



Departament Inwestycji i Rozwoju

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

OR-ZU-II.0003.1.128.2022

Lublin, 13.09.2022 r.

Pani

Małgorzata Suchanowska

Radna Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana

Jarosława Pakuły

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM-II.0003.1.126.2022

Odpowiadając na interpelację Pani Radnej dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie mojego osobistego nadzoru nad zmianą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I – obszar północno-wschodni w obszarze D - rejon ulic Bluszczowej i Daliowej uprzejmie informuję, że podtrzymuję odpowiedź udzieloną Pani w dniu 01.02. 2022 r. w zakresie dotyczącym potrzeby zabezpieczenia funkcji drogi publicznej.

Potwierdzam, że z uwagi na ustaloną w mpzp lokalizację przyszłej szkoły przy ul. Majerankowej i planowaną w niedalekiej przyszłości realizację tej inwestycji uznano za niezbędną lokalizację ciągu publicznego KX1 w lokalizacji uwidocznionej podczas I wyłożenia mpzp do publicznego wglądu.

Zaproponowany w przedłożonej przez właścicielkę działki nr 1/13 koncepcji zagospodarowania terenu ciąg pieszy (w formie swobodnie ukształtowanego przejścia) nie spełnia potrzeb odnośnie komfortu i bezpieczeństwa mieszkańców (obecnych i przyszłych) dynamicznie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Należy mieć na uwadze, że składane koncepcje architektoniczne będące załącznikami do wniosku o zmianę planu nie są obowiązkowe. Są dodatkowym materiałem branym pod uwagę przy opracowywanym planu w większym lub mniejszym stopniu do ustaleń planu lecz nigdy nie zastępują zapisów planu MPZP.

Należy mieć na uwadze, że projektowany ciąg KX1 stanowi jedyne ogólnodostępne/publiczne powiązanie pieszo-jezdne pomiędzy istniejącym obszarem zabudowy przy ulicy Bluszczowej a planowaną, szybko postępującą zabudową wzdłuż ulicy Daliowej (teren intensywnej urbanizacji). W chwili obecnej brak jest alternatywnych powiązań. Najbliższe powiązanie pieszo-jezdne obszarów stanowi ulica Dożynkowa. Co więcej, znaczenie ciągu dla obsługi komunikacyjnej obszaru znacznie wzrośnie z chwilą realizacji planowanej szkoły podstawowej przy ul. Majerankowej.

Ulica Bluszczowa jest drogą publiczną o długości około 300 m, bez przejazdu, zakończoną placem do nawracania. Na końcowym odcinku tej ulicy zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmująca budynki nr 4,6,8,10,13,15 i 15a. Dla zapewnienia dojazdu w razie zagrożenia spowodowanego awaryjnym zamknięciem ulicy



w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu przewidziane jest połączenie ulicy Bluszczowej z planowaną ulicą Daliową drogą publiczną KDD w klasie dojazdowej przebiegającej m.in. przez działkę nr 1/13 .

Mając na uwadze potrzebę zachowania awaryjnego, drugostronnego dojazdu oraz dojścia do ulicy Bluszczowej, w razie wyższej konieczności, w projekcie zmiany planu zamiast planowanej drogi dojazdowej o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających przewidziano ciąg pieszo – jezdny o szerokości 7,5 m w nawiązaniu do działki nr 2/17, która została wydzielona zgodnie z obowiązującym mpzp i nabyta przez Gminę Lublin.

Ponadto utrzymanie połączenia pieszo – jezdnego jest zasadne z uwagi na planowaną realizację szkoły przy ul. Majerankowej. Zapewni on najkrótsze dojście do szkoły dla mieszkańców ulicy Bluszczowej.

Dlatego też zaproponowany w przedmiotowym projekcie zamiany mpzp publiczny ciąg pieszo-jezdny KX1 (w formie prostokątnej o szerokości 7,5 m) w miejsce planowanej drogi KDD (o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m) zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp, uznaje się za niezbędny.

Rozumiejąc jednak oczekiwania wnioskodawcy zmiany planu – w pozostałym możliwym do uwzględnienia zakresie – wykonano korekty w projekcie planu.

Dla terenu działki nr 1/13 (poza drogą) przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala następujące przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (U/MW). Oznacza to, że można tam realizować funkcję mieszkaniową wielorodzinną lub usługową albo łączenie tych funkcji (w dowolnych proporcjach) o skali i parametrach nawiązujących do sąsiedztwa.

Z punktu widzenia inwestora/właściciela nieruchomości takie rozwiązanie powinno być postrzegane jako bardzo korzystne, gdyż pozwala na realizację różnorodnego programu funkcjonalnego.

Poniżej uwidoczniono zmiany zachodzące podczas procedury zmiany planu w odniesieniu do obecnie obowiązującego planu zagospodarowania. Przedstawiam również tabelę, w której jednoznacznie pokazano korzyści płynące dla właściciela działki w postaci znacznie zwiększonej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę oraz wzbogacenia programu funkcjonalnego.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Lublin**

/-/ Artur Szymczyk



Obowiązujący mpzp

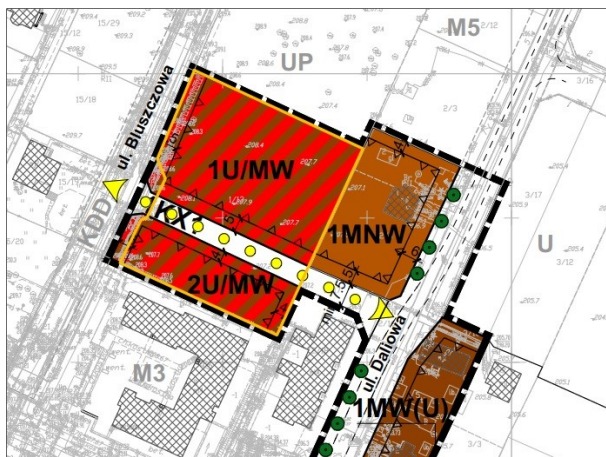
(Uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. oraz Uchwała nr 864/XXXIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 12 października 2017 r.)



projekt zmiany mpzp I WYŁOŻENIE (8-31 grudnia 2021 r.)



projekt zmiany mpzp przygotowywany do ponownych uzgodnień z instytucjami (IX-X 2022 r.).





		Plan obowiązujący (z 2002 r. i 2017 r.)	Wyłożenie I	Poprawki po I wyłożeniu, przygotowanie do uzgodnień.	Uzyskane przez Właściciela działki korzyści
1 Cześć północna działki 1/13	Funkcja	3UP – Teren zabudowy usług publicznych	1U/MW – Teren zabudowy usługowej Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej	1U/MW – Teren zabudowy usługowej Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej	Wzbogacenie funkcji obowiązującej o MW.
	Powierzchnia terenu	2398 m²	2793 m ²	2793 m²	Zwiększenie powierzchni terenu funkcjonalnego o 395 m ²
	Powierzchnia w liniach zabudowy	799 m²	2328 m ²	2328 m²	Zwiększenie powierzchni w liniach zabudowy o 1529 m ²
2 Cześć środkowa działki 1/13	Funkcja	KDD – Teren drogi dojazdowej	1KX1 – teren ciągu pieszo-jezdnego	1KX1 Teren ciągu pieszo- jezdnego	Ograniczenie powierzchniowe funkcji.
	Powierzchnia terenu	887 m²	453 m ²	453 m²	Zmniejszenie powierzchni pasa drogowego o 434 m ² .
3 Cześć południowa działki 1/13	Funkcja	M3 – Teren zabudowy mieszkańcowej	4MW(ZT) – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obszarem zieleni towarzyszącej	2U/MW – Teren zabudowy usługowej Teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej	Wzbogacenie funkcji obowiązującej o U.
	Powierzchnia terenu	1061 m²	1110 m ²	1110 m²	Zwiększenie powierzchni terenu U/MW o 49 m ² .
	Powierzchnia w liniach zabudowy	716 m²	-----	795 m²	Zwiększenie powierzchni w linii zabudowy o 79 m ² .

Przedmiotowy projekt zmiany planu stanowi zatem wyważony kompromis pomiędzy postulatami właściciela działki nr 1/13 a potrzebami mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich. Korzyści dla Właściciela działki nr 1/13 są bardzo wyraźne.

Projekt planu po zmianach wynikających ze złożonych uwag jest obecnie przygotowywany do ponownych uzgodnień z instytucjami, a następnie do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Zastępca Prezydenta

Artur Szymczyk

(dokument w postaci elektronicznej podpisany
kwalifikowanym podpisem elektronicznym)