

UCHWAŁA NR 1590 / LII / 2002
RADY MIEJSKIEJ W LUBLINIE
z dnia 27. 06. 2002 r.

w sprawie rozpatrzenia protestu wniesionego do projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina – część III

/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) i art.23 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) oraz uchwały Rady Miejskiej w Lublinie Nr 413/XXXIX/96 z dnia 21.11.1996 r., uchwała się co następuje:

§ 1

1. N i e u w z g l ę d n i a się protestu, złożonego w dniu 05.04.2002r. przez „Echo Investment” S.A. z siedzibą w Kielcach, ul. Zagnańska 21 dotyczącego ustaleń projektu zmiany planów dla nieruchomości nr 1/7 i 1/8 (obr 4, ark. 4) położonych przy ul. Poligonowej w Lublinie.
2. Przedmiotem protestu jest zakwestionowanie przez firmę dyspozycji funkcjonalnej wyżej wskazanych działek w projekcie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina - część III. Centralna i południowa część działki nr 1/7 wyłączona została z wszelkich inwestycji kubaturowych z przeznaczeniem pod zieleń publiczną, ogólnodostępną, ozn. symbolem ZP, ZPL, SR2. Najcenniejsza część terenu pod względem przyrodniczo – krajobrazowym zarezerwowana została pod rezerwat przyrody, ozn. symbolem ZR. Wyższe partie terenu zajmujące północną część działki usytuowane wzdłuż ul. Poligonowej, przeznaczone zostały pod kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne, uzupełnione zespołami usług komercyjnych, z wykluczeniem programów mieszkaniowych i supermarketów, ozn. symbolami SRR, U, UC, SRR2/U. Działka nr 1/8 zajmująca zbocza i dna utworzonych dolinek, przeznaczona została pod zieleń publiczną (ZP), z ciągami spacerowymi i ścieżką rowerową, a jej północne obrzeże zajęte zostało przez drogę zbiorczą ze ścieżką rowerową, ozn. symbolem KDZ/R. Zamierzenia inwestycyjne firmy to etapowa realizacja w pierwszej kolejności przy ul. Poligonowej:
 - zespołu funkcjonalnego „B” o charakterze handlowo – usługowo – rozrywkowym na terenie o powierzchni 14,52 ha (z terenem florystyczno-parkowym) o powierzchni użytkowej 34.000m²,
 - zespołu funkcjonalnego C – budownictwa wielorodzinnego z usługami na terenie o powierzchni 2,81 ha, powierzchni ogólnej budynków 23200m², w tym powierzchni usługowej 320m²,
 - zespołu funkcjonalnego E – budownictwa wielorodzinnego z usługami na terenie o powierzchni 3,18 ha, powierzchni ogólnej budynków 24.800, w tym powierzchni usługowej 350m²,
 następnie w centralnej: południowej części obszaru byłego poligonu – trzech zespołów zabudowy jednorodzinnej A, D, F i G – o łącznej ilości 427 działek budowlanych na terenach o powierzchni 24,97 ha.
3. Uzasadnienie dotyczące nie uwzględnienia protestu zawiera załącznik Nr I do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodnicząca

Rady Miejskiej w Lublinie


Helena Pietraszkiewicz

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 1590 / LII / 2002
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 27. 06. 2002 r.

UZASADNIENIE
DOTYCZĄCE NIEUWGLĘDNIENIA PROTESTU WNIESIONEGO DO PROJEKTU
ZMIANY PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH
W OBSZARZE MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ III

/obszar północny miasta - zawarty między ulicami: Wyrwasa, Poligonową, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulicą Koncertową do granicy 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/.

Przedmiotem protestu złożonego w dniu 05.04.2002r przez „Echo Investment” S.A. Kielce jest zakwestionowanie ustaleń zawartych w III części projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina (obszar północny), dotyczących przeznaczenia terenu na którym położone są przedmiotowe działki pod zielen publiczną, usługi uzupełniające dla funkcji podstawowej oraz usługi sportu. Firma wnosząca wnioskuje o zmianę planu w sposób umożliwiający realizację zespołu handlowo – usługowo – rozrywkowego, dwóch pawilonów usługowych i dwóch zespołów mieszkaniowych i w II etapie trzech zespołów zabudowy jednorodzinnej.

Protest został wniesiony z zachowaniem ustalonego przez Zarząd Miasta Lublina terminu, (tj. do dn. 16.04.2002r).

Z akt będących w posiadaniu Wydziału Strategii i Rozwoju Urzędu Miejskiego w Lublinie dotyczących procedury sporządzania projektu zmiany planów część III wynika, że strona Wnosząca złożyła w terminie wyznaczonym publicznym ogłoszeniem, wniosek o zmianę ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym *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) działki nr 1/7 i 1/8 położone są na terenie oznaczonym symbolami III C 15 ZP, III C 14 U, III C 11 US.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należy do zadań własnych gminy. Z art. 33 tejże ustawy wynika również, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania własności nieruchomości.

Zgodnie z rysunkiem i tekstem projektu zmiany planów wyłożonego do publicznego wglądu przedmiotowe działki przeznaczone zostały pod zielen publiczną jako funkcję podstawową, usługi dla obsługi funkcji podstawowej i usługi sportu.

W projekcie zmiany planów, interes prawny strony wnoszącej nie został naruszony, gdyż teren na którym leżą przedmiotowe działki został przeznaczony pod funkcję zgodnie z zapisami planu ogólnego miasta z uściśleniem zapisów dotyczących funkcji podstawowej wraz z waloryzacją zieleni publicznej na tereny zieleni z dopuszczeniem terenowych urządzeń sportowych (SR1), zieleni publicznej o charakterze wypoczynkowym i rekreacyjnym (ZP), enklawy zieleni w formie rezerwatu przyrody (ZR), stanowiącej teren szczególnej ochrony i teren zalesiony, obejmujący południowe zbocze doliny Czechówki (ZL). Część terenu działki nr 1/8 obejmująca wyniesienia terenowe o mniejszej wartości przyrodniczej, przeznaczone zostały pod obiekty usługowe uzupełniające, w stosunku do podstawowej funkcji terenu. Zmiany do planu nie przewidują na terenie działki nr 1/8 dodatkowych programów zabudowy mieszkaniowej a szczególnie lokalizacji dużych obiektów handlowo-usługowych (supermarketów).

Firma „Echo Investment” S.A. kupując teren od Agencji Mienia Wojskowego miała świadomość docelowego przeznaczenia dawnego poligonu i mogła dopuścić, że założony program inwestycyjny obejmujący zespół handlowo – usługowo – rozrywkowy o powierzchni użytkowej 34000m², dwa pawilony usługowe o pow. 670m² i dwa nowe zespoły mieszkaniowe o łącznej liczbie mieszkańców – 1700, jest niezgodny z obecnie obowiązującym planem przekracza chłonność i możliwości inwestycyjne obszaru, dlatego w zmianach do planu tylko część usług proponowana protestem może być uwzględniona.

Analizowany teren „Górki Czechowskie” to unikatowy w skali kraju śródmiejski teren, który zachował charakter półnaturalnych muraw kserotermicznych porastających rozciętą erozyjnie wierzchowiną lessową.

W obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego zatwierdzonym Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z dnia 30.12.1986 z późn. zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L 500⁷/93 z dnia 21.10.1993r, obszar poligonu wojskowego na Czechowie przeznaczony jest pod zielen publiczną jako funkcję podstawową (symbol planistyczny III C 15 ZP), usługi dla obsługi funkcji podstawowej (symbol planistyczny III C 14 U) i usługi sportu (symbol planistyczny III C 11 US). W obszarze poligonu zbilansowane zostały potrzeby mieszkańców w zakresie zieleni dzielnicowej i ogólnomiejskiej dla zrealizowanej dzielnicy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Czechów” i będącej w fazie realizacji dzielnicy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Botanik”. Powyższe argumenty stanowiły podstawę dla utrzymania dotychczasowej funkcji na obszarze poligonu wojskowego w uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina (uchwała Rady Miejskiej w Lublinie Nr 359/XXII/2000 z dnia 13.04.2000r).

W projekcie planu, dla którego obligatoryjne są ustalenia Studium, po przeprowadzeniu wnikliwej analizy programowej i przestrzennej, tereny poligonu wojskowego na Czechowie objęto strefą ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych oznaczoną symbolem K1. Centralną i południową część dawnego poligonu przeznacza się pod zielen publiczną (symbol planistyczny ZP), ogólnodostępną o charakterze rekreacyjnym z której część najcenniejszą pod względem przyrodniczym i krajobrazowym wskazano do objęcia ochroną rezerwatową (symbol planistyczny ZR). Podstawę dla wytyczenia granic rezerwatu stanowiła dokumentacja przyrodnicza terenu. Natomiast w część zachodniej i północnej wyznaczone zostały ośrodki usługowe o symbolach: SR1/U, UC, U, SR2 o profilu usługowo – sportowo – rehabilitacyjnym dla wzbogacenia programu obsługi przyszłego parku. W zmianach do planu nie przewidziano dodatkowego programu mieszkaniowego jak i możliwości lokalizacji supermarketu ponieważ byłoby to sprzeczne z cytowanym wcześniej Studium zarówno w zakresie funkcji jak i możliwości lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowych. Ich lokalizacje wyznaczono w Studium a co za tym idzie i projekcie zmiany planów – zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr 681/LXIX/98 z dnia 4.06.1998 w sprawie określenia założeń polityki miasta w zakresie lokalizacji dużych obiektów handlowo-usługowych.

Ponadto w projekcie zmiany planów utrzymany został ustanowiony w obecnie obowiązującym planie Ekologiczny System Obszarów Chronionych jako planistyczna forma ochrony przyrody, w obrębie którego wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania wynikające z przesądzeń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Lubelskiego Zespołu Miejskiego oraz względy merytoryczne stwierdza się iż w wyniku opracowania projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Lublina (część III), nie nastąpiło naruszenie interesu prawnego jak i uprawnień firmy „Echo Investment” S.A, jak również nie nastąpiło naruszenie obiektywnego porządku prawnego.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, względy merytoryczne oraz dyspozycje art. 2 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym, odmawia się uwzględnienia protestu wniesionego do projektu zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w obszarze miasta Lublina – część III.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
mgr Helena Pietraszkiewicz