



# Prezydent Miasta Lublin



Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001, e-mail: prezydent@lublin.eu

Lublin, dnia 13.10.2010 r.

## ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Miasta Lublin część VI G - południowo-zachodnia  
– Głusk-Abramowice

**opracował:**

mgr Jadwiga Wojciechowska-Bartnik

**zatwierdził:**

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

mgr inż. architekt  
**Małgorzata Żurkowska**  
Członek Okręgowej Izby Urbanistów  
z siedzibą w Warszawie  
ul. ...

Wydział Planowania



## Spis treści

|   |    |
|---|----|
| 1. WSTĘP.....   | 3  |
| 2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA<br>MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO..... | 3  |
| 2.1. Wnioski o sporządzenie planu.....  | 3  |
| 2.2. Proponowane granice sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania<br>przestrzennego.....                         | 4  |
| 2.3. Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu<br>zagospodarowania przestrzennego.....              | 5  |
| 2.4. Sytuacja planistyczno – prawna.....  | 5  |
| 2.5. Istniejące zagospodarowanie terenu w obszarze VIG południowo-zachodnim....   | 6  |
| 3. ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI<br>STUDIUM.....   | 6  |
| 4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....  | 7  |
| 5. WNIOSKI.....   | 8  |
| SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:.....  | 10 |



## 1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami).

## 2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 2.1. Wnioski o sporządzenie planu

Stosownie do art 14 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałą o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta. W roku 1996 Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina (Uchwała nr 413/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 listopada 1996r) w tym także w obszarze VI – południowo-wschodniej części miasta. Następnie w roku 2004 Rada Miasta ponowiła swoją uchwałę (Uchwała nr455/XX/2004 Rady Miasta lublin z dnia 24 czerwca 2004r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin). Zgodnie z tymi uchwałami prace planistyczne nad nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina są kontynuowane - jednakże ze względu na zmiany prawne dotyczące planowania przestrzennego konieczna jest rewizja dotychczasowych uchwał i dostosowanie wielkości i granic wykonywanych planów - do wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami). Także dla terenów położonych w granicach



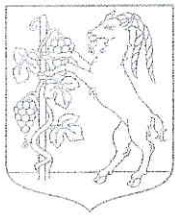


obszaru VI konieczne jest podjęcie nowych uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu.

Prezydent Miasta, wnosząc o przystąpienie do sporządzania planu, bierze między innymi pod uwagę wnioski mieszkańców o sporządzenie planu bądź wnioski do planu (dotyczące pożądanego przeznaczenia terenu w planie). Od roku 1997 do chwili obecnej dla rejonu VI G (obejmującego dzielnicę Głusk i część dzielnicy Abramowice) wpłynęło około 260 wniosków (załącznik graficzny nr 1). Większość wniosków dotyczy przeznaczenia działek w planie, zazwyczaj podziału i przekształcenia działek z rolnych na budowlane pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej. Również Rada Dzielnicy Głusk kilkakrotnie zwracała się z zapytaniem o czas i tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kwestia ta wielokrotnie była poruszana na spotkaniach Rady Dzielnicy z Prezydentem Miasta i przedstawicielami Urzędu.

## 2.2. Proponowane granice sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W rejonie VI w celu przyspieszenia i ułatwienia prac nad planem dla tej części miasta, wydzielono 11 obszarów planistycznych od A do K (załącznik graficzny nr 2). Jeden z tych obszarów stanowi VIG obejmujący spójny po względem przestrzennym teren dawnego miasteczka Głusk wraz z przynależnymi gruntami rolnymi oraz fragment doliny rzeki Czarniejówki aż do ulicy Abramowickiej. Powierzchnia obszaru VIG to około 700 ha (7km<sup>2</sup>) i ze względów merytorycznych i technicznych, w tym konieczności spełnienia wymagań i szczegółowości określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami), wymaga wydzielenia jeszcze mniejszych obszarów w jego ramach. Mając na uwadze zgodność istniejącego zagospodarowania i przyszłych możliwych rozwiązań planistycznych z obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – wstępnie wyróżniono dwa obszary planistyczne - wschodni i zachodni. Dla obszaru zachodniego obejmującego dolinę rzeki Czarniejówki pomiędzy ul. Abramowicką i Głuską możliwe jest opracowanie i uchwalenie planu, uwzględniającego złożone wnioski i zgodnego z obowiązującym studium. Natomiast dla obszaru wschodniego, ze względu na niezgodność stanu faktycznego zagospodarowania (zrealizowanego na podstawie



decyzji o warunkach zabudowy) oraz oczekiwań właścicieli nieruchomości, zawartych w składanych wnioskach, z ustaleniami studium - konieczna jest przed uchwaleniem planu zmiana studium i doprowadzenie do zgodności obu dokumentów (załącznik graficzny nr 3). Następnie w obszarze zachodnim wydzielono, uwzględniając stan zagospodarowania i strukturę funkcjonalną, obszar północny i południowy odpowiednio o powierzchni 120 ha i 160 ha. Zaproponowano granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania VIG obszar południowo-zachodni (załącznik graficzny nr 5). Granice te konsultowane były z Radą Dzielnicy Głusk, która także zasięgnęła opinii mieszkańców i właścicieli nieruchomości położonych w obrębie dzielnicy. W piśmie nr R.D.G.35/08/2010r. z dnia 18.08.2010 r. Rada Dzielnicy Głusk potwierdziła zainteresowanie mieszkańców realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według wskazanych granic.

### **2.3. Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust.2 i ust.3 pkt 1, 2, 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadrzędnym celem przystąpienia do sporządzenia planu jest uporządkowanie istniejących i przyszłych procesów zagospodarowania terenu.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- wykształcenie spójnej struktury urbanistycznej,
- określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w celu kształtowania ładu przestrzennego w tym zasad obsługi komunikacyjnej,
- wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę
- ochronę terenów przed chaotycznym zagospodarowaniem.

### **2.4. Sytuacja planistyczno – prawna**

Obszar objęty niniejszą analizą nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeszcze przed rokiem 1988, kiedy to obszar dawnej wsi Głusk został włączony do Lublina jako nowa dzielnica, został uchwalony (w 1986 r.) MPZP Lubelskiego Zespołu Miejskiego (ogólny), uwzględniający również





część VIG – południowo-zachodnia. Dla obszaru tego nie był jednak nigdy sporządzony plan szczegółowy, czy też po roku 2003 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie obecnie obowiązującej ustawy. Nowa zabudowa na tym terenie powstawała więc na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, których w latach 2004-2009 wydano dla tego rejonu ponad 90 (załącznik graficzny nr 4). Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami) dla gruntów rolnych położonych w granicy miasta nie uzyskuje się zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.

## **2.5. Istniejące zagospodarowanie terenu w obszarze VIG południowo-zachodnim**

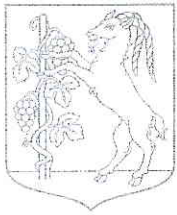
Istniejące zagospodarowanie stanowią:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - przeważnie wolnostojącej, ale także bliźniaczej w tym zwarty kompleks zabudowy dawnego miasteczka Głusk,
- tereny zabudowy zagrodowej między innymi w sąsiedztwie ul. Abramowickiej,
- tereny usług w tym usług publicznych i kultu religijnego (Kościół w „Głusku”),
- tereny aktywności gospodarczej – między innymi kompleks zabudowy przy ul. Strojnowskiego,
- tereny cmentarzy - cmentarz rzymsko -katolicki,
- tereny rolne (w tym także nieużytki rolne),
- tereny wód powierzchniowych – rzeka Czerniejówka,

## **3. ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

Dla obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miejską w Lublinie uchwałą nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta, jest dokumentem zawierającym ustalenia o charakterze ogólnym. Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że jest to obszar:

- terenów intensywnej urbanizacji,



- strefy ekstensywnej urbanizacji,
- terenów aktywizacji gospodarczej,
- rzek i dolin rzecznych,
- cmentarzy,

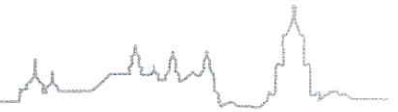
w omawiany obszarze wyznaczona jest strefa ochrony konserwatorskiej oraz ścieżki rowerowe i układ komunikacyjny.

Wstępne założenia planistyczne zakładają dla tego terenu realizację ekstensywnej zabudowy podmiejskiej wraz z towarzyszącymi usługami oraz układem komunikacyjnym i terenami zieleni w dolinie rzeki, z uwzględnieniem dawnego „miasteczka Głusk”, istniejącego terenu aktywności gospodarczej i cmentarza, i są zgodne z wymienionymi powyżej ustaleniami studium.

#### 4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

- Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało na celu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - ekstensywną, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy w tym dawnego „miasteczka Głusk”, terenu aktywności gospodarczej oraz cmentarza i terenów zieleni, określenie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.
- Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2006.129.902 – j.t.) i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 7.11.2008r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) wykonane zostanie szczegółowe opracowanie ekofizjograficzne i prognoza oddziaływania na środowisko.
- Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu i rysunku planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1587) oraz zasad techniki prawodawczej





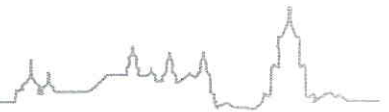
określonych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100 , poz.908).

- Materiały wyjściowe:
  - aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 :1 000,
  - wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
  - uchwała Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 grudnia 1986 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Funkcjonalnego Lubelskiego Zespołu Miejskiego z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej Nr L/500/93 z dnia 21 października 1993 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 17 poz. 101 z 1993 r.)
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina.
- Przewidywane skutki finansowe sporządzenia zmiany planu zostaną szczegółowo przeanalizowane na etapie opracowywania projektu planu miejscowego poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 5. WNIOSKI

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru VIG południowo-zachodniego o powierzchni około 160 ha. jest konieczne ze względu na prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej miasta, do której to zobowiązuje art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Duża presja inwestycyjna ujawniająca się w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy jak również w decyzjach pozwolenia na budowę utrudnia prawidłowe kształtowanie przestrzeni. Dochodzi do konfliktów na styku terenów o różnym przeznaczeniu, jak również brak jest podstaw do obrony terenów przewidzianych w studium miasta jako tereny zieleni czy pod układ komunikacyjny – przed chaotyczną i konfliktogenną zabudową pod inną funkcję.





Pozostała część obszaru VIG – wschodnia, posiadająca w obecnie obowiązującym dokumencie studium przeznaczenie: strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy, dla uwzględnienia w planie istniejącego zagospodarowania i złożonych wniosków, wymaga opracowania nowego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prace nad studium są obecnie w toku (Uchwała nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24.06.2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin ), ukazało się już obwieszczenie Prezydenta Miasta Lublin w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” i w terminie do 11 października 2010 r. zbierane były wnioski do studium. Wraz z kontynuacyjną prac nad nowym studium przewiduje się stopniowe przystępowanie do opracowywania planów dla tego rejonu.

Z up. Prezydenta Miasta Lublin  
Zastępca Prezydenta  
*dr Krzysztof Żuk*

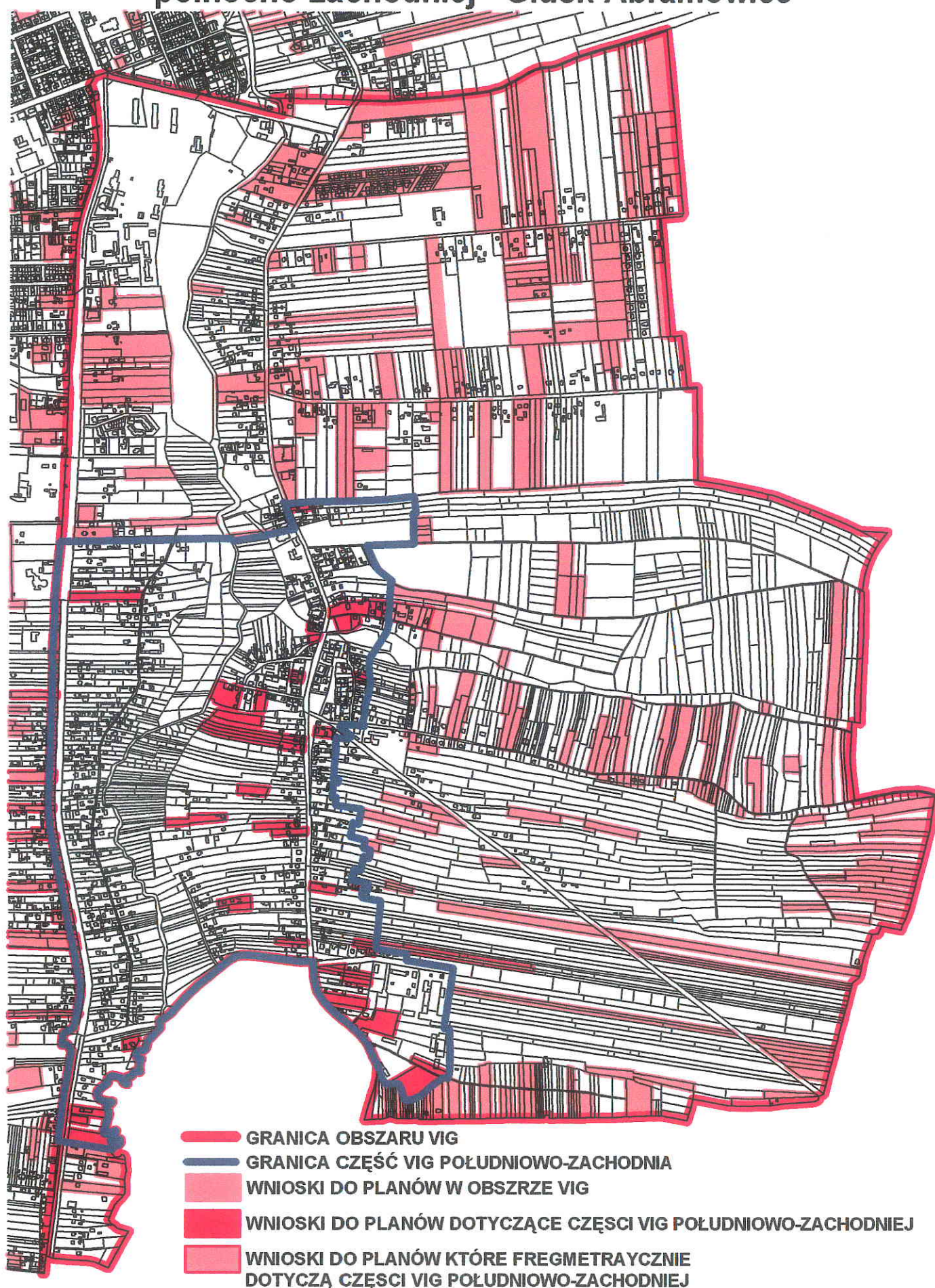


## **SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:**

1. Rejestr wniosków o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie  
VIG z wyszczególnieniem części VIG południowo-zachodniej - Głusk-Abramowice
2. Podział rejonu VI na obszary planistyczne: A – K
3. Wrys z „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta Lublina” dla rejonu VIG
4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004 – 2009 w rejonie  
VIG z wyszczególnieniem części VIG południowo-zachodniej – Głusk-Abramowice
5. Propozycja granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część VIG  
– południowo-zachodnia - Głusk-Abramowice



# Rejestr wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie - VIG z wyszczególnieniem części VIG północno-zachodniej - Głusk-Abramowice

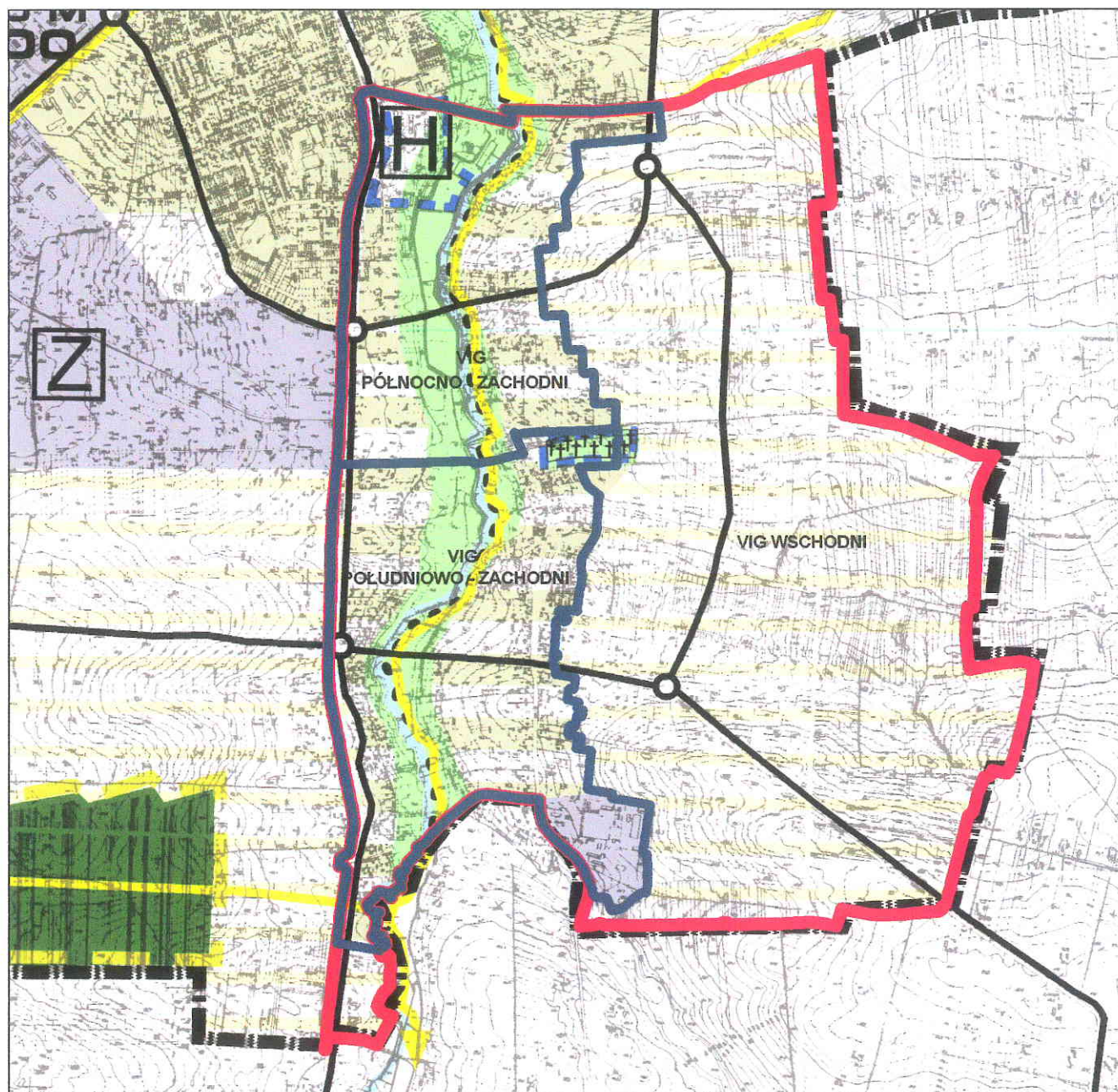



















# Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina" dla rejonu VIG

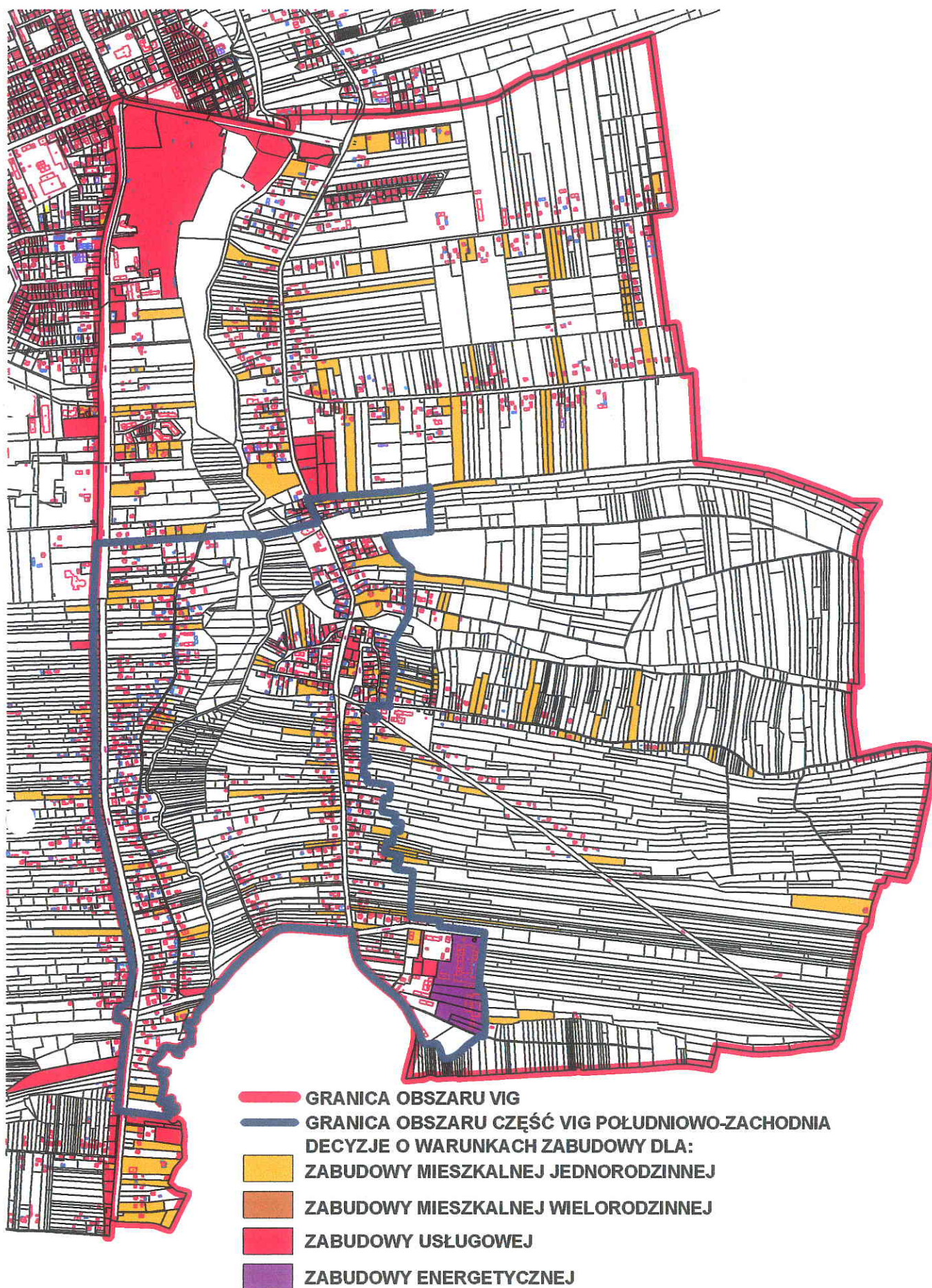


| OZNACZENIA  | TERENY NIEURBANIZOWANE (CHRONIONE PRZED URBANIZACJĄ)  | ELEMENTY STRUKTURY   |
|---|---|--|
| <b>ROZWÓJ URBANIZACJI</b><br>ilość mieszkańców w rejonach <small>istniejących</small> proponowanych<br>2400 M<br>3600 M   |  doliny rzeczne<br> strefa ochrony konserwatorskiej |  rzeki i wody otwarte<br> ulice główne   |
| <b>PRZEWAŻAJĄCE FUNKCJE</b><br> tereny intensywnej urbanizacji<br> strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy<br> tereny aktywizacji gospodarczej<br> strefa ekstensywnej urbanizacji |   |  cmentarze<br> granica administracyjna miasta<br><b>FUNKCJE WYŻSZEGO RZĘDU</b><br> szpitale |

 GRANICA OBSZARU VIG



Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004 - 2009  
w rejonie - VIG z wyszczególnieniem  
części VIG południowo-zachodniej - Głusk-Abramowice





**Propozycja granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
część VI G - południowo-zachodna - Głusk-Abramowice**

