



Burmistrz
Miasta
Lubań

800-lecie
MIASTA LUBAŃ
1220-2020

OR.152.1.2024

Lubań, dnia 10 czerwca 2024 roku

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), po rozpatrzeniu wniesionej w dniu 8 marca 2024 roku petycji w sprawie budowy budynków wielorodzinnych (SIM) przy ul. Zawidowskiej na działce nr 1/25, AM 12, obręb 0002 - Lubań oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 1/25, AM 12, obręb 0002 – Lubań, niniejszym zawiadamiam o sposobie jej rozpatrzenia.

W dniu 8 marca 2024 roku do tutejszego Organu wpłynęła petycja w sprawie:

1. podjęcia działań zmierzających do zaprzestania realizacji zadania dotyczącego budowy budynków wielorodzinnych na działce nr 1/25, AM 12, obręb 0002 – Lubań,
2. zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1/25, AM 12, obręb 0002 – Lubań na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą,
3. zorganizowania spotkania w temacie przedmiotu petycji z Władzami Miasta Lubań.

Ad. 1 i ad. 3).

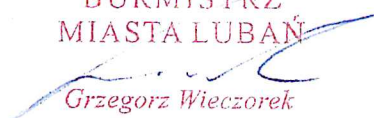
Odnosząc się do poruszanej w petycji kwestii podjęcia przez miasto Lubań działań w kierunku zaprzestania budowy budynków wielorodzinnych przez Spółkę SIM Łużyce na działce nr 1/25, AM 12, obręb 0002 - Lubań, informuję, iż z posiadanej dokumentacji wynika, że nie będzie to jak wskazują Państwo w petycji zabudowa wielorodzinna trzykondygnacyjna burząca ład przestrzenny a zabudowa szeregowa dwukondygnacyjna. Na spotkaniu w dniu 28 maja 2024 roku, o które również prosili Państwo w złożonej petycji przekazane zostały Państwu szczegóły dotyczące koncepcji planowanej inwestycji oraz przedstawiona została wizualizacja zabudowy jaką planuje zrealizować SIM Łużyce na przedmiotowej działce. Przedstawiony projekt zabudowy korzystanie wpisowuje się w zabudowy, jakie do tej pory powstały na tym obszarze. Mam nadzieję, że rozwiane zostały również Państwa obawy dotyczące negatywnych skutków inwestycji, które miałyby przyczynić się do pogorszenia komfortu życia mieszkańców, zaburzyć Państwa spokój oraz łamać zasady urbanistyki.

Ad.2).

W zakresie poruszanej zmiany planu zagospodarowania dla działki nr 1/25, informuję, iż przedmiotowa działka do maja 2023 roku znajdowała się w planie miejscowym obejmującym zachodni obszar miasta w dwóch jednostkach planistycznych – 1U4 oraz 1MNU4. Funkcja 1U4 obejmowała budowę usług komercyjnych scharakteryzowanych jako: „rozumie się przez to funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa zdrowia, kultury, rozrywki, sportu, rekreacji, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji, łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.” Jednostka 1MNU4 przeznaczona była na „zabudowę mieszkaniowo-usługową, w ramach której dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o charakterze jednorodinnym.” Rada Miasta Lubań w dniu 30 maja 2023 roku przyjęła uchwałę nr LXXIV/433/2023 uchwalając nowy plan zagospodarowania przestrzennego p.n. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań. W planie tym, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lubań (uchwała RM Lubań nr LXXII/423/2023 z dnia 28 marca 2023 roku) przyjęto zmiany polegające na likwidacji funkcji usługowej na części dz. nr 1/25, na pozostałej części utrzymano funkcję mieszkaniową, jednakże zmieniając jej charakter na wielorodzinną. Powyższe zmiany przeprowadzono m.in. z dwóch przyczyn – minimalizacji ewentualnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa zabudowy usługowej. Druga zmiana, tj. przekształcenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na wielorodzinną wynikała z trudności z podziałem tej nieruchomości na działki jednorodzinne, z uwagi na przebiegającą przez nieruchomość energetyczną sieć napowietrzną. W przypadku zabudowy wielorodzinnej uznano, iż teren pod sieciami można przekształcić na funkcje towarzyszące np. parkingowe, zieleni. Przebieg tej linii powoduje także, iż zabudowa wielorodzinna będzie musiała być zlokalizowana w dość sporej odległości od ulicy Kanarkowej, a więc około 40 metrów. Uchwalenie nowego „Studium...” oraz nowego planu miejscowego to proces długotrwały z uwagi na ściśle określoną procedurę i etapy postępowania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach tych procedur szczególną rolę odgrywa upublicznienie planowanych zmian. Stąd ogłoszenia o przystąpieniu do planu, o możliwości składania do niego wniosków i uwag, o wyłożeniu do wglądu publicznego jego projektu, o debacie publicznej nad planem. Ogłoszenia te publikowane są w BIP, w prasie lokalnej czy wieszane na tablicy ogłoszeń. Obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Lubań o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań zostało opublikowane w dniu 7 kwietnia 2022 roku, zgodnie z którym w terminie 21 dni od daty publikacji osoby zainteresowane mogły składać wniosku do wyżej wymienionego planu. Następnie w dniu 26 stycznia 2023 roku opublikowano *Obwieszczenie Burmistrza Miasta Lubań o wyłożeniu do publicznego wglądu: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań*, a w dniu 9 marca 2023 roku opublikowane zostało *Obwieszczenie Burmistrza Miasta Lubań o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w zachodniej części miasta Lubań*. Tak więc procedura sporządzenia nowego studium oraz planu miejscowego trwała od lutego 2022 roku do maja 2023 roku. Na etapie

przygotowywania tych dokumentów nie wpłynęły wnioski, uwagi czy zastrzeżenia dotyczące przedmiotowego terenu. Odnosząc się do poruszonych kwestii z zakresu komunikacji, jednostka 5.2MWW posiada dostęp do drogi publicznej, zarówno bezpośrednio od strony ulicy Zawidowskiej, jak i od strony ulicy Kanarkowej. Jeśli chodzi o kwestie uciążliwości to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w takiej skali nie jest traktowana w przepisach prawa jako funkcja uciążliwa. Należy dodać, iż na sąsiednich ulicach Orlej, Kanarkowej czy Sowiej są dopuszczone oprócz funkcji mieszkaniowej także funkcje usługowe. Dodatkowo ustalone parametry zabudowy przewidują spory udział zieleni na działce na poziomie minimum 30%, co dodatkowo wpłynie na urbanistykę terenu, jak również jakość życia mieszkańców.

Reasumując Państwa postulaty w złożonej petycji należy stwierdzić, iż podczas spotkania, o którym mowa powyżej zostały przyjęte przez Państwa wyjaśnienia, co do planowanej zabudowy realizowanej przez Spółkę SIM Łużyce na działce nr 1/25, AM 12, obręb 0002 – Lubań.

Z poważaniem
BURMISTRZ
MIASTA LUBAŃ

Grzegorz Wieczorek