

Projekt

z dnia 14 marca 2013 r.
DRUK NR 917-1

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 2013 r.

**w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta
Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 1, w związku z art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miasta Lublin uchwala co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadne wezwanie z dnia 12 lutego 2013 r. złożone przez p. ----- do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w części graficznej dotyczącej wyznaczenia linii zabudowy dla działek nr ewid. -/-, -/-, i -/- położonych w Lublinie przy ul. -. ----- .

§ 2. Uzasadnienie stanowiska Rady Miasta Lublin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 4. Uchwała wchodzi z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Piotr Kowalczyk

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.

W dniu 12 lutego 2013 r. p. ----- obecny właściciel działki nr -/- oraz współwłaściciel dz. -/- złożył pismo zawierające wezwanie do usunięcia naruszenia prawa uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w części graficznej dotyczącej wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu dla działek nr ewid. -/-, -/-, i -/- położonych w Lublinie przy ul. - - - - - .

Wnioskodawca uzasadnił wezwanie niemożliwością zabudowania budynkiem mieszkalnym wydzielonej działki nr -/- stanowiącej część powstałej w wyniku sądowego zniesienia współwłasności pierwotnej działki budowlanej nr dz. nr -. Powodem uniemożliwiającym inwestycję wg Wnioskodawcy jest rysunek planu z naniesionym przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, ograniczającej pas zabudowy do jednego rzędu budynków od strony ul. - - - - - . Dodatkowo Wnioskodawca zarzucił niezgodność rysunku planu z tekstem, według którego zapisy dopuszczają zabudowę na wydzielonych (istniejących) działkach, natomiast rysunek planu wykazujący przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu na brak naniesienia dokonanego podziału to uniemożliwia.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa na wstępie należy przypomnieć, iż prace planistyczne zatwierdzone uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. były prowadzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wówczas obowiązującymi przepisami rysunek planu winien zostać sporządzony na mapie spełniającej m.in. warunek poświadczenia za zgodność z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Przystępując do prac planistycznych zlecono zaktualizowanie stosownych materiałów geodezyjnych i po ich otrzymaniu przystąpiono do prac projektowych. Po uchwaleniu w dniu 17 listopada 2005 r. przez Radę Miasta miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III - proces sporządzania miejscowego planu przeszedł pozytywnie kontrolę służb nadzorczych Wojewody Lubelskiego odnośnie prawidłowości procedury jego sporządzenia oraz zgodności uchwały z przepisami prawa i został opublikowany w dniu 9 stycznia 2006 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego (nr 2, poz.17).

Analizując zarzut braku uwzględnienia podziału pierwotnej działki budowlanej nr - na rysunku planu w dacie uchwalenia m.p.z.p., stwierdzić należy, że zarówno obecne jak i wcześniej obowiązujące przepisy planistyczne nie nakładały obowiązku aby w momencie uchwalania miejscowego planu jego część graficzna (rysunek) zawierała aktualne granice władania gruntami. Dla ważności części graficznej planu istotne było m.in. sporządzenie rysunku na poświadczonych z oryginałem przechowywanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, zamówionych podkładach wykonanych przez uprawnioną jednostkę geodezyjno-kartograficzną. Kwestia stopniowej dezaktualizacji zamówionych materiałów geodezyjnych jest wynikiem przedłużania się procedury planistycznej np. w związku z ilością wpływających wniosków do planu czy wyłożeń i rozpatrzeń zarzutów oraz protestów. Dlatego też nie można wykazać naruszenia prawa przy sporządzeniu rysunku planu. Podniesiony przez Wnioskodawcę podział działki nr - nie wpłynął na przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu (wszystkie działki wskazane przez Wnioskodawcę znajdują się w jednym obszarze funkcjonalnym oznaczonym symbolem - M4).

Odnosząc się do kwestionowanej przez Wnioskodawcę linii zabudowy, należy zauważyć, iż w obszarach sparcelowanych i od lat zabudowanych - a z takim mamy do czynienia - linie zabudowy kształtowane są głównie jako kontynuacja istniejącej (w tym sąsiedniej) kubatury, uwzględniając intensywność zabudowy, możliwości techniczne istniejącego uzbrojenia, odpowiednią dostępność komunikacyjną, bezpieczeństwo przeciwpożarowe itp. Analizowany obszar to położony na północ od ul. - - - - - kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych o wysokości budynków II kondygnacje plus ewentualna możliwość realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu - oznaczony symbolem M4. Cechuje go uporządkowany rząd zabudowy bliźniaczej na wydzielonych, równych działkach o pow. ok. 750 m² z urządzonymi ogródkami od strony północnej. Od północy cały kwartał bezpośrednio sąsiaduje z terenem usługowym ze strefą zieleni z tzw. Jarem Horpyny. Działka zaś Wnioskodawcy o nr -/- (będąca częścią pierwotnej działki budowlanej nr -) po wydzieleniu ma powierzchnię 334 m², a wielkość zabudowanej działki nr -/- to zaledwie 271 m². Powierzchnie te zatem znacznie odbiegają od średniej powierzchni działek budowlanych położonych przy ul. - - - - - , zwłaszcza jeśli na działce Wnioskodawcy miałby powstać wolnostojący budynek mieszkalny. Niniejsze działki dodatkowo znajdują się w Strefie Kontynuacji Tradycji KNT 3 w której działaniem podstawowym jest ochrona i konserwacja zachowanego układu urbanistycznego

wraz ze skalą i charakterem tradycyjnego zainwestowania, z dopuszczeniem wymiany i uzupełnień zabudowy. Powyższe ustalenia planistyczne nie przekraczają kompetencji w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu, przyznanych gminie przez ustawodawcę w art. 2 wówczas obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (podobnie jak to czyni obecna ustawa) określanych jako tzw. władztwo planistyczne.

Analizując zarzucaną sprzeczność rysunku planu z tekstem, należy podkreślić, że ustalenia planistyczne zawarte w tekście jak i na rysunku planu winny być odczytywane łącznie. Plan wbrew twierdzeniom Wnioskodawcy dopuszcza (jako odstępstwo od zakazu wtórnych podziałów działek na terenach zrealizowanych osiedli mieszkaniowych) korektę wewnętrznych granic własności pod warunkiem, zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich, jeżeli ustalenia dla stref polityki przestrzennej nie stanowią inaczej.

Przed uchwaleniem obecnego planu na przedmiotowym obszarze obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. plan ogólny Lubelskiego Zespołu Miejskiego, który nie zawierał ustaleń szczegółowych w tym m.in. linii zabudowy.

Wszelkie zamiary inwestycyjne właścicieli zwłaszcza - co wymaga podkreślenia - zmieniające dotychczasowy sposób zagospodarowania lub przeznaczenia m.in. podziały działek, winny być zgłaszane zgodnie z określoną w przepisach planistycznych procedurą, w celu merytorycznego zbadania i rozpatrzenia. Tylko złożone wnioski, zarzuty czy protesty w zależności od wyników przeprowadzonej analizy mogły zostać uwzględnione w przyjętych rozwiązaniach m.p.z.p.

Wcześniej obowiązująca ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nakładała na organ sporządzający m.p.z.p. dodatkowo obowiązek indywidualnego zawiadomiania właścicieli i użytkowników wieczystych o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. niezależnie od stosownych ogłoszeń prasowych i obwieszczeń. Wnioskodawca nabył notarialnie prawo własności do działki nr -/- i współwłasności do działki nr -/- w 2011 r., nie był zatem uczestnikiem procedury planistycznej, zakończonej uchwaleniem m.p.z.p. w listopadzie 2005 r.

Wcześniejszym współwłaścicielom działki nr - jak również po jej podziale występującym już jako właściciele wyodrębnionych działek o nr -/- i -/- zapewniono czynny udział w procedurze planistycznej. Podwójnie zostali zawiadomieni o I i II wyłożeniu projektu planu listami poleconymi (nr nadawcze adresatów: I wyłożenie: nr 1282 i 1408 oraz II wyłożenie: nr 601 i 671). Zawiadomienia zawierały pouczenia o możliwości skorzystania z wniesienia protestu, jeśli kwestionuje się ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu, natomiast jeśli interes prawny lub uprawnienia zostały naruszone przez ustalenia planistyczne projektu, istniała możliwość wniesienia zarzutu w ustawowym terminie (art. 23 i 24 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.).

W dokumentacji planistycznej nie odnaleziono wniosku co do zwiększenia intensywności zabudowy przez poszerzenie pasa zabudowy o drugi rząd zabudowy. Rejestry zarzutów i protestów z I i II wyłożenia nie zawierają także wpisów dotyczących działek nr -/-, -/-, -/-.

Zatem w toku prac planistycznych nie była wstępnie zgłaszana chęć rozszerzenia pasa zabudowy w ramach wyznaczonego obszaru budownictwa M4. Po przygotowaniu projektu planu i jego zaprezentowaniu na kolejnych wyłożeniach nie były także kwestionowane linie zabudowy (przednia i tylna) czy brak naniesionego sądowego podziału działki nr - na projekt rysunku planu, dokonanego w trakcie prac planistycznych.

Podsumowując - obowiązek uwzględnienia usunięcia naruszenia prawa przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia jest związane z jednoczesnym naruszeniem obiektywnego porządku prawnego. Obowiązku takiego nie ma jednak wówczas, gdy naruszony zostaje wprawdzie interes prawny lub uprawnienie, ale dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie tzw. władztwa planistycznego, w którego ramach rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy.

W niniejszej sprawie Rada Miasta Lublin uznała, iż uchwała nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w zakresie wskazanym przez Wnioskodawcę nie naruszyła porządku prawnego, a zatem wezwanie do usunięcia naruszenia prawa jest bezzasadne.