



Urząd Miejski w Lubinie

ul. Kilińskiego 10
59-300 Lubin
tel. 76 307 06 75
fax 76 753 00 99

e-mail: kontakt@um.lubin.pl
www.bip.um.lubin.pl
www.lubin.pl

Lubin, dnia 26.08.2025r.

GG.VI.6721.1.2025

**Pan
Tomasz Górczyński
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Lubinie
ul. Rynek 23
59 – 300 Lubin**

dotyczy: pisma RM.0003.23.2025 z dnia 18 sierpnia 2025r. w sprawie interpelacji Pani Violetty Duży Radnej Rady Miejskiej w Lubinie z dnia 13 sierpnia 2025r.

W dniu 15 września 2020r. Rada Miejska w Lubinie podjęła uchwałę Nr XIX/133/20 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 77 miasta Lubina - część A.

Uchwała została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego w dniu 24 września 2020r. Poz. 5214.

W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 77 miasta Lubina – część A wszedł w życie 14 dni po jego ogłoszeniu tj. w dniu 9 października 2020r.

Procedura przygotowania i uchwalenia miejscowego planu była zgodna z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co potwierdził Urząd Wojewódzki we Wrocławiu publikując uchwałę Rady Miejskiej w Dzienniku Urzędowym. Projekt planu był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po wyłożeniach projektu planu nie wpłynęły uwagi dotyczące ustalonej minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Odpowiadając na pytania Pani Violetty Duży Radnej Rady Miejskiej w Lubinie informuję :

- 1. „Czy urząd może wykonać analizę porównawczą obu zapisów (MPZP Nr 77 i nr 81) pod kątem ich skutków prawnych i urbanistycznych?”**

Plan Nr 77 cz. A

(...)
§12

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

(...)

3. Minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a. dla zabudowy jednorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny w granicach własnej nieruchomości;
 - b. dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 1 mieszkanie w granicach własnej nieruchomości;
 - c. dla usług oświaty - minimum 3 miejsca postojowe przypadające na 10 zatrudnionych w granicach terenu inwestycji;

- d. dla gastronomii - minimum 2 miejsca przypadających na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej w granicach terenu inwestycji;
- e. dla usług niewymienionych w pkt 3- 4 oraz dla rzemiosła i handlu – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji.
- 4. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- 5. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 3 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 4.
- 6. Dopuszcza się miejsca do parkowania jako:
 - a. terenowe;
 - b. podziemne;
 - c. wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - d. parking wielopoziomowy.

Plan Nr 81

(...)

§14

Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji

(...)

- 5. Minimalna liczba miejsc do parkowania dla nowoprojektowanej zabudowy:
 - 1) dla zabudowy wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie w granicach terenu inwestycji;
 - 2) dla usług oświaty - minimum 3 miejsca postojowe przypadające na 10 zatrudnionych w granicach terenu inwestycji;
 - 3) dla gastronomii - minimum 2 miejsca postojowe przypadające na 10 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 10 m² sali konsumpcyjnej w granicach terenu inwestycji;
 - 4) dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla usług i handlu niewymienionych w pkt 2- 4:
 - a) o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100 m² – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 50 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji;
 - b) o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m² – minimum 1 miejsce postojowe przypadające na 75 m² powierzchni użytkowej w granicach terenu inwestycji.
- 6. W przypadku zmiany sposobu użytkowania lokali w istniejącej zabudowie dopuszcza się zapewnienie minimalnej liczby miejsc parkingowych określonych w ust. 5, z wykorzystaniem istniejących miejsc parkingowych.
- 7. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- 8. Do bilansu wymaganych miejsc parkingowych, o których mowa w ust. 5 zalicza się również miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o których mowa w ust. 7.
- 9. Parkingi dopuszcza jako:
 - 1) terenowe;
 - 2) podziemne;
 - 3) wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym wielopoziomowe;
 - 4) wielopoziomowe na terenach U lub 1UH.

Ustalenia planów miejscowych w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych różnią się z uwagi na odmienne zagospodarowanie terenów.

Plan 77cz.A / teren Osiedla Polne/ w przeważającej części obejmuje tereny zagospodarowane zabudową wielorodzinną posiadającą wnętrza blokowe z terenami zielonymi i parkingami oraz zabudowę jednorodzinną z garażami wbudowanymi w budynki mieszkalne.

Obszar planu nr 81 / teren obejmujący centrum miasta z rynkiem/ to w większości zwarta zabudowa śródmiejska otoczona zielenią parków i otwartych terenów zielonych - błonia.

Planowane przez właścicieli nieruchomości zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na mieszkalne w rejonie ul. Jana Pawła II / jednostka 6MN/U planu miejscowego nr 77cz.A nie mogą powodować pogorszenia dotychczasowych warunków parkingowych. Projektując nowe funkcje należy zapewnić dla nich odpowiednią liczbę miejsc parkingowych bez „zabierania” obecnym mieszkańcom istniejących parkingów.

Ustalenia obu planów pozwalają na realizację miejsc parkingowych poza terenem własnej działki po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

2. „Czy możliwe byłoby wprowadzenie zmiany do MPZP nr 77 (np. poprzez korektę lub interpretację zapisu), aby zwolnić adaptację istniejących budynków (usługa=>mieszkanie) z obowiązku zapewnienia miejsc postojowych”.

Zgodnie z Art. 27. obowiązującej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 t.j. z 2024r. poz. 1130,1907,1940, z 2025r. poz. 527, 680: „Zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”.

W związku z powyższym nie jest możliwa żadna korekta lub interpretacja zapisów obowiązującego planu miejscowego. Zmiana obecnych ustaleń planu miejscowego wymaga opracowania nowego planu dla tego terenu.

3. „Czy planowane są konsultacje lub rewizja MPZP, w ramach których można by zgłosić taką propozycję”?

Na chwilę obecną nie jest planowana zmiana obowiązującego planu miejscowego nr 77 cz.A. Do dnia dzisiejszego wpłynęły dwa wnioski o zmianę przedmiotowego planu. Wnioski o zmianę planu może złożyć każdy w dowolnym momencie.

4. „ Czy możliwe jest przygotowanie rozwiązania pośredniego, np. warunkowego zwolnienia przy ograniczonej możliwości realizacji miejsca postojowego (np. w sytuacjach historycznych, śródmiejskich, problemów z zabudową)” ?

Zgodnie z Art. 27. obowiązującej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 t.j. z 2024r. poz. 1130,1907,1940, z 2025r. poz. 527, 680: „Zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane”.

W związku z powyższym nie jest możliwe przygotowanie rozwiązania pośredniego.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i nie ma możliwości warunkowych zwolnień od jego ustaleń.

Z poważaniem

z up. PREZYDENTA MIASTA

Henryk Markowicz

Naczelnik Wydziału

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. a/a