



## Sekretarz Miasta Lublin

plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2010, fax: +48 81 466 2011  
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP, e-mail: [sekretarz@lublin.eu](mailto:sekretarz@lublin.eu), [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

OR-ZU-II.0003.1.169.2021

Lublin, dnia 16.07.2021 r.

**Pani**

**Małgorzata Suchanowska**

**Radna Rady Miasta Lublin**

*za pośrednictwem*

**Pana**

**Jarosława Pakuły**

**Przewodniczącego Rady Miasta Lublin**

Do sprawy: BRM-II.0003.1.169.2021

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie uwzględnienia uwag mieszkańców miasta Lublin, złożonych w trakcie procedury planistycznej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, obszar F - rejon ulic: Roztocze i W. Orkana, po ponownej wnikliwej analizie projektu zmiany m.p.z.p. uprzejmie informuję, że zgodnie z art.1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu miejscowego sporządza się z uwzględnieniem wniosków złożonych do planu. Wnioski do planu może złożyć każdy. W przypadku niniejszej zmiany m.p.z.p. wnioski o zmianę planu złożyli właściciele nieruchomości znajdujących się na przedmiotowym terenie. Plan zawsze zawiera rozwiązania, które są kompromisem pomiędzy oczekiwaniami wnioskodawców, a interesem społecznym, publicznym oraz ekonomicznym, choć niejednokrotnie wzbudza niezadowolone stron postępowania.

Rozumiejąc Państwa niezadowolone, uprzejmie wyjaśniam:

obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w granicach przedmiotowej zmiany planu, ustala przeznaczenie pod:

**AG** - tereny aktywności gospodarczej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;

**IT1** – stacje transformatorowe.

Przedmiotowy projekt zmiany m.p.z.p. zamienia ww. potencjalnie uciążliwe dla sąsiedztwa przeznaczenie z aktywizacji gospodarczej (w tym produkcji) na funkcję mieszkaniową wielorodzinną i usługową (usługi nieuciążliwe). W stosunku do obowiązującego m.p.z.p. są to ustalenia zmniejszające ryzyko powstawania konfliktów na granicy dwóch różnych przeznaczeń.



Na terenie oznaczonym w projekcie zmiany m.p.z.p. symbolem 1MW/U, w przeciwieństwie do obowiązującego m.p.z.p. (teren AG) dopuszczona została zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i została ograniczona m.in. liniami zabudowy oraz innymi wskaźnikami zagospodarowania terenu (np. określony został minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla przedmiotowego terenu). Dodatkowo, w przeciwieństwie do obowiązującego m.p.z.p., projekt zmiany planu zawiera zapisy dotyczące wysokości, które uwzględniają zastane sąsiedztwo: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od strony wschodniej) i wielorodzinnej (po drugiej stronie ul. Roztocze) 2-, 3-, 4-, 5- kondygnacyjnych budynków.

Strefy dopuszczonej wysokości zabudowy ustalono w sposób uwzględniający zastane sąsiedztwo, jak również uwzględniając eksponowaną lokalizację przedmiotowego terenu w układzie urbanistycznym dzielnicy.

Analizy urbanistyczne z wykorzystaniem przekrojów urbanistycznych przez teren, zastaną zabudowę oraz układ uliczny - wykazały możliwość zastosowania stref o wysokościach 12m, 18m i 25m. Od strony zastanej zabudowy przy ul. Urzędowskiej szerokości i wysokości stref były już weryfikowane po I wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego. Dalej idące zmiany nie znajdują wystarczającego uzasadnienia.

Ustalone w projekcie strefy wysokości zabudowy (12m, 18m i 25m) pozwalają na realizację:

- od strony północno-zachodniej, przy skrzyżowaniu ul. Roztocze i ul. W. Orkana - obiektów o wysokości maksymalnie 25m - co oznacza 7 lub 8 kondygnacji, w zależności od realizowanych funkcji. Jest to więc wysokość dostosowana do kompozycji urbanistycznej oraz eksponowanej lokalizacji w układzie urbanistycznym dzielnicy;
- od strony południowo-wschodniej, czyli od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Urzędowskiej - wysokość projektowanej zabudowy wyniesie maksymalnie 3 lub 4 kondygnacje (w zależności od funkcji) - jest to wysokość porównywalna z ww. istniejącą zabudową przy ul. Urzędowskiej.

Ustalony w projekcie zmiany planu maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U - to 3,5. Wskaźnik ten dotyczy równocześnie części podziemnych i nadziemnych budynków. Wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 jest niezbędny do zbilansowania miejsc parkingowych dla projektowanej zabudowy na terenie inwestycji, bez ingerencji w tereny sąsiadujące. Przyjęty w projekcie m.p.z.p. wskaźnik intensywności zabudowy jest porównywalny ze wskaźnikami przyjmowanymi w innych nowo-tworzonych w Lublinie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (dla terenów o podobnych uwarunkowaniach).

Przy projektowaniu przyszłej zabudowy jest brany pod uwagę nie tylko wskaźnik intensywności zabudowy lecz również inne ustalone w planie ograniczenia zabudowy: maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie-czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, dopuszczona wysokość zabudowy, nakaz realizacji placów zabaw o ustalonych parametrach, minimalna ilość miejsc parkingowych, itp. Wyznaczane w projekcie planu parametry i wskaźniki urbanistyczne są dodatkowo uzupełniane ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Przyjęte w projekcie zmiany m.p.z.p. wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych są porównywalne ze wskaźnikami przyjmowanymi w naszym kraju w innych miastach o podobnej liczbie mieszkańców, są dostosowane do obowiązujących standardów stosowanych na terenie miasta Lublin, są również zgodne z dokumentem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.). Przy zachowaniu intensywności zabudowy na poziomie 3,5 (gdzie kondygnacje podziemne są wliczane do intensywności zabudowy) i realizacji miejsc parkingowych



w kondygnacjach podziemnych na terenie inwestycji - wszelkie ewentualne uciążliwości związane z parkowaniem zostaną zachowane na terenie działki budowlanej. Nie ma więc potrzeby zawyżania wskaźników parkingowych. Dodatkowo, lokalizacja przedmiotowego terenu w mieście - daje możliwość obsługi komunikacyjnej z wykorzystaniem komunikacji zbiorowej, co jest argumentem za wręcz zmniejszaniem wymaganej ilości miejsc parkingowych, a nie jej powiększaniem.

Należy podkreślić, że zarówno zarządcą drogi, jak i organem ustawowo uprawnionym do uzgadniania projektów planów miejscowych jest Zarząd Dróg i Mostów (art.17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i przedstawione w projekcie planu miejscowego rozwiązanie układu komunikacyjnego oraz ustalone w projekcie minimalne wskaźniki miejsc parkingowych - zostały uzgodnione pozytywnie bez uwag. Projekt został również pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UM Lublin.

Podstawowa obsługa komunikacyjna terenu przeznaczonych w projekcie zmiany MPZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową (oznaczonego symbolem 1MW/U) jest ustalona od strony dróg publicznych zbiorczych oraz dojazdowych i lokalnych (ulica Roztocze, Łukowska, Poznańska). Szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego dla w/w dróg to minimum 10m (ul. Poznańska), min. 15m (ul. Łukowska), min. 25 m (ul. Roztocze), czyli projektowane parametry drogi są wystarczające dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych do niej terenów (w granicach opracowania projektu zmiany MPZP oraz poza granicami).

W uzupełnieniu wyjaśniam, że intencją zmiany m.p.z.p. nie było dzielenie mieszkańców na tych obecnych i tych przyszłych. Przeciwnie - celem jest przekształcenie obszaru, który nie pełni już funkcji produkcyjnych w pełnowartościowy obszar z funkcją mieszkaniową, tak pożądaną w tym miejscu. Ostateczna decyzja w tej sprawie będzie podjęta przez Radę Miasta.

Zmiana przeznaczenia terenów z funkcji oznaczonej symbolem AG - *tereny aktywności gospodarczej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjną - wytwórczą i składowo - magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urzędnia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym* na tereny mieszkaniowe wielorodzinne pociąga za sobą zmianę istotnych parametrów wpływających na zagospodarowanie terenów, takich jak rodzaj zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W oparciu o art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływają zasadniczo na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, gdyż każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenia wynikające ze zmiany przeznaczenia terenu z aktywności gospodarczej obejmującej obszary zgrupowań przemysłowo - składowych na funkcję wielorodzinną mają swoje odbicie w cenach transakcyjnych zbycia nieruchomości o ww. funkcjach. W sytuacji, gdy nastąpi spadek wartości nieruchomości, ustawodawca przewidział roszczenie odszkodowawcze nie wprowadzając jednocześnie żadnych odstępstw od reguły. Z danych zawartych w „Rejestrze cen i wartości nieruchomości” będących w posiadaniu Wydziału Geodezji jednoznacznie wynika utrata wartości nieruchomości. Zmiana



przeznaczenia skutkująca utratą wartości nieruchomości, spowodowałyby powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej, która obciążałaby budżet Gminy, jednocześnie narażając osoby ją reprezentujące na zarzut niegospodarności.

Analiza zapisów aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała negatywny wpływ tego planu na nieruchomości sąsiednie. Umożliwienie realizacji zabudowy przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu aktualnych parametrów, spowodowałyby negatywne oddziaływanie na wartość sąsiednich działek. Nawet przy zachowaniu wszystkich obostrzeń wynikających z przepisów związanych z ochroną środowiska.

Przyjęte rozwiązania w projekcie m.p.z.p. stanowią kompromis pomiędzy potrzebami właściciela nieruchomości będącej przedmiotem zmiany planu, a potrzebami właścicieli działek sąsiednich z jednoczesnym uwzględnieniem potrzeb Miasta jako całości.

**Sekretarz Miasta Lublin**

**Andrzej Wojewódzki**

(dokument w postaci elektronicznej podpisany  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)