

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin -

obszary przestrzeni publicznych w obszarach: Park Akademicki, skwer Sprawiedliwych Wśród Narodów Świata oraz Las Dąbrowa z przyległymi terenami otwartymi oraz terenem istniejących i projektowanych ogrodów działkowych wraz z prognozami oddziaływania na środowisko

Protokół został sporządzony w dniu 7 maja 2024 r., w Urzędzie Miasta Lublin przez [REDAKTOWANO] pomoc administracyjną w Wydziale Planowania.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w dniu 7 maja 2024 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - obszary przestrzeni publicznych w obszarach: **Park Akademicki, skwer Sprawiedliwych Wśród Narodów Świata oraz Las Dąbrowa z przyległymi terenami otwartymi oraz terenem istniejących i projektowanych ogrodów działkowych** wraz z prognozami oddziaływania na środowisko w ramach wyłożenia ww. projektów planów do wglądu publicznego, zgodnie z uchwałą Nr 1073/XXXIV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - obszary przestrzeni publicznych dla obszarów: **Park Akademicki, skwer Sprawiedliwych Wśród Narodów Świata oraz Las Dąbrowa z przyległymi terenami otwartymi oraz terenem istniejących i projektowanych ogrodów działkowych.**

Obecny na dyskusji publicznej zespół opracowujący projekty planów:

mgr Bogumił Postawski - Zastępca Dyrektora Wydziału ds. Administrowania Procesem Planistycznym,

[REDAKTOWANO] - główny specjalista ds. studialnych i projektów planów - zespół trzeci,

[REDAKTOWANO] - podinspektor ds. planów miejscowych - zespół trzeci,

[REDAKTOWANO] - kierownik referatu ds. analiz skutków opracowań planistycznych,

[REDAKTOWANO] - starszy inspektor ds. ekonomicznych skutków opracowań planistycznych,

[REDAKTOWANO] - główny specjalista ds. dróg i komunikacji,

[REDAKTOWANO] - starszy inspektor ds. ochrony środowiska i krajobrazu w planowaniu przestrzennym,

[REDAKTOWANO] - pomoc administracyjna ds. procedury formalno - prawnej.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Dyskusję rozpoczęto o godz. 14⁰⁰

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan Bogumił Postawski: otwiera dyskusję publiczną, wita przybyłe osoby zainteresowane rozwiązaniami przyjętymi w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - obszary przestrzeni publicznych w obszarach: Park Akademicki, skwer Sprawiedliwych Wśród Narodów Świata oraz Las Dąbrowa z przyległymi terenami otwartymi oraz terenem istniejących i projektowanych ogrodów działkowych. Wyjaśnia, że niniejsza dyskusja została zorganizowana w ramach wyłożenia w/w projektów planów do wglądu publicznego. Przypomina, że wyłożenie trwa od 22 kwietnia do 16 maja 2024 r., a także o możliwości składania pisemnych uwag przez osoby, które kwestionują ustalenia przyjęte w projektach planów w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 czerwca 2024 r. Przedstawia zespół projektowy, Pana [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] wraz z pozostałymi członkami zespołu. Informuje, że dyskusja publiczna jest nagrywana w celu zaprotokołowania. Prosi o wpisywanie się na listę obecności. Kolejno omawia kwestie organizacyjne dotyczące przebiegu

dyskusji publicznej oraz jej poszczególne etapy - pierwszy etap to prezentacja rozwiązań projektów planów. Natomiast drugi etap to czas na zadawanie pytań. Pyta przybyłe osoby, którym obszarem są zainteresowane. Prosi o prezentację tematu Las Dąbrowa i okolic. Po etapie wprowadzenia Pan Bogumił Postawski przekazuje głos Pani [REDAKTOWANE]

2. [REDAKTOWANE] wita osoby przybyłe na dyskusję publiczną. Informuje, że jeżeli chodzi o Las Dąbrowa, to granicami opracowania objęto obszar o powierzchni ok. 1100 hektarów. Są to w tej chwili tereny leśne, rolne oraz tereny ogródków działkowych. W ten sposób również są oznaczone w obowiązującym Studium, na podstawie którego jest sporządzany projekt planu. Mamy zachowany istniejący las oraz tereny rolne. Dodatkowo uwzględniamy tereny pod zieleń urządzoną związaną z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkową. A także wprowadzamy tam potrzebny w przyszłości układ drogowy. Jeżeli chodzi o istniejącą zabudowę jednorodzinną, to zostaje ona uwzględniona poprzez wydzielenia wewnętrzne dla zabudowy jednorodzinnej. Głównie jest to istniejąca zabudowa od strony ulicy Abramowickiej. Ustalamy zasady zagospodarowania na terenach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz uwzględniamy strefy ochronne ujęć wód podziemnych: Prawiedniki, Wilczopole i Dziesiąta.

3. **Pan Bogumił Postawski:** dodaje, że jest to skrótowe omówienie bardzo dużego obszaru, ale o ograniczonej liczbie funkcji. Trzy lata temu była kontrola Najwyższej Izby Kontroli, która wskazała, że należy opracowywać plany również w tych obszarach zieleni wskazanych przez Studium jako przestrzenie publiczne. Dlatego opracowywane są plany m.in. dla Ogrodu Saskiego, lasów: Lasu Dąbrowa oraz Stary Gaj stanowiące ochronę planistyczną tych terenów. W związku z tym, to jest typowy plan ochronny, chroniący przed zabudową, choć plany sporządza się zazwyczaj w celu regulacji zabudowy. Prosi o przedstawianie się przed zadawaniem pytań.

4. [REDAKTOWANE] **ROD „Słonecznik”:** mówi, że posiada pięć działek, i chciałaby najpierw w pierwszej kolejności sprawdzić, czy nowy projekt planu je obejmuje. To są działki nr: [REDAKTOWANE] (obr. [REDAKTOWANE] ark. [REDAKTOWANE]), [REDAKTOWANE] (obr. [REDAKTOWANE] ark. [REDAKTOWANE]), [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] (obr. [REDAKTOWANE] ark. [REDAKTOWANE]).

5. [REDAKTOWANE] wyjaśnia, że działka o nr [REDAKTOWANE] jest cała w terenie 1ZO. Oczywiście, są tu też ograniczenia wynikające z przechodzących linii wysokiego napięcia, na samej północy. Działka o nr [REDAKTOWANE] również jest objęta funkcją 1ZO, ale też 3ZO a przez jej środek przebiega jedna z projektowanych dróg dojazdowych.

6. [REDAKTOWANE] **ROD „Słonecznik”:** pyta, czy te drogi będą przebiegały przez istniejące aleje ogrodowe?

7. [REDAKTOWANE] odpowiada, że tak, istniejący wjazd jest przedłużony tak, żeby umożliwić jego naturalne częściowe poszerzenie.

8. [REDAKTOWANE] dodaje, że tu starano się wykorzystać istniejącą infrastrukturę komunikacyjną ogrodu działkowego. Wiadomo, że musimy ją poszerzyć o minimalne wymogi odnośnie ciągów komunikacyjnych publicznych. Ale zakładamy, że ogrody działkowe, jeżeli będzie taka potrzeba, będą miały w ten sposób możliwość rozszerzenia się na wschód.

9. [REDAKTOWANE] omawia działki nr [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] wspomina o ciągu pieszo – jezdnym znajdującym się na południu.

10. [REDAKTOWANE] **ROD „Słonecznik”:** pyta, czy obszar, który objął jej działki ma powierzchnię 80 hektarów?

11. [REDAKTOWANE] odpowiada, że można na szybko zmierzyć powierzchnię. To było wydzielane na etapie robienia Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako rezerwa docelowa w przypadku gdyby były likwidowane ogrody działkowe w innych częściach Miasta. Omawiana rezerwa była już wtedy przemyślana i szukano takiego miejsca żeby w skali Miasta, było najlepsze dla ogrodów działkowych.

12. [REDAKTOWANE] odpowiada, że obszar ma powierzchnię około 84 hektarów.

13. Pan Bogumił Postawski: zachęca pozostałe osoby do zadawania pytań.

14. [REDAKTOWANE] pyta, jaka jest skala zwiększenia aktualnie w tym miejscu terenów ogrodów działkowych?

15. [REDAKTOWANE] odpowiada, że powierzchnia zostanie zwiększona o osiemdziesiąt - osiemdziesiąt cztery hektary. Jest to wartość przybliżona. Te wszystkie tereny zaznaczone na zielono są obszarami rozwoju terenów zieleni działkowej. W tej chwili jest to około dwudziestu pięciu hektarów ogrodów istniejących. Około osiemdziesiąt cztery hektary dodajemy.

16. [REDAKTOWANE] pyta, jak ma się sprawa własności tego terenu?

17. [REDAKTOWANE]: twierdzi, że teren nie musi być przeznaczony pod rodzinne ogrody działkowe, to mogą być indywidualne ogrody. Oczywiście mogą funkcjonować w ramach Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

18. [REDAKTOWANE] mówi, że problem polega na tym, że są planowane ogrody działkowe w środku dzielnicy, gdzie jest dogodna rezerwa do rozbudowy Miasta. Jest to absurdałna sytuacja.

19. [REDAKTOWANE] odpowiada, że tak jak było wspomniane na samym początku projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z dokumentem polityki przestrzennej obowiązującej w Lublinie od 2019 r. I akurat w tym przypadku ten plan niemalże w stu procentach odzwierciedla to, co zostało zapisane w dokumencie Studium. W projekcie planu odzwierciedlono wszystko to, co wynika ze Studium.

20. [REDAKTOWANE]: pyta, czy podczas sporządzania Studium został zapytany jakikolwiek właściciel? Mówi że osobiście nigdy w życiu by się nie zgodził.

21. [REDAKTOWANE] dodaje, że jeżeli chodzi o Studium, to było przeprowadzone kilkanaście dyskusji publicznych. I były także spotkania z mieszkańcami w dzielnicach oraz dwa wyłożenia do wglądu publicznego.

22. [REDAKTOWANE] mówi, że gdyby przypadkiem nie dostali od sąsiada informacji, że jest to spotkanie, to by nie przyszli. Uważa, że ludzie nie mają czasu patrzeć co jest teraz w urzędzie wywieszane. Nie zawiadamia się ludzi poprzez wysyłki korespondencji, że takie rzeczy się dzieją. Kiedy się dowiadujemy? Jak jest na wszystko za późno. Spytajcie ludzi, czy tam ktokolwiek jest zainteresowany tym, żeby mieć zielen rekreacyjną.

23. [REDAKTOWANE] wyjaśnia, że jeśli chodzi o indywidualne zawiadomienia, to ustawowo one już od bardzo dawna nie są wysyłane. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. nie przewiduje indywidualnego informowania.

24. [REDAKTOWANE] dodaje, że jeżeli Pan uważa inaczej jest możliwość złożenia uwagi.

25. [REDAKTOWANE] pyta o wartość ziemi przy zwiększeniu czterokrotnie obszaru ogródków działkowych.

26. [REDAKTOWANE]: odpowiada, że to są tereny rolne, więc wartość terenu teoretycznie wzrasta.

27. [REDAKTOWANE] mówi, że przy ul. Zemborzyckiej zabudowano drogi. Narzeka na zbyt mocną zabudowę dróg. Jest zdenerwowany, że na jego ziemi jest zaprojektowana dalsza część ogrodów działkowych: „Trudno uznać to za rozsądne. Państwo zabudowujecie, z argumentacją, że to jest rezerwa”. Pyta o skutki finansowe i możliwości obrotu ziemią.

28. [REDAKTOWANE] odpowiada, że zgodnie z prawem, są trzy możliwości. Ogrody działkowe można tworzyć na terenach Skarbu Państwa, gminy lub stowarzyszeń ogrodowych. Na wniosek

stowarzyszenia ogrodowego rada gminy może, w drodze uchwały, utworzyć ROD na gruntach stanowiących własność gminy.

29. [REDAKTOR] odpowiada, że on to wszystko rozumie, nie kwestionuje tego, tylko kwestionuje ten plan. Mówi: „problem polega na tym, że sobie na nieswoich gruntach planujecie radośnie (...) Chodzi o to, żebyście przestali planować na cudzym terenie rekreację”.

30. **Pan Bogumił Postawski:** dodaje, że na cenę wpływa wiele czynników, czy tereny są uzbrojone, jakie jest sąsiedztwo. To wszystko jest bardziej skomplikowane.

31. [REDAKTOR] uważa, że we wsi pod Lublinem nie kupi Pan hektara nieuzbrojonej ziemi rolnej za mniej niż 200 tysięcy zł. Twierdzi, że jak będzie zrobiony tutaj plan z terenami zielonymi to grunty staną się bezwartościowe. Mówi, że jest planowane wywłaszczenie ludzi zgodnie z przepisami prawa.

32. [REDAKTOR] uzupełnia, że w tej chwili są to tereny rolne, więc z naszego punktu widzenia jest to zmiana na plus.

33. [REDAKTOR] zachęca do złożenia uwagi formalnie na piśmie.

34. **Pan Bogumił Postawski:** tłumaczy, że zgodnie z obecnymi regulacjami prawnymi plan miejscowy musi być sporządzony zgodnie z dokumentem nadrzędnym. Nad planami takim dokumentem jest Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, które przez dziewięć lat było opracowywane, od 2010 do 2019 roku. W związku z tym projektanci nie mogą zrobić innego, diametralnie innego projektu, innych rozwiązań, innych przeznaczeń zagospodarowania terenu niż taki, jaki kierunkowo jest wyznaczony w dokumencie Studium. Dodaje, że żaden sąd nie uwzględni planu niezgodnego ze Studium. A przykład naszego Studium, które było wielokrotnie zaskarżane, przykład Górek Czechowskich, czy innych podobnych terenów zielonych, no to już jest tak przebadany, jak żaden - sześć wyroków, w tym trzy wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, więc tutaj kwestie te zostały już przesądzone i zamknięte. Sądy analizowały sprawę przeznaczeń terenów w Studium. Więc takie są w tej chwili uwarunkowania prawne i kierunkowe co do rozwoju. W związku z tym nie mógł powstać inny projekt w tym akurat obszarze, co do tego przeznaczenia, jeśli chodzi o ogródki działkowe. Tutaj sprawa jest prosta. Tereny rolne zostały zamienione na tereny ogródków działkowych. Osiedla mieszkaniowe, które mogą powstać: dopiero pod te funkcje muszą być zrobione drogi, żeby obsłużyć te tereny. W Studium było bilansowanie terenów, liczenie zapotrzebowania na nową zabudowę. Liczba ludności w Lublinie maleje, a jest obowiązek bilansowania zapotrzebowania terenów budowlanych. Natomiast gminy ościenne: ludność rośnie od trzydziestu lat i tam wręcz z bilansu wynika, żeby jeszcze więcej terenów budowlanych było, bo na przykład Wólka miała trzydzieści lat temu sześć tysięcy mieszkańców, a teraz ma czternaście tysięcy. To są pytania do ustawodawcy, który ma narzędzia, jeśli chodzi o bilansowanie, wyznaczanie nowych terenów rozwojowych, budowlanych, wielorodzinnych, czy jednorodzinnych.

35. [REDAKTOR] twierdzi, że największym problemem jest to, że o Studium dowiadują się jak już są plany na podstawie tego Studium.

36. **Pan Bogumił Postawski:** dodaje, że odnośnie Studium, wyłożeń, dyskusji, spotkań w dzielnicach było tak dużo, że dokumentacja Studium zawiera siedemdziesiąt trzy segregatory. W tym większość ich dotyczyła właśnie procesu konsultacyjnego. Więc nie wie, czy jakieś duże miasto ma taki rozdział konsultacyjny, już nie mówiąc o sesjach do czwartej nad ranem i nadzwyczajnych sesjach, gdzie prezentowano radnym i wszystkim zainteresowanym rozwiązania projektowe. Mówi że rozumie Pana, bo każdy, kto ma tereny rolne, chciałby mieć tereny budowlane.

37. [REDAKTOR] uważa, że omawiany teren to jest jedyna rezerwa Lublina, gdzie można dogodnie zabudować ziemię. Mówi o terenach budowlanych na ul. Gęsiej.

38. [REDAKTOR] tłumaczy, że nic nie jest zabierane, bo tu są tereny rolne, które mogą być nadal zachowane. Dodatkowo, planowane są tereny rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej, co w tej chwili jest lepsze. Więc jak najbardziej nie pogarszamy Panu sytuacji.

39. ██████████: dodaje, że jest to porównanie do stanu obecnego, do terenów rolnych.

40. **Pan Bogumił Postawski:** uzupełnia, że jest rozważane czy ekonomicznie jest to korzystniejsze od tego co jest obecnie. Metr zieleni jest więcej warty niż metr terenów rolnych.

41. ██████████ pyta ██████████ czy jest zapotrzebowanie na tereny ogrodów działkowych? Czy jest zainteresowanie zakupem/dzierżawieniem takich terenów?

42. ██████████ **ROD „Słonecznik”:** mówi o zapotrzebowaniu na ogródki działkowe, jako prezes ogrodów działkowych „Słonecznik” położonych po sąsiedzku na ulicy Janowskiej. Znajduje się tam 57 hektarów ogrodu. I w tym momencie liczba oczekujących na działkę, sięga 150 osób i się cały czas powiększa. Widać to po parkingach na ulicach: Janowskiej i Rąbłowskiej i wszędzie tam gdzie sięga ogród. Mówi o decyzji Starosty Lubelskiego, która zlikwidowała część ogrodów lubelskich i nakłada na gminę obowiązek odtworzenia ogrodów w ciągu trzech lat od uprawomocnienia się decyzji o likwidacji. Od pierwszych uprawomocnionych decyzji już powoli te trzy lata mijają. Pyta o zabudowę od ulicy Abramowickiej.

43. ██████████ tłumaczy, że tworząc plan miejscowy musimy brać pod uwagę warunki ekonomiczne. W obszarze opracowania planu występują pojedyncze siedliska mieszkalne, zagrodowe. Czasami są wydawane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy. My widzimy tą zabudowę i dajemy zapisy, które umożliwiają funkcjonowanie tej zabudowy w tym obszarze, natomiast nie dajemy możliwości rozwojowych na terenach sąsiednich, zresztą nie pozwala na to Studium.

44. ██████████ **ROD „Słonecznik”:** pyta, czy w przyszłości na tym terenie plan będzie przewidywał zabudowę wielorodzinną lub jednorodziną?

45. ██████████ odpowiada, że nie, gdyż dokument polityki przestrzennej z 2019 r. takiej funkcji w tej części Miasta nie przewiduje, jak to było wspomniane. Był robiony bilans chłonności Miasta na różne potrzeby pod zabudowę wielorodzinną, jednorodziną. Bilanse te, przy naszym optymistycznym podejściu do rozwoju demografii w pewien sposób się wyczerpały poprzez wyznaczenie tego typu obszarów w Studium. Bilanse podlegały też kontroli przez Wojewodę, w zakresie czy ten bilans został wykonany prawidłowo.

46. **Pan Bogumił Postawski:** dodaje, że zobaczymy co będzie z kolejnym nadrzędnym dokumentem nad planami miejscowymi, mówiąc o planie ogólnym. To wszystko musi być powiązane z możliwościami finansowymi i demograficznymi gminy. Zachęca do składania uwag do 3 czerwca 2024 r., jest to nieprzekraczalny termin. Potem uwagi będą rozpatrywane, jeżeli będą zasadne będą uwzględnione, a jeżeli będą niezasadne zostaną nieuwzględnione. Następnie, projekt zostanie przekazany do Biura Rady Miasta na sesję w celu uchwalenia tego dokumentu planistycznego. Pyta, czy są jeszcze pytania, czy są osoby zainteresowane tematem w rejonie miasteczka akademickiego?

47. ██████████ **ROD „Słonecznik”:** prosi o przedstawienie tego tematu w skrócie, pyta o teren 1ZP.

48. ██████████ omawia teren Parku Akademickiego i skweru Sprawiedliwych Wśród Narodów Świata. Opracowywany projekt planu obejmuje tereny o powierzchni około 16,5 hektarów. Są to tereny zieleni urządzonej Parku Akademickiego, tereny usług nauki oraz usług związanych z zamieszkaniem zbiorowym (domy studenckie) położone między ulicą Głęboką, ulicą Lesława Pagi oraz ulicą Józefa Sowińskiego. Celem planu jest zachowanie charakterystycznych cech funkcjonalno-przestrzennych osiedla akademickiego, a także ochrona terenów zielonych mogących spełniać funkcje klimatyczne.

49. **Pan Bogumił Postawski:** dodaje, że chodzi tutaj głównie o zabezpieczenie terenów zieleni (parku i skweru) oraz o zachowanie układu urbanistycznego.

50. ██████████ mówi o terenach, wskazując, że znajdują się tam obiekty akademickie, które zostały wskazane do ochrony planistycznej. Poza tym, projekt planu daje dalsze możliwości rozwojowe

dla części funkcji, wskazując na tereny dawnego AOS-u (Akademickiego Ośrodka Sportu) i ACK Chatka Żaka.

51. [REDAKCYJNA]: uzupełnia, że Chatka Żaka w pewnym zakresie także została objęta ochroną planistyczną.

52. **Pan Bogumił Postawski:** dziękuje za przybycie na dyskusję publiczną i zainteresowanie się pracami projektantów.

Dyskusja trwała 45 min, zakończona została o godz. 14⁴⁵.

III. Ustalenia z dyskusji:

1. Ewentualne uwagi złożone do projektów planów zostaną rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Lublin.
2. Uwagi uwzględnione uruchamiają procedurę ponowienia w niezbędnym zakresie toku formalno-prawnego.
3. Uwagi nieuwzględnione stanowią załącznik do projektów planów miejscowych kierowanych do Rady Miasta w celu ich uchwalenia. Rada Miasta ma możliwość zakwestionowania sposobu rozpatrzenia uwag i wtedy tok formalno-prawny ponawia się w niezbędnym zakresie.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Prezydenta Miasta Lublin,
2. do dokumentacji planistycznej,
3. do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 6 ponumerowanych stron.

Lublin, dn. 7 maja 2024 r.

[REDAKCYJNA]
.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

[REDAKCYJNA]
.....
(podpis Prezydenta Miasta Lublin)