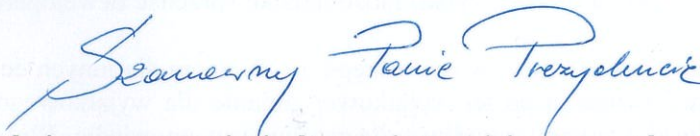


Szanowny Pan Krzysztof Żuk
Prezydent Miasta Lublin
za pośrednictwem
Przewodniczącego
Rady Miasta Lublin

INTERPELACJA

W sprawie uwag do miejscowego planu uchwalonego uchwałą nr 708/XXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 30 marca 2017 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 28 kwietnia 2017 r. pod poz. 2059) oraz uchylenia jego zmiany podjętej uchwałą nr 1333/XLIV/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I w rejonie ulicy Majerankowej.



Wnioskuje o pozostawienie bez zmiany miejscowego planu uchwalonego uchwałą nr 708/XXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 30 marca 2017 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 28 kwietnia 2017 r. pod poz. 2059) i uchylenie jego zmiany podjętej uchwałą nr 1333/XLIV/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I w rejonie ulicy Majerankowej. W celu zgodności z obowiązującą już drugą koncepcją szkoły publicznej na ul. Majerankowej w Lublinie.

W uzasadnieniu przedkładam uwagi oraz dokładne opisy, w których udowadniam, że zmiana wprowadzona na wniosek firmy deweloperskiej negatywnie wpłynie na sąsiednie obszary mające zrealizowaną już zabudowę jednorodziną i wielorodziną, wykonaną zgodnie z planem uchwalonym w 2002 r. Zmiana zdecydowanie opóźni realizację budowy szkoły. Takie decyzje i działania dające nieograniczone możliwości deweloperom podważają wiarygodność i uczciwość naszego urzędu. Urząd powinien dbać o interesy mieszkańców tak, jak dba o interesy deweloperów. Ten kolejny kosztowny i bezsensowny w tym obszarze przykład zmiany planu może sugerować podejrzenia....., co do zamiaru tego przedsięwzięcia. **Z przykrością podkreślam, iż:**

Podczas procedowania poprzedniej zmiany planu na szkołę przez Radnych Komisji Rozwoju Miasta, teren planistyczny miejski został powiększony o działkę deweloperską, a urzędnicy uzasadniali obowiązkową konieczność powiększenia obszaru szkolnego o sąsiednią działkę, należącą do spółki deweloperskiej przy ul. Daliowej. Argumentowano to tym, że planowane jest nabycie przez gminę tej działki (obecnie własność Sp. z o. o. Willowa), że to jest niezbędne, bo jej obszar ma wpłynąć na powiększenie terenu szkoły celem realizacji basenu.

Obecnie realizowana zmiana planu zawnioskowana przez ww. Spółkę **jest niezasadna i nie może być realizowana na koszt gminy.** Deweloper ma możliwość zmiany zabudowy na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Art.1. [Zakres przedmiotowy ustawy]1.Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. 2. Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych, lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych, określonych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922).) i powinien to zrobić na własny koszt, za zgodą Rady Miasta Lublin w sposób przejrzysty. Obecna

czynność świadczyć może o marnotrawstwie publicznych pieniędzy i wpływ ich na szkodę finansową wartości posesji sąsiednich. Realizacja takich decyzji może rozpocząć lawinę podobnych wniosków składanych przez innych deweloperów. Doprowadzi to, do patologii architektonicznej i w efekcie do zabudowy domów jednorodzinnych w zrealizowanych już planistycznie obszarach.

Ten wyjątek tworzy precedens do powtarzalności tego typu działań w bliskiej przyszłości. Dlatego, nie ma na to mojej i mieszkańców zgody:

- 1) Aby uchwalenie planu z przedstawionymi propozycjami zawyżało wartość gruntu deweloperskiego, co w przyszłości narazi gminę na wysokie koszty jego nabycia w celu np. powiększenia szkoły o basen,
- 2) Aby urząd tą zmianą robił dobrze deweloperowi kosztem mieszkańców. Zapytać należy, za co, za jakie obietnice i w jakim celu na żądanie dewelopera zwiększa urząd parametry i wartość planowanej zabudowy na jego prywatnej własności, pozwalając na **budynek dominantę** (6-7 piętrowy)? To podwyższy tylko jego zyski, a dla sąsiednich mieszkańców przyniesie wielkie straty.
- 3) **Aby urząd robił takie wyjątki.** One nie mają poparcia prawnego i są antyspołeczne, ponieważ nie uwzględniają dobra społeczności tam mieszkającej. Należy uczciwie i sumiennie realizować ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wskazuje zachowanie dobrosąsiedztwa i ładu przestrzennego ustalonego już w planie z 2002 r., do którego całe osiedle inwestorów-mieszkańców się zastosowało.
- 4) Nie, dla wyjątku deweloperskiego, aby był pretekstem do przygotowania działki gminnej przeznaczonej teraz na szkołę, a w przyszłości pod zabudowę deweloperską wielorodzinną. Po przyjęciu tej zmiany gmina bardzo szybko może działkę sprzedać deweloperowi. **Na to nie ma naszej zgody.**
- 5) Realizacja tej zmiany otwiera możliwości następnym zmianom dla innych deweloperów, którzy nie mieli takich możliwości, a po tej wyjątkowej zmianie dla wyjątkowego dewelopera będą mogli składać wnioski o zmiany szkodliwe dla zrealizowanego osiedla. **Dlatego nie ma naszej zgody na wysokie plomby deweloperskie (dominanty) w naszej dzielnicy.**
- 6) **Nie ma naszej zgody na chaos architektoniczny i zabudowę domów jednorodzinnych wysoką zabudową wielorodzinną oraz tworzenia planów pod wniosek dewelopera psujących drugą już koncepcję szkoły, która ma w tym obszarze powstać.** (Każda z koncepcji kosztowała ok. 100 000 zł).
- 7) Proponowany plan znacznie odbiega od koncepcji szkoły oraz drastycznie zmienia parametry powierzchni zabudowy działek, intensywność, wysokość planowanych budynków, zmniejsza ilość miejsc parkingowych, obszar terenu biologicznie czynnego, zmienia dachy, itd.
Dla 1UE – teren usług edukacji: żłobek, przedszkole, szkoła – zwiększa się:
 - wysokości zabudowy w strefie A z 20 m na 25 m i w strefie B z 10 m na 15 m,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 40% na większy, do 55%,
 - intensywność zabudowy z 1,5; na 3,5, z czego nie więcej niż 2,1 dla kondygnacji nadziemnych,
 - wskaźnik parkingowy dla przedszkola, świetlicy, żłobka: 1 zamiast 3 miejsc parkingowych na 1 salę.
 - dopuszcza się powierzchnię dachu zielonego, jako powierzchnie terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie z norm PN-ISO9836 2015-12. **Na takie zmiany, nie ma naszej zgody (to zmiana raczej na wieżowce, a nie szkołę).**
- 8) Zmiana Planu dogadzająca deweloperowi mimo wszystko nie uwzględnia niedogodności dla sąsiadów, tworząc konflikt z już istniejącymi budynkami jednorodziennymi:
 - a) Tymi związanymi z bezpośrednim sąsiedztwem parkingu (szkolnego), którego bliskie usytuowanie nie zachowuje odpowiedniej (buforowej) odległości od posesji. Wskazuję wprowadzenie powiększenia pasa zieleni izolacyjnej od granicy prywatnych własności jednorodzinnych (działki nr 11/8,11/10).
 - b) Wnioskuje o likwidację pasa zieleni towarzyszącej ZT wzdłuż ulicy Narcyzowej i przesunięcie lokalizacji parkingu (obszar KS.) w jego miejsce w celu zwiększenia terenu zieleni izolacyjnej ZI przy granicy z działkami nr 11/8 i 11/10 z 4 m szerokości do min. 10 m

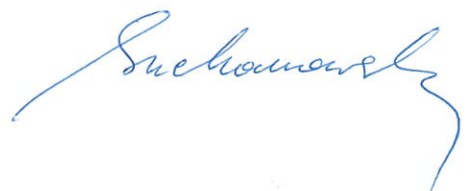
- ze względu na wysoką uciążliwość obszaru KS.
- c) Co ciekawe z opisu do obecnej zmiany planu dodano TECHNICZNE ELEMENTY BŁĘKITNEJ INFRASTRUKTURY, czyli między innymi zbiorniki retencyjne (czyżby w miejscu boiska?).

Dla obszaru - 1U – teren usług zmieniono:

- a) wysokość zabudowy z 10 m na 12 m w strefie A oraz 18 m w strefie B,
 - b) intensywność zabudowy z 1,0 do 3,0, z czego nie więcej niż 1,6 dla kondygnacji nadziemnych,
 - c) nie było zgody na parkingi podziemne, teraz są dopuszczone,
 - d) dopuszczono możliwość realizacji powierzchni dachu zielonego, jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie stosując się do norm PN-ISO9836 2015-12,
 - e) ustalono nowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wyznaczając ewentualną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na nie mniej niż 1000m²; było: 3000 m². **Na te zmiany nie ma naszej zgody.**
- 9) Wniosuję o niepodnoszenie wysokości planowanej zabudowy do 25 m, bo odpowiada ona budynkowi mieszkalnemu o wysokości **8 PIĘTER**. Narusza zasadniczą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, a wprowadzone korekty są niezgodne ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich. Każda działka sąsiadująca z tym terenem zagospodarowania jest w niskiej zabudowie jednorodzinnej.
- 10) Niedopuszczalne jest, aby w projekcie planu deweloper mógł budować prawie bezpośrednio przy szkole budynki o wysokości 18 m, co odpowiada **6 piętrom** w bloku. Planowanie przestrzenne nie może pomijać własności rdzennych mieszkańców, a wręcz przeciwnie - ma poszukiwać rozwiązań, które w optymalny sposób rozwiązują konflikt potrzeb publicznych i właścicieli poszczególnych działek. Gwarantuje to konstytucyjna zasada własności.
- 11) W związku z powyższym wniosuję o budowę szkoły zgodnie i na podstawie II koncepcji ze stycznia 2022 r., która została opracowana już po zmianach w systemie oświaty i zgodnie z ustaleniami nowego planu zagospodarowania z 2017 r., a przy tej zmianie planu pominięta. Uwzględnia także **zmiany w liczbie uczniów z 600, do 1000**, co już stanowi bardzo dużą liczbę uczniów w jednym budynku. Obecnie podkreślić należy istotny również fakt, że na tak małej działce (2,3 ha) planowana jest realizacja tak dużego kompleksu, obejmującego szkołę, przedszkole, żłobek i inne towarzyszące funkcje. Miasto w tym rejonie dzielnicy posiada nieliczne własne grunty, które może wykorzystać na budowę żłobka i przedszkola. Czyżby zamierzało je sprzedać deweloperom?

Uprzejmie proszę o przekazanie moich uwag do Wydziału Planowania UM Lublin.

Z wyrazami szacunku



Do wiadomości:

1. Rada Dzielnicy Ponikwoda
2. Media