

Odpowiedzi Wydziału Planowania z 21 kwietnia

1. Jakie w przybliżeniu wymiary muszą mieć kliny przewietrzające /napowietrzające?

Nie ma obowiązujących normatywów, określających minimalną (przybliżoną) szerokość klinów przewietrzających / napowietrzających, ze względu na zróżnicowane warunki topoklimatyczne panujące w obrębie poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego, w szczególności w miastach. Wobec czego, należy utrzymywać kształtować ww. korytarze przewietrzające w możliwie największym zakresie, mając na uwadze odpowiednie ukształtowanie zieleni, regulację wysokości zabudowy i ich sytuowanie względem kierunków przewietrzania - wpływając pośrednio na układ ruchów powietrza.

2. Jaką część Górek Czechowskich można zabudować, by zachować skuteczne przewietrzanie miasta?

Określenie wartości "progowej", która pozwoliłaby jednoznacznie stwierdzić, że po jej przekroczeniu nie będzie możliwe zachowanie skutecznego przewietrzania miasta jest trudna (wręcz niemożliwa) do oszacowania, i ma znaczenie drugorzędne. Większą wagę należy kłaść na wykluczenie spod zabudowy tych terenów, które ze względu na swoje właściwości (np. suche doliny) bezwzględnie powinny zostać wyłączone spod zabudowę, tak aby zapewnić swobodny przepływ powietrza. W odniesieniu do zaproponowanych rozwiązań w projekcie nowej edycji "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Lublin", nie powinny one pogorszyć stanu przewietrzania miasta (w tym także na Górkach Czechowskich, względem do ustaleń przewidzianych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). Wspomniany obszar Górek Czechowskich stanowi i będzie stanowił lokalny korytarz ekologiczny, pełniący rolę ważnego sięgacza ekologicznego względem głównego układu korytarzy ekologicznych Lublina - doliny Bystrzycy, Czechówki i Czerniejówki. Ponadto, w celu wzmocnienia funkcji ekologicznych na obszarze Górek Czechowskich przewiduje się ustanowienie formy ochrony przyrody - Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Górki Czechowskie".

3. Terenem Górek Czechowskich o dokładnie jakiej powierzchni dysponuje deweloper TBV?

W odniesieniu do analizowanego terenu "Górek Czechowskich", położonego w kwartale ulic: ul. Koncertowej, ul. Ireny Kosmowskiej, ul. Północnej, ul. gen. Bolesława Ducha, ul. Poligonowej i ul. Aleksandra Zelwerowicza - o łącznej powierzchni ok. 177,8 ha - grunty stanowiące własność TBV Investment Sp. z o.o. zajmują łącznie około 105,2 ha, tj. ok. 59% powierzchni ww. analizowanego terenu. Dokładny rejestr gruntów i własności gruntów jest w kompetencjach Wydziału Geodezji U. M. Lublin.

4. Na podstawie obecnego planu zagospodarowania terenu Górek Czechowskich (lub innych obowiązujących dokumentów), jak duży teren może zabudować deweloper? Proszę o odpowiedź z podziałem na to jaki teren ma zająć zabudowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, infrastruktura, typu drogi i chodniki, tereny zielone typu trawniki wokół bloków, infrastruktura sportowa typu siłownie na wolnym powietrzu oraz inne obiekty, których wybudowanie planuje deweloper.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Uchwała Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17

listopada 2005 r.), tereny stanowiące własność TBV Investment Sp. z o.o., mają określone przeznaczenie pod następujące funkcje:

- 1) UC - tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów - 4,13 ha;
- 2) Ub - tereny usług komercyjnych, bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych (typu: domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej) - 3,18 ha;
- 3) SR1/U - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych / usług komercyjnych - 2,20 ha;
- 4) SR1 - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych - 4,24 ha;
- 5) SR2 - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych - 15,94 ha;
- 6) ZP - tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce) - 53,88 ha;
- 7) ZR - tereny rezerwatów przyrody - 19,63 ha;
- 8) ZPL - tereny parków leśnych - 0,56 ha;
- 9) KDL - tereny dróg publicznych - drogi (ulice) lokalne - 0,17 ha;
- 10) KXR - tereny komunikacji pieszej i rowerowej - 1,19 ha;
- 11) KX1 - tereny komunikacji pieszo-jezdnej - 0,08 ha.

W myśl ustaleń ww. planu miejscowego możliwa jest realizacja kubaturowych obiektów budowlanych w ramach następujących terenów:

- 1) tereny UC - z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu itp. z wykluczeniem realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw. przypadającej na jeden lokal handlowy oraz stacji paliw wraz z miejscami parkingowymi w podziemiach, ewentualnie w formie parkingów bądź parkingo-garaży (zorganizowanych); plan miejscowy ustala możliwość łączenia funkcji usługowej z funkcją mieszkaniową (tj. realizacji nowych bądź pozostawienie mieszkań na wyższych kondygnacjach), przy czym program mieszkaniowy dla nowo realizowanych inwestycji nie może przekraczać 30% pow. użytkowej docelowego zagospodarowania terenu; nieprzekraczalne linie zabudowy dla tego terenu regulują przepisy szczególne (ustawy z aktami wykonawczymi);
- 2) tereny Ub - z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne (handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i inne) bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych, typu: domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych; ustalenia planu dopuszczają realizację obiektów technicznych, usług publicznych oraz urządzeń komunikacyjnych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu; nieprzekraczalne linie zabudowy dla tego terenu regulują przepisy szczególne (ustawy z aktami wykonawczymi);
- 3) tereny SR1/U - z podstawowym przeznaczeniem pod: zabudowę obiektami kubaturowymi o funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej oraz usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i inne usługi komercyjne, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych, typu: domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych; ustalenia planu dopuszczają realizację obiektów technicznych, usług publicznych oraz urządzeń komunikacyjnych nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym terenu; nieprzekraczalne linie zabudowy dla tego terenu regulują przepisy szczególne (ustawy z aktami wykonawczymi);
- 4) tereny SR1 - z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę obiektami kubaturowymi o funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z programem komplementarnym

jak też towarzyszącym funkcji podstawowej; nieprzekraczalne linie zabudowy dla tego terenu regulują przepisy szczególne (ustawy z aktami wykonawczymi);

5) tereny SR2 - z podstawowym przeznaczeniem pod terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych wyłącznie z zakresu obsługi programu podstawowego; ustalenia planu dopuszczają realizację obiektów kubaturowych wyłącznie związanych z obsługą funkcji podstawowej (szatnia, natrysk, szaleł wypożyczalnia sprzętu, itp.).

5. Jak wysoką zabudowę przewiduje obecny plan zagospodarowania terenu Górek Czechowskich (lub inne obowiązujące dokumenty)?

W myśl ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (Uchwała Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.) na terenach: UC, Ub oraz SR1/U jest możliwość zabudowy typu pawilonowego o wysokości II kondygnacji o jednolitym wyrazie architektonicznym dla całego zespołu zabudowy (strefa ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górek Czechowskich - K1). Realizacja budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów wg stref polityki przestrzennej jest dopuszczona zapisem np. par. 29 ust. 2 pkt. 3 planu, w brzmieniu: "możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania przestrzennego terenów według stref polityki polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji."

6. O dokonanie jakich zmian w planie zagospodarowania terenu Górek Czechowskich (lub innych obowiązujących dokumentach) wnioskuje deweloper? Jak zmieniają się warunki zabudowy terenu Górek Czechowskich (z podziałem na kategorie wskazane w pyt. 2) w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku dewelopera i wprowadzenia zmian w planie zagospodarowania terenu Górek Czechowskich (lub innych obowiązujących dokumentach)?

Zgodnie ze złożonymi wnioskami z: kwietnia 2016 r. oraz lipca 2016 r., TBV Investment podtrzymuje wniosek poprzedniego właściciela (ECHO Investment S.A.) o wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w wyznaczonych "enklawach" przeznaczonych do zagospodarowania Górek Czechowskich, z zachowaniem terenów zielonych usytuowanych w centralnej części przedmiotowego obszaru - wg przedłożonej "Koncepcji zabudowy mieszkaniowej Górek Czechowskich" wraz z koncepcją zagospodarowania terenów zielonych. Założenia ww. koncepcji (w tym przedstawione wyliczenia) przewidywały wydzielenie: terenów pod zabudowę wielorodzinną z usługami (wysokość do 14 kondygnacji) o łącznej pow. 12,4 ha, terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (do 10 kondygnacji) - 17,3 ha, oraz terenów pod zabudowę jednorodziną (wysokość 2 kondygnacje + poddasze użytkowe) - 11,2 ha, zaś pozostałą część ponad 64,5 ha miały stanowić tereny zieleni parkowej (Park Centralny).

W przypadku uwzględnienia w całości ww. wniosku TBV Inwestment, wyznaczone w planie miejscowym tereny: UC, Ub i SR1/U (położone w zachodniej części obszaru Górek Czechowskich) oraz SR1 i SR2 (we wschodniej części obszaru Górek) zmieniłyby przeznaczenie pod funkcje mieszkaniowo-usługowe [np. symbol MW/U], zaś znacząca część terenów: ZR i ZP (we wschodniej części obszaru) stanowiłyby tereny mieszkaniowe [np. symbol MN]. Jednakże, w odniesieniu do wykładanego dwukrotnie projektu "nowej edycji" Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego m. Lublin wynika, że ww. wniosek został uwzględniony tylko w części, gdyż Studium wskazuje możliwość zmiany funkcji na cele mieszkaniowo-usługowe wyłącznie na terenach wskazanych w obowiązującym planie miejscowym pod realizację kubaturowych obiektów budowlanych (wymienionych w odpowiedzi na pyt. 2), określając przy tym podstawowe zasady ochrony i kształtowania sylwety miasta, które dopuszczają lokalizację zabudowy wysokiej wyłącznie w części zachodniej obszaru Górek Czechowskich.

7. Czy miasto dysponuje niezależną, ekspercką opinią, dotyczącą zmiany warunków przewietrzania miasta w przypadku zintensyfikowanej zabudowy terenu Górek Czechowskich o jaką wnioskuje deweloper?

Na etapie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Górek Czechowskich pod lokalizację galerii handlowej były wykonywane opracowania eksperckie (ekofizjografia problemowa, inwentaryzacja przyrodnicza), jak również inwestor z własnej inicjatywy wykonywał opracowania z zakresu stanu środowiska.

8. Czy na jakiegokolwiek podstawie miasto ma możliwość odkupienia od dewelopera terenu Górek Czechowskich?

Zasady i tryb kupna /sprzedaży nieruchomości od właściciela terenu Górek Czechowskich, a także podstawy prawne do przeprowadzenia tego typu czynności prawnych nie są w zakresie kompetencji Wydziału Planowania.