



LUBLIN 2017
700 LAT
MIASTA

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin



Departament Inwestycji i Rozwoju

Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2010, fax: +48 81 466 2011
e-mail: zastepcy.prezydenta1@lublin.eu, ePUAP: /UMLublin/skrytka, www.um.lublin.eu



ISO 9001:2008
FS 583555

OR-ZU-II.0003.2.3.2016

Lublin, dnia 19 lipca 2016 r.

**Pani
Anna Jaśkowska
Radna Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana
Piotra Kowalczyka
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin**

Szanowna Pani Radna,

Na sesji Rady Miasta Lublin, która odbyła się w dniu 27 czerwca 2016 r., złożyła Pani zapytanie w trybie określonym w § 40 ust. 1 Statutu Miasta Lublin. Powyższe zapytanie dotyczy udostępnienia korespondencji między Miastem a Echo Investment oraz TBV Investment, w tym umów zawartych z tymi podmiotami, a także udostępnienia treści rozmów na spotkaniu w dniu 1 marca 2016 r. u Zastępcy Prezydenta Miasta Lublin.

Biorąc pod uwagę treść tak określonego zapytania oraz to, że zapytania radnych są składane w sprawach aktualnych problemów Miasta w celu uzyskania informacji o konkretnym stanie faktycznym, przyjmuję, iż dotyczy ono korespondencji i umów zawartych z wyżej wymienionymi podmiotami w zakresie dotyczącym obszaru tzw. „Górek Czechowskich” w Lublinie.

W tym miejscu należy podnieść, iż korespondencja między Echo Investment S. A. i TBV Investment Sp. z o. o. a Miastem Lublin znajdująca się w dyspozycji Urzędu Miasta Lublin oscyluje wokół kwestii zmiany miejscowego planu zagospodarowania i obejmuje głównie prośby o zainicjowanie prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wnioski o zmianę tego planu oraz pisma o charakterze stricte roboczym, odnoszące się do spraw organizacyjnych, takich jak np. ustalenie terminu spotkania.

Informacje o wymienionej korespondencji w kwestiach związanych ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powstałej w okresie od listopada 2004 r., przekazuję w formie tabelarycznej:

LP	DATA PISMA	WNIOSKODAWCA	PRZEDMIOT PISMA
1.	24.11.2004 r.	Echo Investment	Prośba o wskazanie trybu postępowania



	15.02.2005 r.	S.A.	umożliwiającego procedowanie nad kształtem Parku Echo na Górkach Czechowskich oraz zajęcie stanowiska umożliwiającego podpisanie porozumienia i dalszą współpracę.
2.	25.04.2007 r.	Echo Investment S.A.	Wniosek na podst. art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o dokonanie zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin – część III na terenach obejmujących własność Echo Investment S.A. polegających na: przeznaczeniu terenu oznaczonego na mapie symbolem UCHR pod lokalizację centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego zawierającego obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw., zmianie oznaczenia terenu położonego przy ul. Poligonowej z symbolu Ub na Uc, wprowadzeniu możliwości lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw na terenach oznaczonych w obowiązującym planie symbolem UC
3.	27.05.2008 r.	Echo Investment S.A.	Uzasadnienie wniosku o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zawierające argumenty przemawiające za podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Lublin część III.
4.	29.12.2010 r.	Echo Investment S.A.	Wniosek o rozpoczęcie prac nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Poligonowej w rejonie Górek Czechowskich, oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr 1/9, 1/10, 1/8, 1/81 umożliwiającą realizację na części nieruchomości obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m kw.
5.	3.01.2011 r.	Echo Investment S.A.	Pismo zawierające deklarację przekazania na rzecz miasta części terenów stanowiących własność Echo Investment S.A., które zostaną przeznaczone w opracowywanej, rozpoczętej procedurze planistycznej pod realizację celów publicznych w przypadku, gdy dojdzie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób uwzględniający możliwość lokowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
6.	20.01.2011 r.	Echo Investment S.A.	Wniosek o zainicjowanie procedur zmierzających do zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III obejmujących część nieruchomości stanowiącej własność Echo Investment S.A. położonej w rejonie Górek Czechowskich. Wnioskowane zmiany to: <ul style="list-style-type: none"> • zmiana oznaczenia terenów z symbolu SR1/U na UC, • wprowadzenie możliwości lokalizowania



			<p>objektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw w ustaleniach tekstowych MPZP dla terenów oznaczonych UC,</p> <ul style="list-style-type: none">• zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U_b, w tym m. in.: dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej,• wprowadzenie w niezbędnym zakresie korekt w przebiegu granic wymienionych terenów elementarnych,• dla terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolem UC wprowadzenie możliwości lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.
7.	27.01.2011 r.	Echo Investment S.A	Uzupełnienie wniosku z dnia 20 stycznia 2011 r. - przesłanie zmienionego załącznika dotyczącego wskazania granic do objęcia zmianą MPZP
8.	16.05.2011 r.	Echo Investment S.A	<p>Wniosek dotyczący działki nr ewid. 1/14 złożony w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ul. Poligonowej i Gen. Ducha o:</p> <ul style="list-style-type: none">• określenie w Studium wnioskowanych terenów jako obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw,• wprowadzenie do Studium zapisów umożliwiających na tym terenie realizację Centrum Usługowo-Handlowo-Rozrywkowego (Galerii Handlowej) zawierającego obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 65000 m kw.• w przypadku jeżeli ustalenia Studium będą zawierać ustalenia parametryczne wniosków o uwzględnienie założeń: powierzchnia zabudowy – maksymalna jaką można wprowadzić przy konieczności zachowania przepisów odrębnych, wysokość obiektów – do 25 m z możliwością przewyższeń lokalnych do 35 m, możliwość etapowania inwestycji.
9.	19.05.2011 r.	Echo Investment S.A	<p>Wniosek dotyczący działki nr ewid. 1/14, złożony w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Lublin część III w rejonie ulic Poligonowej i Gen. Ducha o:</p> <ul style="list-style-type: none">• wprowadzenie do planu zapisów umożliwiających na tym terenie realizację Centrum Usługowo-Handlowo-Rozrywkowego (Galerii Handlowej) zawierającego obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej



			<p>2000 m kw. o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 65000 m kw.,</p> <ul style="list-style-type: none"> określenie obszaru objętego zmianą planu, jako jednego obszaru elementarnego przeznaczonego pod lokalizację funkcji usługowej, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw., określenie w planie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m kw. zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie w ustaleniach zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następujących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wysokość budynków w granicach do 25 m z możliwością przewyższeń lokalnych do 35 m, minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w ilości 20 miejsc na 1000 m kw powierzchni sprzedażowej, obsługa komunikacyjna terenu poprzez zjazdy z ul. Gen. Ducha, ul. Poligonowej, możliwość zabudowy w 100% powierzchni terenu elementarnego, nie wyznaczanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na obszarze elementarnym.
10.	22.12.2011 r., 12.01.2012 r.	Echo Investment S.A	Uwagi Echo Investemnt S.A. do opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 6.12.2011 r. w sprawie projektu zmiany Studium oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część III w rejonie ul. Poligonowej i Gen. Ducha zawierające m.in.: informację braku zgody na zmniejszenie powierzchni zabudowy centrum handlowo-usługowego.
11.	9.01.2012 r.	Urząd Miasta Lublin	Odpowiedź na pismo Echo Investment S.A. z dnia 22.12.2011 r. zawierające aprobatę dla opinii MKUA z dnia 6.11.2011 oraz podkreślające konieczność wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prawidłowego pod względem merytorycznym oraz zgodnego z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
12.	10.02.2012 r. 10.05.2012 r.	Echo Investment S.A.	Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III w rejonie ul. Poligonowej, Gen. Ducha, część „A” Górki Czechowskie oraz projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin zawierające informację,



			że obszary oznaczone w MPZP symbolem UC/U będące terenami rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. I terenami zabudowy usługowej – w szczególności teren III A 2UC/U powinny zostać powiększone oraz że należy usunąć z ustaleń MPZP wszelkie zapisy ograniczające możliwości zagospodarowania terenu a nie mające swoich źródeł w obowiązujących przepisach. Echo Investment S.A. zwraca również uwagę, że przy wskaźnikach parkingowych do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla obiektów handlowych uwzględnić obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. (w projekcie planu do 2000 m kw.)
13.	27.11.2012 r.	Echo Investment S.A.	Wniosek o zainicjowanie procedur zmierzających do zmian w MPZP miasta Lublin część III w części obejmującej cały teren nieruchomości będącej własnością Echo Investment położonej w rejonie Górki Czechowskich (dz. nr ewid. 1/15, 1/16, 1/17, 1/10, 1/167, 1/8, 1/82) i skierowanie pod obrady Rady Miasta Lublin projekt uchwały inicjującej zmianę planu. Proponowane przez Echo Investment S.A. zmiany to: dla terenów oznaczonych symbolami SR1/U, SR2, UC, U _b , ZR, ZP zmiana oznaczenia na MW i wprowadzenie funkcji umożliwiającej realizację zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami zakresu podstawowego.
14.	2.01.2013 r. 11.04.2013 r.	Urząd Miasta Lublin	Informacja o podjęciu przez Radę Miasta Lublin w dniu 20.12.2012 r. uchwały nr 662/XXVI/2012 o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Górki Czechowskich oraz o możliwości składania wniosków do projektu zmiany oraz do prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
15.	8.05.2013 r.	Echo Investment S.A.	Wniosek do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III obejmujące propozycję następujących zmian: dla terenów oznaczonych symbolami SR1/U, SR1, SR2, UC, U _b , ZR, ZP zmiana oznaczenia na MW i wprowadzenie funkcji umożliwiającej realizację zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami zakresu podstawowego, propozycja komunikacyjna dla w/w terenów poprzez zjazdy z istniejących i nowo projektowanych układów komunikacyjnych opartych o ul. Wyrwasa, Gen. Ducha, ul. Poligonową, ul. Koncertową i ul. Zelwerowicza.
16.	5.07.2013 r.	Echo Investments S.A.	Prośba o uwzględnienie wniosku z dnia 7.05.2013 r. w całości w ustaleniach nowo tworzonego Studium



			uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
17.	2.08.2016 r.	Urząd Miasta Lublin	Informacja o przyjęciu pisma z 5.07.2013 r. Echo Investment S.A. jako wniosku do Studium i przekazaniu zespołowi opracowującemu nową edycję Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
18.	16.09.2014 r.	Echo Investment S.A.	Wniosek uzupełniający do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III zgodnie z opracowaniami przedstawionymi na spotkaniu w dniu 5.09.2016 r.
19.	8.10.2014 r.	Urząd Miasta Lublin	Informacja o przekazaniu pisma z dnia 16.09.2014 r. zespołowi opracowującemu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
20.	18.12.2014 r.	Echo Investment S.A.	Pismo podsumowujące współpracę Echo Investment S.A. z miastem Lublin w zakresie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
21.	20.01.2015 r.	Urząd Miasta Lublin	Informacja o przebiegu prac planistycznych – uzgodnienia projektu Studium zaplanowane są w pierwszej połowie 2015 r.
22.	5.04.2016 r.	TBV Investment Sp. z o. o.	Pismo informujące o tym, że TBV Investment Sp. z o. o. stała się właścicielem terenu obejmującego nieruchomości położone w rejonie ul. Gen. Ducha i ul. Poligonowej oraz, że podtrzymuje wniosek złożony przez poprzedniego właściciela o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającą wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonych enklawach przeznaczonych do zagospodarowania Górki Czechowskich z zachowaniem terenów zielonych usytuowanych w centralnej części przedmiotowego obszaru.
23.	26.04.2016 r.	Urząd Miasta Lublin	Pismo informujące o gotowości do współpracy w zakresie zachowania terenów zieleni ogólnodostępnej w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do prośby o przekazanie informacji na temat umów zawartych między Echo Investment S.A. a Gminą Lublin informuję, że w dniu 19 listopada 2007 r. zostało zawarte Porozumienie dotyczące w szczególności kwestii budowy oraz przebudowy układu komunikacyjnego w bezpośrednim otoczeniu Centrum Usługowo-Handlowo-Rozrywkowego oraz istniejącego skrzyżowania al. Solidarności/al. Sikorskiego i ul. Gen. Ducha oraz budowy Parku Echo. Pod obrady sesji Rady Miasta



Lublin w dniu 29 listopada 2007 r. został skierowany projekt uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III (druk nr 273-1). Projekt ten nie został przyjęty przez Radę Miasta Lublin.

Z uwagi na brak przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III, nie doszło do realizacji zapisów Porozumienia z dnia 19 listopada 2007 r. i Echo Investment S.A. odstąpiło od niego.

Nadto w dniu 28 kwietnia 2011 r. pomiędzy Gminą Lublin a Echo Investment S.A. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa w sprawie ustalenia zasad zagospodarowania terenu przy ul. Gen. Ducha i Poligonowej i ustalenia obowiązków Echo Investment S.A. związanych z przebudową układu komunikacyjnego, w której strony zobowiązały się między innymi do prowadzenia negocjacji w celu uzgodnienia i zawarcia umowy regulującej szczegóły dotyczące realizacji robót drogowych oraz finansowania przez Echo Investment S.A. przebudowy układu drogowego (tzw. umowy drogowej). W terminie przewidzianym przedmiotową umową nie doszło do uzgodnienia i podpisania umowy drogowej, a tym samym Miasto Lublin odstąpiło od umowy z dnia 28 kwietnia 2011 r. a Echo Investment S.A. zapłaciło Miastu (zgodnie z zapisami umowy z dnia 28 kwietnia 2011 r.) na poczet kosztów prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmianą Studium w zakresie opisanym w umowie zryczałtowaną kwotę 300 000 (trzysta tysięcy) złotych brutto.

Wraz z umową z dnia 28 kwietnia 2011 r. Echo Investment S.A. zobowiązało się do sprzedaży na rzecz Miasta nieruchomości o obszarze około 703.000,00 m², przeznaczonych w wówczas obowiązującym planie miejscowym pod realizację terenów zieleni i terenów otwartych i w tym zakresie w dniu 28 kwietnia 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na odstąpienie od umowy z dnia 28 kwietnia 2011 r. – umowa sprzedaży nie została zawarta.

Należy także dodać, iż w związku z zawarciem wymienionych umów Miasto Lublin nie poniosło jakichkolwiek kosztów, w tym kosztów aktów notarialnych, a jak zostało to już podniesione, Echo Investment S.A. uiściło na rzecz Miasta - na poczet kosztów prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmianą Studium - kwotę 300 000 (trzysta tysięcy) złotych brutto.

Nadto dodaję, że z TBV Investment Sp. z o. o. Miasto Lublin nie zawierało żadnych umów czy też porozumień dotyczących zagospodarowania Górek Czechowskich.

Dysponentem pełnej informacji w zakresie ewentualnych umów zawieranych w imieniu Gminy Lublin przez jednostki organizacyjne lub osoby prawne Miasta Lublin z Echo Investment S. A. są kierownicy tych jednostek lub osoby zarządzające osobami prawnymi. Z informacji znajdujących się natomiast w dyspozycji Urzędu Miasta Lublin wynika, że w Zarządzie Dróg i Mostów została zawarta w dniu 16 października 2012 r. umowa, której przedmiotem było udostępnienie nieodpłatnego wejścia na działkę nr ewid.1/17(obr. 4, ark. 4) położoną w Lublinie, celem wykonania



odwiertów geologicznych-otworów badawczych, dla określenia parametrów podłoża gruntowego, niezbędnych dla opracowania dokumentacji projektowej pn. "Przebudowa skrzyżowania ulic: Al. Solidarności, Al. Sikorskiego i ul. Gen. Ducha w Lublinie".

Informuję, w dniu 1 marca 2016 r. nie odbyłem żadnego spotkania z przedstawicielami wymienionych Spółek, jak też żadne ze spotkań, jakie w tym dniu prowadziłem nie dotyczyło bezpośrednio kwestii zagospodarowania Górek Czechowskich.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Lublin**

/-/ Artur Szymczyk