



## 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.0003.1.171.2021

Lublin, 20.07.2021 r.

**Pan**

**Stanisław Brzozowski**

**Radny Rady Miasta Lublin**

*za pośrednictwem*

**Pana**

**Jarosława Pakuły**

**Przewodniczącego Rady Miasta Lublin**

Do sprawy: BRM-II.0003.1.171.2021

*Szanowny Panie Radny,*

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Poligonowej, Zelwerowicza, Koncertowej do granicy miasta, - wschodnia część obszaru znajdująca się między ul. Poligonową a ul. Koncertową wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zamieszczam poniższą informację.

W chwili obecnej trwają prace polegające na rozpatrzeniu uwag złożonych przez mieszkańców podczas wyłożenia ww. projektu do wglądu publicznego. Uwagi do przedmiotowego projektu planu miejscowego były zbierane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 2 lipca 2021 r. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta rozpatruje uwagi, o których mowa w punkcie 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Dodać należy, że ww. ustawa nie przewiduje indywidualnego informowania mieszkańców o wyłożeniach do wglądu publicznego planów miejscowych. Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do projektu planu miejscowego, który jest przekazywany do Biura Rady Miasta Lublin w celu jego uchwalenia.

Zgodnie z informacją umieszczoną:

- w Biuletynie Informacji Publicznej pod linkiem: <https://bip.lublin.eu/strategia-i-planowanie/planowanie-przestrzenne/obwieszczenia-i-komunikaty/>,
- na Elektronicznej Tablicy Ogłoszeń Urzędu Miasta Lublin pod linkiem: <https://eto.lublin.eu/plan-zagospodarowania-przestrzennego/obwieszczenia-i-komunikaty/> oraz
- w prasie miejscowej,

każdy z mieszkańców miał możliwość zapoznania się z informacją nt. terminu i miejsca wyłożenia projektu planu miejscowego. Można było porozmawiać z projektantami osobiście siedzibie Urzędu Miasta Lublin, telefonicznie lub podczas zorganizowanej w dniu 16 czerwca 2021 r. dyskusji publicznej w Ratuszu. Wszystkie wykładane do wglądu publicznego materiały



zamieszczane są także na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Lublin. Pomimo trwającego stanu epidemii zespół projektowy opracowujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta - wschodnia część obszaru znajdująca się między ul. Poligonową a ul. Koncertową chętnie spotykał się z mieszkańcami zainteresowanymi rozwiązaniami projektowymi. Świadczy o tym chociażby duże zainteresowanie projektem podczas jego wyłożenia odbywającego się w dniach od 27 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta Lublin w Wydziale Planowania. Na wyłożenie w siedzibie Wydziału Planowania przybyło kilkadziesiąt osób, które miały możliwość zadawania pytań zespołowi projektowemu, wyrażania swoich oczekiwań i potrzeb oraz zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami projektowymi. Ponadto podczas zorganizowanej dyskusji publicznej uczestniczyło ok. 20 osób z zachowaniem reżimu sanitarnego. Zanotowano także około 240 pobrań projektu planu z BIP. Do przedmiotowego projektu planu miejscowego wpłynęło ponad 70 uwag. Powyższy przebieg działań konsultacyjnych świadczy o skutecznej informacji na temat wykładanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tzw. plan miejscowy) jest lokalnym (gminnym) aktem prawa miejscowego. Procedura sporządzania planu miejscowego podlega określonym wymogom na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Obligatoryjnymi elementami procedury planistycznej jest zbieranie wniosków do planu, uzgodnienie projektu z instytucjami i organami uzgadniającymi i opiniującymi, wyłożenie do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną, a po wyłożeniu zbieranie uwag do projektu planu.

Uchwała nr 810/XXXII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V w obszarze położonym na północ od proj. ul. A. Zelwerowicza a granicą miasta Lublin obejmuje obszar o powierzchni ok. 149 ha. Biorąc pod uwagę wcześniejsze opracowania (złożone uwagi do wykładanego w 2008 r. projektu planu – całego obszaru cz. V) oraz wnioski mieszkańców i wydane decyzje w obszarze pomiędzy ul. Poligonową i ul. Zelwerowicza - projekt planu nie mógł uwzględnić potrzeb mieszkańców oraz planowanych kierunków rozwoju zawartych w obowiązującym w tym czasie studium ( uchwalonym w 2000 r.). Uchwałą Nr 742/XXX/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 18 maja 2017 podjęto decyzję o możliwości opracowania planu w mniejszych granicach. Stąd plan podzielony został na dwa obszary:

- pierwszy obszar (część zachodnia) lokalizacja cmentarza, dla której plan mógł zostać uchwalony bez oczekiwania na zmianę studium;
- drugi obszar (część wschodnia), dla której uchwalenie planu wymagało zmiany studium – zmiana studium w tym czasie była już w trakcie uzgodnień z instytucjami - tuż przed wyłożeniem.

Projekt planu po zmianie studium został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przekazany do uzgodnień i opiniowania w terminach 03.09.2021 r. - 02.10.2020 r., 11.01.2021 r. - 10.02.2021 r. oraz 10.05.2021 r. - 25.05.2021 r. w tym także do Rady Dzielnicy w dniu 3.09.2020 r. - która jest jednostką pomocniczą samorządu i zgodnie z kompetencjami może i powinna informować mieszkańców dzielnicy o bieżących sprawach dotyczących Dzielnicy, jak również opiniować procedowane dokumenty planistyczne. Kolejny etap procedury planistycznej, czyli wyłożenie do publicznego wglądu jest



to czas, gdy każdy zainteresowany może zapoznać się z zaproponowanymi rozwiązaniami planistycznymi, przedyskutować te rozwiązania na dyskusji publicznej oraz jeśli ma uwagi do projektu dokumentu to w określonym czasie może je przedłożyć w formie pisemnej. O etapie tym informowani są również wszyscy Radni Rady Miasta. W tym przypadku mail z informacją przesłano 19.05.2021 r. Uwagi te są następnie gruntownie analizowane i rozpatrywane, zawsze ważne są argumenty zarówno za określonymi rozwiązaniami, jak i przeciw. Podejmowane decyzje zawsze uwzględniają przede wszystkim potrzeby miasta jako całości. Wskazane wyżej elementy procedury planistycznej zostały przeprowadzone.

Plan miejscowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2000 r.* obowiązujący do lipca 2019r. dla centralnej części przedmiotowego obszaru przewidywał strefę produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy, natomiast tereny budowlane jedynie w rejonie istniejącej ulicy Poligonowej – jako strefę ekstensywnej urbanizacji oraz z rejonie skrzyżowania obecnej ul. Zelwerowicza z ul. Koncertową na niewielkim fragmencie jako tereny intensywnej urbanizacji. Stąd też do czasu uchwalenia w 2019 r. nowego studium, nie było możliwości uwzględnienia wniosków właścicieli terenów odnośnie przeznaczenia terenów rolnych pod funkcje mieszkaniowe – zgodnie z obowiązującym prawem.



Figura 1: Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2000 r.

Zgodnie ze stanem istniejącym 73,4% terenu do chwili obecnej stanowią tereny użytkowane jako grunty orne i sady, 16,3% to tereny zabudowy mieszkaniowej i rolne zabudowane, 7,2% - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, 0,5 % - inne tereny zabudowane oraz tereny przemysłowe, 2,6% - tereny dróg i innych terenów komunikacyjnych.





W lipcu 2019 r. zostało uchwalone nowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019). W myśl ustaleń kierunkowych część terenów wzdłuż ul. Poligonowej i ul. Zelwerowicza została ujęta jako tereny zabudowy jednorodzinnej, w rejonie ulicy Zelwerowicza i Koncertowej wskazano tereny usługowe, tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej/jednorodzinnej. Natomiast centralny obszar to tereny zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności. Ponadto w nawiązaniu do ukształtowania terenu na styku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a obszarami gdzie dopuszczona jest zabudowa wielorodzinna wyznaczono Ekologiczny System Obszarów Chronionych oraz zieleń o charakterze publicznym: parkową, dolinną, izolacyjną, zieleńce, skwery.

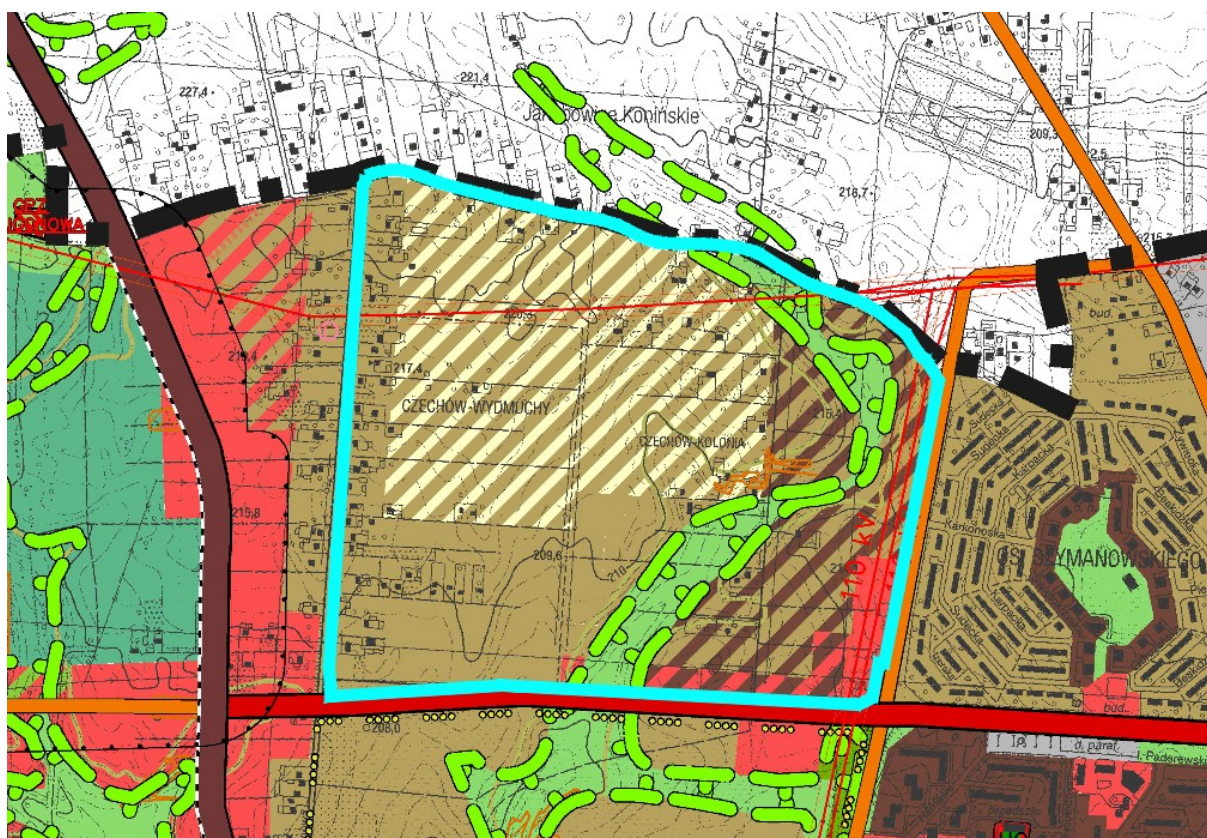


Figura 2: Fragment rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 01 lipca 2019r. z naniesioną kolorem niebieskim granicą procedowanego planu miejscowego.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym propozycje 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. Ustalenia projektu planu uwzględniają zastane uwarunkowania przestrzenne, jak również wskazania kierunkowe aktualnie obowiązującego Studium UikZP m. Lublin. W procedowanym planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - obszar od ul. Poligonowej do ul. Dereckiego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - obszar od ul. Dereckiego do ul. Koncertowej (w większości usankcjonowanie wydanych prawomocnych decyzji WZ lub pozwoleń na budowę), zabudowy usługowej w rejonie skrzyżowania ul. Koncertowej z ul. Zelwerowicza,



zieleni urządzonej wewnątrz zespołu. Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej tych terenów poprzez drogi publiczne. Projekt planu zakłada obsługę komunikacyjną terenów poprzez projektowane drogi lokalne, dojazdowe i ciągi pieszo - jezdne powiązane z istniejącą ul. Zelwerowicza, Koncertową i Poligonową oraz ul. Dereckiego. Projektowane drogi o klasie dróg dojazdowych (KDD) mają za zadanie prawidłową obsługę nowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na istniejący, nieregularny układ działek ewidencyjnych, zrealizowaną zabudowę oraz standardy projektowe dróg publicznych nie ma możliwości by równomiernie obciążać obecnych właścicieli nieruchomości planowanymi elementami układu komunikacyjnego. Szerokość pasów drogowych i geometria dróg podlegała uzgodnieniom z Zarządem Dróg i Mostów.

Wyznaczenie w centralnej części obszaru terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz ze strefami zieleni towarzyszącej ZT wynika z ustaleń obowiązującego Studium UJKZP m. Lublin, w szczególności uwzględnienia przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodziną o niskiej intensywności. Obszary zieleni towarzyszącej ZT wyznaczone w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zostały wydzielone w ramach funkcji podstawowej i są terenami biologicznie czynnymi zgodnie z zapisem procentowym uwzględnionym w tekście planu. Zagospodarowanie działki budowlanej musi uwzględniać wszystkie parametry zapisane w planie między innymi: powierzchnię zabudowy, czy powierzchnię biologicznie czynną. W praktyce oznacza to, że działka w szczególności działka z zabudową jednorodziną nie jest zabudowana w 100% budynkiem. W tym przypadku powierzchnię biologicznie czynną będzie można rozliczać na wyznaczonym terenie zieleni towarzyszącej - ZT. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oraz w postaci ciągów pieszo - jezdnych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Szerokość pasów drogowych wynika z funkcji drogi i zakładanej dla niej klasy. Standardy funkcjonalne i techniczne pozwalające na kształtowanie sieci komunikacyjnej zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego.

W projekcie planu miejscowego linia rozgraniczająca ulicy Poligonowej została wyznaczona w nawiązaniu do istniejącej linii ogrodzeń zlokalizowanych na części działek w celu włączenia do pasa drogowego terenu, na którym usytuowane są kable energetyczne, sieć telefoniczna i wodociągowa dla zapewnienia nieograniczonego dostępu dysponentów sieci w czasie wystąpienia awarii. Ponadto w poszerzonym pasie drogowym będzie możliwe zlokalizowanie innych potrzebnych (niezbędnych) sieci i urządzeń związanych z obsługą



planowanej zabudowy jak również zabezpieczony zostanie dostęp pojazdów uprzywilejowanych.

Celem wyjaśnienia – rejon zabudowy w pobliżu ul. Relaksowej i Zielone Wzgórze - to obszar, który został zrealizowany drogą decyzji o warunkach zabudowy. Plan miejscowy uchwalony w 2012 r. obejmował tereny, które w dużej części były już realizowane na podstawie prawomocnych decyzji o pozwolenie na budowę. Trudno więc obarczać odpowiedzialnością za to Wydział, który nie ma w kompetencjach decyzji o warunkach zabudowy, a dodatkowo decyzje podlegają odrębnym regulacjom i nie muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Dodatkowo zabudowa rezydencjonalna, która jest realizowana na dawnym poligonie to realizacja planu uchwalonego w 2005 r. - procedowanego zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.- gdzie szczegółowość planów miejscowych była opisana w inny sposób niż w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Pracownicy Wydziału Strategii i Rozwoju (w tym czasie była to inna struktura organizacyjna w urzędzie) opracowywali do 2005 r. mpzp zgodnie z ustawą z 1994 r. i obowiązującym, zawartym w przepisach stopniem ich szczegółowości.

**Sekretarz Miasta Lublin**

**Andrzej Wojewódzki**

(dokument w postaci elektronicznej podpisany  
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)