGO DO PROJEKTU
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ III –
trzecie 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. oraz w okresie od 06.05.2004r. do 26.05.2004r, po przeprowadzeniu przez Prezydenta Miasta Lublin, zgodnie z art. 18 ust 2 uozp, procedury formalno-prawnej (od 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, drugie 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.*

Po zebraniu i rozpatrzeniu wniesionych protestów i zarzutów, a także w wyniku uwzględnienia części z nich, Prezydent dokonał koniecznych i niezbędnych korekt w przedmiotowym projekcie. Nieuwzględnione protesty i zarzuty przekazał do rozpatrzenia Radzie Miasta Lublin. Rada rozpatrzyła wniesione skargi na sesji w dniu 14.10.2004r.

W dniach od 28 grudnia 2004 r. do dnia 18 stycznia 2005 r., po przeprowadzeniu przez Prezydenta Miasta Lublin, zgodnie z art. 18 ust 2 uozp, procedury formalno-prawnej (15 listopada 2004 r. do 06 grudnia 2004 r. - uzgodnienia z ustawowo wskazanymi organami i instytucjami, 20.12.2004r. – publiczne zawiadomienie w prasie, o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego projektu */Kurier Lubelski Nr 297 (12510), 20.12.2004r./*, indywidualne pisemne zawiadomienia podmiotów wskazanych w art. 18 ust 5 uozp */SIR.LPU.V.7322/2/III/159/04 z 13 grudnia 2004r./*) nastąpiło, zgodnie z art. 25 uozp, trzecie 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 01 lutego 2005 r. przyjmowano protesty i zarzuty pod adresem ponownie wyłożonego projektu. Do dnia 01 marca 2005 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 planu część III wynika, że Pani ██████████ składała, w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem, wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego wówczas planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskująca (wraz z ██████████) składała protest pod adresem projektu planu wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2002 r. do dnia 02 kwietnia 2002 r. Protest nie został uwzględniony, a uchwałę Nr 1534/LII/2002 r., z dnia 27.06.2002r., Rady Miejskiej w Lublinie wraz z uzasadnieniem doręczono Wnioskującej. Natomiast do wykładanego powtórnie – w dniach od 26 kwietnia 2004 r. do dnia 17 maja 2004 r. – projektu planu, Pani ██████████ nie wniosła żadnych zastrzeżeń.

W dniu 24.01.2005r., z zachowaniem terminu określonego ustawą, Pani ██████████ zakwestionowała ustalenia zawarte w wykładanym po raz trzeci projekcie planu – część III, dla działki nr ew. 6. Zgodnie z nimi w/w działkę, której jest współwłaścicielką, przeznaczono pod usługi nauki oznaczone symbolem UN. Zainteresowana w szczególności podkreśla, że jedyną osobą prawną zainteresowaną wzmiankowanym zaproponowanym przeznaczeniem w/w terenu, jaką była Akademia Medyczna w Lublinie, w chwili obecnej nie planuje inwestowania w tym rejonie. W związku z powyższym Zainteresowana wnosi o zmianę przeznaczenia w/w działki pod budownictwo indywidualne, ewentualnie w połączeniu z funkcją usług medycznych. W opinii Skarżącej, zmiana taka jest możliwa także w kontekście zmian jakich dokonano w obszarze działki sąsiedniej.

W związku z powyższym należy zauważyć, co następuje: w obowiązującym do dnia 31.12.2003r. *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 działka położona była na terenach I C 11 UN przeznaczonych pod usługi nauki. 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, utrzymano przeznaczenie terenu, na którym leży przedmiotowa działka pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego. Taka dyspozycja funkcjonalno-terenowa, zarówno w studium, jaki i projekcie planu odpowiada zapotrzebowaniu na ten rodzaj przeznaczenia. Powyższe, w szczególności, koresponduje z ogólną polityką rozwojową Akademii Medycznej w Lublinie potwierdzoną pismem z dnia 20.05.1998r. (L.dz. Rekt. 0264/41/98) dotyczącym utrzymania rezerwy terenów pod rozwój tej uczelni, jednakże nie wyklucza uczestnictwa innych podmiotów (prywatnych i państwowych) zainteresowanych realizacją takiego programu. Powyższe ustalenia nie precyzują podmiotu, lecz w myśl art. 4 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania zgodnie z kompetencją gminy.

W projekcie zmiany planów, będącym przedmiotem **I wyłożenia** do publicznego wglądu, mając na względzie potrzebę znormalizowania zapisów w obszarze całego miasta zastosowano jednolity system oznaczeń. Utrzymano zasadnicze przeznaczenie terenu jako tereny usług nauki. Natomiast północną część wzmiankowanej działki przeznaczono pod tereny urzędzeń komunikacji (KS), z możliwością dopełnienia funkcjami usługowymi (UC).

Drugie wyłożenie 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/), stanowiło kolejny, kontynuacyjny etap, procedury planistycznej. Było ono wynikiem uwzględnienia części protestów, zarzutów oraz korekt wniesionych po pierwszej publicznej prezentacji projektu. W omawianym obszarze dotyczyło jedynie korekty układu komunikacyjnego, polegającej na likwidacji części drogi dojazdowej poprowadzonej po istniejącym śladzie ul. Arnsztajnowej. Zmiana nastąpiła na wniosek właścicieli położonych w tym rejonie działek.

W obszarze działki będącej współwłasnością Skarżącej przedmiotem **III wyłożenia** był skorygowany przebieg granicy pomiędzy terenami o przeznaczeniu określonym symbolem KS/U oraz terenami o przeznaczeniu określonym jako UN. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu dostosowano do kierunku przebiegu istniejących tu granic własnościowych nieruchomości, co nie miało miejsca w poprzednich wyłożeniach. Wymagania ładu przestrzennego (art.1 ust. 2 pkt 1, 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) w omawianym rejonie, przez który należy rozumieć konieczność prawidłowego rozmieszczania elementów gospodarczych, technicznych i społecznych w przestrzeni, przy uwzględnieniu ich wzajemnych powiązań i zależności, powodują, że w obszarze przewidzianym dla realizacji założonych celów (przede wszystkim lokalizacji usług nauki) nie jest możliwe uwzględnienie wniosku o charakterze zindywidualizowanym, to jest wniosku dotyczącego wprowadzenia tu dodatkowo funkcji mieszkaniowej. Działania takie zatem nie wynikają z uwzględnienia indywidualnych interesów jakiegokolwiek podmiotu lecz z powyższego, co znalazło wyraz w utrzymaniu funkcji terenów i w dostosowaniu linii rozgraniczających do stanu własności. Zapewnia to, w sensie urbanistycznym czytelną, zwartą dyspozycję w zakresie przeznaczenia terenu, a w przyszłości znajdzie także odzwierciedlenie w odpowiednich formach architektury adekwatnej do publicznej funkcji tego obszaru.

Rada rozważyła zasadność zarzutu, ale uznała, że przyjęte rozwiązanie projektu planu jest zgodne z celem jego sporządzenia i służy ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego i krajobrazu.

Ponadto na podstawie art. 2 ust 1 i art. 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 wyznaczenie terenów usług nauki, na części działki, w poprzednich wyłożeniach przeznaczonych dla funkcji UC, narusza interes prawny Skarżącej. W związku z tym kwalifikuje się wniesioną sprawę jako zarzut w rozumieniu art. 24 ust.1 uozp. Jednakże z uwagi na to, że podnoszona w piśmie kwestia dyspozycji funkcjonalnych zaproponowanych dla w/w działki w projekcie trzeciego wyłożenia, wprawdzie narusza interes prawny Wnioskującej, lecz nie narusza przepisów prawa materialnego, odmawia się uwzględnienia przedmiotowego zarzutu.

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 zarzutów, 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 zarzuty działała w sposób zgodny z prawem i nie nadużyła przysługującego jej na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym prawa.

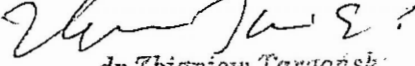
Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego 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.

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