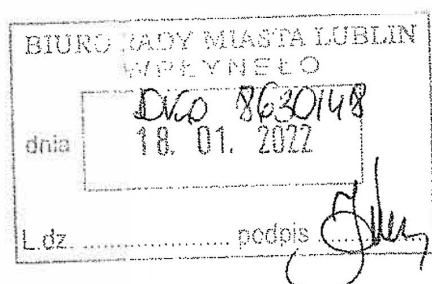


Pan Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin

za pośrednictwem

Pana Jarosława Pakuły
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin



INTERPELACJA

W sprawie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I – obszar północno-wschodni wyłożonego do publicznego wglądu, obszaru D - rejon ulicy Bluszczowej i Daliowej.

Dotyczy: Projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar północno-wschodni w obszarach: obszar A - rejon ulicy Trzeźniowskiej, obszar B - rejon ulicy Kosynierów, obszar C - rejon ROD „Bluszczowa”, **obszar D - rejon ulic Bluszczowej i Daliowej**, obszar E - rejon ulicy Narcyzowej wraz z prognozami oddziaływania na środowisko

Szanowny Panie Prezydencie

Proszę Pana Prezydenta o szczególny nadzór nad ww. projektem zmiany planu. Składam uwagi w postaci pytań do obszaru D, rejon ulic Bluszczowej i Daliowej. Uprzejmie proszę o odpowiedź na każde z nich.

- 1. Czy jest możliwa zmiana w terenie 2MW poprzez wytyczenie w tym terenie od ul. Narcyzowej terenu jednorodzinnego, tu gdzie istnieją domy jednorodzinne? Teren ten powinien być oddzielony od osiedla wielorodzinnego pasem zieleni towarzyszącej (ZT). Identycznie jak z drugiej strony teren M3 przy ul. Narcyzowej nieobjęty zmianą. Nie tylko bloki deweloperzy budują, mogą budować domy szeregowe jednorodzinne. Zmiana ta zabezpieczy przed degradacją domów jednorodzinnych należących do rdzennych mieszkańców. Wskazać należy, iż ww. projekt zmiany planu przedstawia interes jedynie jednej strony, czyli inwestorów zabudowy wielorodzinnej. Dzięki takim rozstrzygnięciom planistycznym deweloper ma możliwość wykorzystać w całości swój obszar i obuduje**

znajdujące się na nim niewielkie, prywatne działki jednorodzinne, z budynkami przy ul. Daliowej i ul. Narcyzowej. Wykup ich może być nieopłacalny dla dewelopera, bo wielkości działek są nieduże. Obecna propozycja planu grozi bezwzględna obudową domów blokami w granicach własnościowych (uchwała ww. zmiany §6. pkt. 3). Rozstrzygnięcie to może naruszać prawo własności, łamać bezwzględnie zasadę zrównoważonego rozwoju i dobro sąsiedztwa.

2. **Czy jest możliwa likwidacja terenu ZT, przyległego do ciągu pieszo jezdnego 1KX1 i oddzielenie od terenu działki 1/13? Proponowany szeroki pas zieleni towarzyszącej (ZT) znajdujący się na prywatnej działce nr 1/13, wskazuje na wielką nieodpowiedzialność i sprawia, iż można podejrzewać nieuczciwość planistyczną, która obecnie naraża właściciela tej działki na ogromne straty. Zmiana obowiązującego obecnie obszaru M3 wielorodzinnego na teren ZT (zieleni towarzyszącą i przypisaną dla terenu 4MW) obniża wartość gruntu i grozi gminie Lublin procesem odszkodowawczym. Właściciel tej nieruchomości ma prawo do odszkodowania. Zatem wskazane jest, aby oddzielić teren 4MW od działki 1/13 i przenieść teren ZT, w całej jego wielkości, na teren dewelopera 3MW. Celowe byłoby powiększenie znajdującego się tam terenu ZT i zabezpieczenia zieleni biologicznie czynnej, której na tych terenach nie ma w odpowiedniej ilości, tym samym byłoby to, polepszenie bytu mieszkańców mieszkających w tych blokach. Wówczas Deweloper, który jest właścicielem bloków na terenie 4MW i 3MW, zmuszony będzie zabezpieczyć dla swoich inwestycji zieleni biologicznie czynną (ZT) na własnych terenach, na których te inwestycje wykonał. Oczywiście wówczas opis jego terenu ZT przypisać należy do jego bloku znajdującego się na 4MW. W terenie 3MW jest miejsce na powiększenie terenu ZT, tam, gdzie deweloper szykuje zabudowę trzecim blokiem, a Wydział Planowania mu to umożliwić tą zmianą planu. Nie objęcie zmianą planu jego działki 2/25 pomiędzy obszarami 4MW i 3MW, na której znajduje się część bloku z terenu 4MW, (niedopuszczalna linia zmiany planu po budynku) może wskazywać na nieprawidłowości, które trzeba wyjaśnić, ponieważ uniemożliwia to, wyznaczenie przyległego terenu działki nr 2/25 na ZT i zrobiono go z obcej działki 1/13 nienależącej do dewelopera. Tereny 3MW i 4MW należą do jednego dewelopera, więc powinien to być jeden obszar planistyczny. **Przedstawiona propozycja, zmiany ww. planu jest nie do przyjęcia.** Kosztem prywatnej działki 1/13, urządza się ZT przypisaną terenowi dewelopera 4MW i ciąg 1KX1, celem zabezpieczenia w planie tego, czego nie ma w obszarze zrealizowanym. Na terenach dla 1MW,2MW,3MW,4MW nie ma wytyczonych przymusowych ciągów i zieleni w takiej ilości procentowej jak na działce 1/13. Podkreślić należy, iż stary plan aktualny z 2002 roku przyjęty Uchwałą 1641/LIII/2002, jest przyzwoitszy od tej zmiany. Właścicielem działki nr 1/13 jest słaba, starsza kobieta, która będzie zmuszona się bronić. Zmiana planu była zainicjowana jej wnioskiem i dotyczyła tylko jej działki. Zmiany, które nastąpiły w terenie M3, nie są przez nią wnioskowane i nie mogą być kosztem jej gruntu. Taka propozycja nie jest możliwa do przyjęcia, ponieważ wskazywać może na patologię planistyczną. Proszę o podanie, kto złożył wniosek na obszerne tereny, który jest w ten sposób realizowany???
Rada Miasta Lublin uchwaliła w 2002 r. plan, który jest obecnie aktualnym prawem miejscowym i wszyscy bez wyjątku muszą się do niego stosować.**
3. **Czy jest możliwe zlikwidowanie terenu 4 MW i podporządkowanie go w całości terenowi 3MW, własność tego samego właściciela?**

Powinien to, być jeden teren 3MW. Wycięcie działki z tej zmiany planu, znajdującej się pomiędzy tymi dwoma terenami i należącej do tego samego dewelopera (działka nr 2/25, na której znajduje się część bloku z terenu 4MW) jest bardzo pomysłowe. Po uchwaleniu przygotowanej zmiany ta działka pozostanie nietknięta (ocalona przed wytyczeniem ZT) mimo że, przylega do bloku, wybudowanego na niej. Właściciel wówczas zyska dwa obszary 4MW i 3MW niezależne. Umożliwia to, zabudowę terenu 3MW drugim blokiem i wytyczenie ZT obok 4MW na działce 1/13, u sąsiada. Pozwoli to na wykorzystanie działki nr 2/25 na cel budowlany. Zwracam się do Państwa o wyjaśnienia, dlaczego doszło do takiej sytuacji, która wskazywać może na podejrzenie o kombinowanie za publiczne pieniądze ?

4. **Czy jest możliwe zlikwidowanie ciągu pieszo jezdnego 1KX1 przy obszarze 1U/MW, biegnącego kosztem działki 1/13, od ul. Błuszczowej do ul. Daliowej, długości ok. 50 m? Wydatek finansowy na jego wykonanie jest nieuzasadniony ekonomicznie (w załączniku 1 pismo ZDiM). Poinformować należy planistów, że przez sąsiednie osiedla można przejść ciągami pieszymi od ul. Błuszczowej do ul. Daliowej przy każdym bloku.**

5. **Czy jest możliwe przeznaczenie całego terenu działki nr 1/13, jako terenu pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług o symbolu MW? Z takimi samymi wymogami i wskazaniem zabudowy, jak opisane są przy terenach deweloperskich 1MW, 2MW, 3MW, 4MW celem zachowania poszanowania własności i sprawiedliwości społecznej.**

Ta propozycja umożliwi właścicielowi obszaru 1U/MW ekonomiczne zagospodarowanie powierzchni działki 1/13 0,4355 ha pod zabudowę. Mogą być przykładem dla planistów zaplanowane przez nich tereny 1MW, 2MW 3MW i 4MW, na których to, nie zaznaczają przymusowych ciągów. Przygotowana jest opisowa wersja tej zmiany planu, która wskazuje sposób realizacji i możliwości wynikających z planu dla 1MW, 2MW, 3MW, 4MW.

WŁĄCZENIE RÓWNIEŻ PROPONOWANEGO WYDZIELENIA „ZT” NA DZIAŁCE 1/13 DO OBSZARU „1U/MW” Z USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ROZ.1 ART.1 UST.2 PKT.1, PKT.6 I PKT.7 WYNIKA, ŻE W PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM NALEŻY UWZGLĘDNIĆ ZWŁASZCZA: PRAWO WŁASNOŚCI I WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY ORAZ WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI. USTAWA JEST NADRZĘDNA NAD PRAWEM MIEJSCOWYM, JAKIE STANOWI MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

6. **Czy jest możliwe dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych na działce 1/13 przy terenie 1U/MW od strony południowej, wzdłuż granicy działki z obszarem M3? Nie umożliwiono dopuszczenia miejsc parkingowych naziemnych w miejscu zaplanowanego obszaru ZT. Realizacja miejsc parkingowych w części przeznaczonej pod budowę i oznaczoną linią zabudowy na działce 1/13 znacznie pogorszy ekonomiczne wykorzystanie jej terenu pod zabudowę wielorodzinną. Wnoszę o wzorowanie się terenami deweloperskimi 1MW, 2MW, 3MW, 4MW. Wnoszę o**

odstąpienie od przygotowania celu służebnego terenu działki 1/13, którego grunt zdaje się w obecnej propozycji zmiany planu pełnić funkcję uzupełniającą niedobory zieleni biologicznie czynnej (ZT) oraz ciągów pieszo-jezdnych (1KX) w zrealizowanym terenie 4MW. Takie rozwiązanie jest nie do przyjęcia. Obszar

1U/MW, 1KX1 i ZT (dz.1/13), to własność w całości jednej osoby prywatnej, a nie jest własnością dewelopera terenu 4MW. Przypomnieć trzeba, że do gminy należy zapewnianie zrównoważonego rozwoju i przestrzeganie prawa własności.

- 7. Czy jest możliwe doprecyzowanie Par.3 ust.1 pkt.10 "definicja intensywności zabudowy [I]"? Określenie metody obliczania [I], czy pod uwagę bierzemy powierzchnię całkowitą projektowanych budynków [Pc] jak do tej pory tylko kondygnacji naziemnych, czy wliczamy także kondygnacje podziemne; przywołana w projekcie Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym ani w art.15 ust.2 pkt.10, ani w żadnym innym dokumencie mającym moc prawną obowiązujące prawa, nie określa tego. Powinno zostać bez ZMIAN.**
- 8. Czy jest możliwa zmiana Par.10 ust.6 pkt.3 dla 1MN, Par.11 ust.6 pkt.3 dla 1MW,2MW,3MW,4MW, Par.12 ust.6 pkt.3 dla 11U/MW "dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną"? Należałoby to zamienić na usytuowanie budynków 4m od granic sąsiedniej własności. Brakuje wyjaśnień celowości takiego zapisu i skutków dla istniejącego ładu przestrzennego, a szczególnie dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej 4 kondygnacyjnej (dopuszczenie ślepych wys. 14m ścian w granicy działki) jest otwarciem procesu zabudowy budynków mniejszych np. jednorodzinnych, gdzie obowiązuje zasada dobra sąsiedztwa i odległości 4 m. Grozi to również zagęszczeniem blokowiska i kolizji własnościowej powstających odrębnych wspólnot.**
- 9. Wnoszę o uzasadnienie - dlaczego dla deweloperów wyznaczono tak wysoki wskaźnik Par.11 ust.6 pkt.7 dla 1MW,2MW,3MW,4MW, Par.12 ust.6 pkt.7 dla 11U/MW "maksymalna intensywność zabudowy 3,0"? Należy zmniejszyć wskaźnik tak jak dla terenów M2 i M3, wskaźnik intensywności nie może przekraczać 1,5. Wyjaśnić celowość skutków dla istniejącego ładu przestrzennego zapisu tak dużej maksymalnej intensywności zabudowy oraz różnic tj. 3x większej niż intensywność istniejąca, dla nowej 4-kondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Błuszczowej (2x razy większej przy wliczeniu także kondygnacji podziemnych).**
- 10. Wnoszę o odstąpienie od zmiany planów terenów M2 na teren 1MW i M2 na teren 2MW. Czy jest możliwe w terenie 2MW zabezpieczyć zabudowę jednorodzinna przyległą do ul. Narcyzowej (opisaną w uwadze nr1)? Przedstawiona zmiana jest szkodliwa dla społeczności, która zamieszka tak intensywnie zurbanizowane osiedla. Należy zwrócić uwagę i stanowczo zaznaczyć, że zapisy ww. zmiany planu obszaru D (szczególnie budownictwa wielorodzinnego) w trwały sposób (perspektywa dziesiątek lat i dłuższa) wpłyną na ukształtowanie ładu przestrzennego. W tym wysokiego standardu projektowanej zabudowy mającej wpływ na atrakcyjność dzielnicy; przełoży się to bezpośrednio na jakość życia mieszkańców, ich wypoczynek- zdrowie, dostęp do usług i rekreację. Zaznaczyć należy, że obok terenu 1MW znajduje się teren na szkołę.**

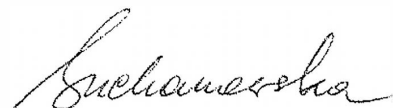
11. Czy jest możliwe powiększenie działek w obszarach 1MW, 2MW, 3MW, opis w §6. pkt 1 ppkt. 2a, zmienić z wielkości „1000 m²” na „1500 m²”? Proszę o wykreślenie z ww. paragrafu punktu 2, o treści „Dopuszcza się wydzielanie mniejszej działki na powiększenie sąsiedniej” w całości. Dopuszczenie tych zapisów daje możliwość deweloperom na manipulację granicami powstających wspólnot mieszkaniowych, co w efekcie może działać na ich szkodę.
12. Wnoszę o przygotowanie map do zmiany planu, które są aktualne. Mapa, na której została sporządzona zmiana planu uwidacznia, iż na terenie miejskim obok 1MW, tu gdzie miasto planuje szkołę, znajdują się naniesione dwa budynki jednorodzinne, co jest niezgodne ze stanem rzeczywistym. Proszę o odpowiedź, czy w tej sytuacji wyłożenie planu jest ważne?

Podsumowanie

Nie zgadzam się na działania planistyczne, które mogą budzić podejrzenia legalizacji czegoś, co legalnym może nie być. Planowanie jest dziełem ogromnej pracy wielu urzędników i powinno być jasne i przejrzyste. Wzywam Wydział Planowania do odstąpienia od pomysłów sprawiających nieprzyjemne odczucia ogółu społeczeństwa, mogące wskazywać podejrzenie o patologię planistyczną, a przede wszystkim niesprawiedliwość społeczną.

Mój sprzeciw jest tym większy, gdyż po wskazaniu powyższych nieprawidłowości użyto podczas wyłożenia tego planu wobec mojej osoby Radnej Rady Miasta szantażu, iż zawieszony zostanie proces prac planistycznych nad tym planem, jak mi się on nie podoba. On nie powinien mieć miejsca. Takie działania przyniosłyby straty nie tylko moralne dla urzędu i właścicieli gruntów, ale i finansowe, bo plany są dla gminy bardzo kosztowne.

Z wyrazami szacunku



Załączniki:

1. Pismo z ZDiM Lublin
2. Mapa - plan aktualny z 2002 roku przyjęty Uchwałą 1641/LIII/2002,
3. Wyłożona zmiana Planu obszar D- rejon ulic Bluszczowej i Daliowej.

ZAK. 4

Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

ul. Krochmalna 13J, 20-401 Lublin, tel.: 81 466 5700, fax: 81 466 5701
e-mail: drogi@zdm.lublin.eu, www.zdm.lublin.eu

IU-UD.4300.8.2019

Lublin, dnia 13.06.2019 r.

Pani -----

ul. - - - - - /-

20---- Lublin

dot. planowanej drogi oznaczonej w MPZP jako KDD – odcinka ul. Błuszczowej od istniejącej ul. Błuszczowej do planowanej drogi KDL – ul. Daliowej

W odpowiedzi na wniosek złożony w dniu 05.06.2019 r. w sprawie zaopiniowana inwestycji drogowej przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część I obszar północno-wschodni, uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. tj. planowanej drogi oznaczonej w MPZP jako KDD – odcinka ul. Błuszczowej od istniejącej ul. Błuszczowej do drogi KDL – ul. Daliowej, Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie pozytywnie opiniuje proponowaną zmianę polegającą na odstąpieniu od planowania ww. odcinka drogi.

Zastępca Dyrektora
ds. Przygotowania Inwestycji
mgr inż. Włodzisław Łuciuk

