



Prezydent Miasta Lublin



plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2000, fax: +48 81 466 2001
ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP,www.um.lublin.eu



OR-ZU-II.0003.1.15.2024

Lublin, dnia 6 lutego 2024 roku

Pan
Radosław Skrzetuski
Radny Rady Miasta Lublin
za pośrednictwem
Pana
Jarosława Pakuły
Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Do sprawy: BRM-II.0003.1.13.2024

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego z dnia 25 stycznia 2024 roku w sprawie ochrony Parku im. Jana Pawła II na Czubach przed zabudową garażami, miejscami parkingowymi oraz budynkiem usługowym uprzejmie informuję, że do Wydziału Gospodarowania Mieniem realizującego m. in. zadania z zakresu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Lublin nie wpłynął wniosek dotyczący zamiany części działek gminnych nr 2/13 (obr. 27 – Rury Bonifraterskie, ark. 4) i nr 3/51 (obr. 27 – Rury Bonifraterskie, ark. 8) położonych w Lublinie przy ul. Filaretów (droga) Rondo Niezależnego Zrzeszenia Studentów oraz w pobl. ul. Rubinowej na działkę nr 117/4 (obr. 27 – Rury Bonifraterskie, ark. 4) położoną w Lublinie przy ul. Wyżynnej.

Należy zaznaczyć, że w latach ubiegłych były podejmowane czynności zmierzające do zamiany gruntów położonych w Lublinie w rejonie ul. Wyżynnej, ul. Filaretów, ul. Rubinowej oraz ul. Na Stoku, jednakże wniosek nie dotyczył działki, na której zatwierdzono projekt budowlany na budowę budynku garażowego wraz z wewnętrznymi instalacjami.

Ponadto przekazuję następujące informacje w zakresie udzielonego pozwolenia na budowę.

Decyzją Nr 1179/20 z dnia 8 października 2020 r., znak AB-BW-I.6740.1.79.2019, zatwierdzono projekt budowlany i udzielono Global Rent Sp. z o. o. Sp. K. pozwolenia na budowę budynku garażowego wraz z wewnętrznymi instalacjami: wody zimnej, hydrantową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczną, wentylacji mechanicznej wraz z przyłączem kanalizacji sanitarnej i deszczowej; budynku usługowego w zakresie obsługi komunikacyjnej z wewnętrznymi instalacjami: wody zimnej, hydrantową, ciepłej wody użytkowej, wody lodowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektryczną, teletechniczną, wentylacji mechanicznej, z przyłączem kanalizacji sanitarnej i deszczowej; z zagospodarowaniem terenu, instalacjami zewnętrznymi: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej; przebudową sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej; przebudową sieci energetycznej i teletechnicznej, budową linii kablowych z oświetleniem terenu, drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi, chodnikami, wiatą śmietnikową oraz odcinkiem drogi stanowiącej dojazd do drogi wewnętrznej na działkach nr ewid.: 117/4 (obr. 27-Rury Bonifraterskie, ark. 4) przy ul. Wyżynnej w Lublinie, 117/5, 53/2 i 15/3 (obr. 27-Rury Bonifraterskie, ark. 4) przy ul. Wyżynnej w Lublinie w zakresie przebudowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowy odcinka drogi stanowiącej dojazd do drogi wewnętrznej.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego dla terenu inwestycji, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II – uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r., działka nr ew. 117/4 (obr. 27 – Rury



Bonifraterskie, ark. 4) przy ul. Wyżynnej należy do dwóch terenów: „teren urządzeń komunikacyjnych – KS1” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parkingi, parkingo-garaże i garaże z zapewnieniem udziału zieleni w zagospodarowaniu działki, w tym zwłaszcza różnych form zieleni wysokiej oraz dopuszczeniami opisanymi w planie (§ 49) i „teren miejskiej zieleni publicznej – ZP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parki skwery i zieleńce (§ 39). Na rysunku projektu zagospodarowania terenu inwestycji, oznaczone zostały zgodnie z rysunkiem planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linia rozgraniczająca tereny KS1 i ZP w obrębie działki nr ew. 117/4. Z rysunku wynika, że zarówno projektowane budynki, jak i dojazdy, dojścia, miejsca postojowe zostały zlokalizowane w terenie KS1. W terenie ZP zostały zaprojektowane strefy zieleni, co odpowiada przeznaczeniu terenu w planie miejscowym. Działka nr ew. 53/2, na której zaprojektowano dojazd, według ustaleń planu należy do terenu KS1, poza niewielką częścią należącą do terenów tras komunikacyjnych – KDL (pas drogowy ul. Wyżynnej). Projektowana droga mieści się całości w terenie KS1.

Zgodnie z rysunkiem ww. planu w skali 1:2000 stanowiącym planszę podstawową, granice stref polityki przestrzennej tj. Strefa Parku Czuby – Z2 (§ 77) oraz Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów chronionych ESOCH (§ 64) przebiegają wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami KS1 i ZP. Teren, na którym zaprojektowano budynki wraz przynależnym zagospodarowaniem, zlokalizowany jest poza Strefą Parku Czuby. Zaprojektowane w obrębie strefy Z2 zagospodarowanie strefami zieleni, nie narusza ustaleń § 77 planu.

Natomiast, zgodnie z treścią § 49 ust. 1 planu tereny KS1 to tereny urządzeń komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parkingi, parkingo-garaże i garaże. Garaż wielopoziomowy jako parkingo-garaż jest zatem zgodny z podstawowym przeznaczeniem terenu określonym w planie. W myśl § 49 ust. 2 planu, na terenach intensywnego zainwestowania miejskiego, w tym głównie w terenach budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, preferuje się realizację parkingów wielopoziomowych.

Zgodnie z § 49 ust. 3 uchwały, na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową. Według ust. 4 obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem: dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego, zachowania zasady, aby nie zajmowały więcej niż 15% powierzchni terenu w granicach lokalizacji oraz nienaruszania ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej. Z treści planu nie wynikają żadne inne ograniczenia co do funkcji obiektów uzupełniających dopuszczonych na terenie KS1 poza faktem, że mają być związane z funkcją podstawową terenu czyli urządzeniami komunikacyjnymi. Zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym w projektowanym budynku usługowym w zakresie obsługi komunikacyjnej zaprojektowano garażowanie z wypożyczalnią rowerów, hulajnóg, segwayi i innego sprzętu kołowego, obsługę serwisową wymienionych nośników komunikacji (serwisowanie, wulkanizację, diagnostykę i naprawę), sklep motoryzacyjny, pomieszczenia techniczne i biurowe niezbędne do administracji budynku parkingowo - garażowego oraz budynku uzupełniającego.

Zgodnie z projektem zagospodarowania, powierzchnia terenu zajęta przez budynek usługowy w stosunku do powierzchni terenu w obszarze KS1 wynosi 11,49 %, co nie przekracza dopuszczonych 15 %. Lokalizacja obiektów nie narusza również ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej. Dla terenu inwestycji obowiązują następujące strefy polityki przestrzennej:

- Ekologiczny System Obszarów Chronionych ESOCH (§ 64) obejmujący część działki o przeznaczeniu ZP,
- Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 4 (§ 69),
- Strefa miejska - Y2 (§ 72),



- Strefa Parku Czuby – Z2 (§ 77) obejmująca część działki o przeznaczeniu ZP.

W projekcie uwzględniono warunki wynikające z ustaleń dla strefy Y2. Projektowana zabudowa nie koliduje z celami ustanowienia strefy SRiK 4 i warunkami określonymi w jej ustaleniach, ze względu na położenie terenu w sąsiedztwie terenów zabudowanych budynkami o zbliżonych lub większych gabarytach (np. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „POLITECHNIKA”) i nie wprowadza nieuzasadnionej dominanty wysokościowej lub/i kubaturowej.

Inwestycja we wnioskowanych parametrach uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach – decyzja z dnia 20 września 2019 r., znak: OŚ-OD-I.6220.69.2019, a parametry obiektów w zatwierdzonym projekcie budowlanym są zgodne z opisanymi w ww. decyzji uwarunkowaniami. Zgodnie z ww. decyzją, przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także poza korytarzami ekologicznymi. Z decyzji nie wynika zakaz realizacji wnioskowanych obiektów na przedmiotowym terenie. W uzasadnieniu decyzji (str. 7) wskazano natomiast działania, które należy podjąć podczas prowadzenia robót budowlanych celem zminimalizowania ewentualnego wpływu na faunę. Zapisano ponadto, że w przypadku stwierdzenia występowania chronionych gatunków ptaków bądź innych zwierząt objętych ochroną gatunkową, należy uzyskać stosowną zgodę regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Obowiązujące przepisy prawa nie wskazują na konieczność uzyskania takiej zgody przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, ani nie uzależniają udzielenie pozwolenia, od uzyskania tej zgody. W decyzji o pozwoleniu na budowę, zobowiązano inwestora do prowadzenia robót budowlanych zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach. Ponadto, również oddziaływanie planowanej inwestycji na środowisko, w tym dotyczące wielkości emisji (spalin, hałasu) było przedmiotem analizy na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a w decyzji tej nie określono dodatkowych warunków do projektowania inwestycji. Projektowany parkingo - garaż z racji swojej funkcji będzie służył przede wszystkim mieszkańcom osiedla, zaś niewielki zakres projektowanych usług uzupełniających, nie będzie generował znacznego ruchu samochodów. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w okresie eksploatacji, przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości powietrza, nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko związanego z emisją odpadów oraz istotnego oddziaływania na klimat akustyczny.

Informuję również, iż na wniosek Rady Dzielnicy Czuby Południowe oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Politechnika” Wojewoda Lubelski w dniu 11 stycznia 2024 r., wszczął postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 08 października 2020 r., znak: AB-BW-I.6740.1.79.2019 udzielającej przedmiotowego pozwolenia na budowę.

Pragnę podkreślić, że Miasto Lublin konsekwentnie obejmuje ochroną planistyczną tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym. Przykładem działań planistycznych prowadzonych w tym rejonie jest przystąpienie we wrześniu 2021 r. do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II wzdłuż linii kolejowej i Starego Gaju, w rejonie wąwozu, który ma chronić te obszary przed zabudową. Innym przykładem jest przystąpienie w grudniu tego samego roku do sporządzenia miejscowych planów dla ponad 1600 ha terenów zielonych o szczególnym dla Lublina znaczeniu przyrodniczym, w tym m. in. dla Lasu Stary Gaj oraz Lasu Dąbrowa. Plany te są już zaawansowane i rozpoczyna się stopniowo etap wyłożenia ich do wglądu publicznego.

Sekretarz Miasta Lublin

/-/ Andrzej Wojewódzki