



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 21.10.2010 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Miasta Lublin część VIH Wrotków Południowy
- Osiedle Słoneczny Dom

opracował:

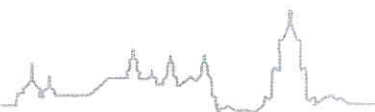
mgr Jadwiga Wojciechowska-Bartnik

zatwierdził:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Wydział Planowania



Spis treści

1. WSTĘP.....	3
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
2.1. Wnioski o sporządzenie planu.....	3
2.2. Proponowane granice sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
2.3. Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	5
2.4. Sytuacja planistyczno – prawna.....	6
2.5. Istniejące zagospodarowanie terenu w części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom.....	6
3. ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM.....	7
4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	7
5. WNIOSKI.....	9
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 części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom wpłynęło 30 wniosków w tym 8 dotyczyło powyższego terenu w całości a 22 częściowo (załącznik graficzny nr 1). Większość wniosków dotyczy przeznaczenia działek w planie, zazwyczaj przekształcenia działek z rolnych na budowlane pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednakże są to przede wszystkim wnioski do działek częściowo ujętych w planie (objętych poszerzeniem ul. Nałkowskich) i składane były w większości w roku 1997, w kilku przypadkach w zupełnie odmiennej sytuacji własnościowej terenu, dlatego właściwa byłaby ich weryfikacja z obecnymi oczekiwaniami właścicieli gruntów. Również Rada Dzielnicy Wrotków złożyła 2 wnioski (nr 137/07 i 1/25/10) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym jeden w postaci Uchwały Rady Dzielnicy wnoszącej o przystąpienie do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zarówno w złożonym wniosku jak i uzasadnieniu do uchwały Rada Dzielnicy zwraca uwagę iż powstająca na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nowa zabudowa jest substandardowa, powstają jedynie budynki wielorodzinne z usługami komercyjnymi i brakuje na osiedlu usług publicznych typu szkoły, przedszkola oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych jak place zabaw, boiska, skwery. Duże zgęszczenie bloków i realizacja podziemnych garaży powodują, że na osiedlu brakuje miejsc zieleni ogólnodostępnej. Rada Dzielnicy jest także zaniepokojona tym, że na terenach dawniej przeznaczonych pod usługi publiczne, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej lub usług komercyjnych typu supermarket. Dlatego też w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców i zachowania ładu przestrzennego w powyższym terenie Rada Dzielnicy wnioskuje o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla terenów przy ul. Nałkowskich 244, 246, 248 i 228 do 232 odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która w uchwale nr 9/2010 uznała iż



niezbędne jest jak najszybsze przystąpienie do opracowywania miejscowego planu zagospodarowania obejmującego powyższe tereny.

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 VIH obejmujący teren dawnej wsi Wrotków wzdłuż rzeki Bystrzycy wraz z prawobrzeżną częścią doliny rzeki, osiedla zabudowy wielorodzinnej Nałkowskich i Medalionów oraz powstające osiedle Słoneczny Dom przy ul. Fulmana i osiedle przy ul. Domeyki, także tereny zabudowy usługowo-handlowej i aktywności gospodarczej przy ul. Diamentowej, tor kartingowy oraz w części południowej tereny rolne w większości już nie uprawiane ugory i nieużytki. Powierzchnia obszaru VIH to około 227 ha (2,27 km²) 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. Ze względu na dużą presję inwestycyjną dotyczącą terenów dotychczas niezabudowanych, oraz substandardowe cechy nowo powstającej zabudowy zaproponowano, aby granice planu, potraktowanego jako temat priorytetowy, objęły tereny pomiędzy ul. Wapowskiego, projektowaną ul. Uhorczaka, ul. Zemborzycą, ul. Żeglarską i ul. Nałkowskich z uwzględnieniem projektowanych poszerzeń tych ulic (załącznik graficzny nr 5). Powierzchnia obszaru - VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom to 47 ha (0,47 km²). Powyższe granice uwzględniają sugestie członków Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i przyjęte zostały jako najbardziej optymalne dla wyżej wymienionego opracowania planistycznego i jednocześnie zapewnienia zrównoważonego rozwoju tego obszaru.

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, 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.



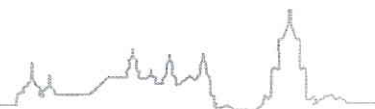
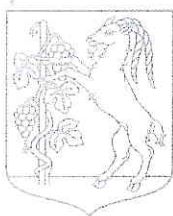
Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- 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,
- zabezpieczenie przestrzeni pod usługi publiczne i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe dla okolicznych osiedli mieszkaniowych,
- ochronę terenów przed chaotycznym zagospodarowaniem,
- stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

2.4. Sytuacja planistyczno – prawna

Obszar objęty niniejszą analizą przed rokiem 2004 objęty był zarówno planem ogólnym jak i planem miejscowym. W MPZP Lubelskiego Zespołu Miejskiego (ogólnym) obszar ten przeznaczony był pod: VII B 20MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) i VII B 47US (urządzenia sportowe). W roku 1989 uchwalony został Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Nałkowskich II obejmujący również obszar objęty niniejszą analizą. Przewidywał on realizację w tym rejonie osiedla zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami w tym publicznymi (kultury, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji) oraz zielenią parkową i ponad podstawowymi usługami zdrowia i opieki społecznej. Stracił on moc, zgodnie z obecnie obowiązującą ustawą, po roku 2003 i od tamtej pory nie powstał dla tego terenu nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa na tym terenie (po 2003 roku) powstawała na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w latach 2004-2010 wydano ponad 50 decyzji o warunkach zabudowy, dotyczących w części lub w całości tego rejonu (Załącznik graficznym 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 części VIH Wrotków Południowy **- Osiedle Słoneczny Dom**

Istniejące zagospodarowanie stanowią:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków – Osiedle Słoneczny Dom
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej – pojedyncze domki przy ul. Nałkowskich,
- tereny usług publicznych -sakralnych – kościoł w realizacji,
- tereny rolne (w tym także nieużytki rolne),
- tereny dróg.

W bliskim sąsiedztwie znajduje się natomiast Zalew Zemborzycki, zbiornik wodny pełniący funkcję ośrodka sportowo-rekreacyjnego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym.

3. ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM

Dla obszaru objętego niniejszą 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 wraz z elementami struktury w postaci dróg głównych i ścieżki rowerowej (załącznik graficzny nr 3).

Wstępne założenia planistyczne zakładają dla całości analizowanego terenu realizację zabudowy wielorodzinnej o niższej intensywności, z towarzyszącymi usługami w tym usługami publicznymi (szkoły, przedszkola, kościoł), z układem komunikacyjnym, terenami zieleni i sportowo - rekreacyjnymi, z uwzględnieniem istniejącej już zabudowy 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 wielorodzinną o niższej intensywności z towarzyszącymi usługami w tym usługami publicznymi, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy oraz 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.)



- uchwała Nr IX/54/89 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 30 października 1989 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Lubelskiego Zespołu Miejskiego Nałkowskich II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego Nr 11 poz. 14 z 1989 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.

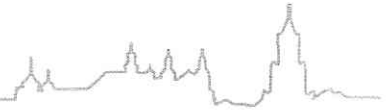
5. WNIOSKI

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom o powierzchni około 47 ha, w granicach jak na załączniku graficznym nr 5, 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 o pozwoleniu na budowę utrudnia prawidłowe kształtowanie przestrzeni. Dochodzi do konfliktów na styku terenów o różnym przeznaczeniu, jak również brak jest podstaw do obrony terenów pod funkcje publiczne, tereny zieleni, pod układ komunikacyjny – przed chaotyczną i konfliktogenną zabudową pod inną funkcję. Plan, jako podstawowe narzędzie planistyczne zapewni zrównoważony rozwój tej części miasta, umożliwi realizację usług publicznych i zaspokojenie potrzeb mieszkańców nowo powstającego osiedla.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

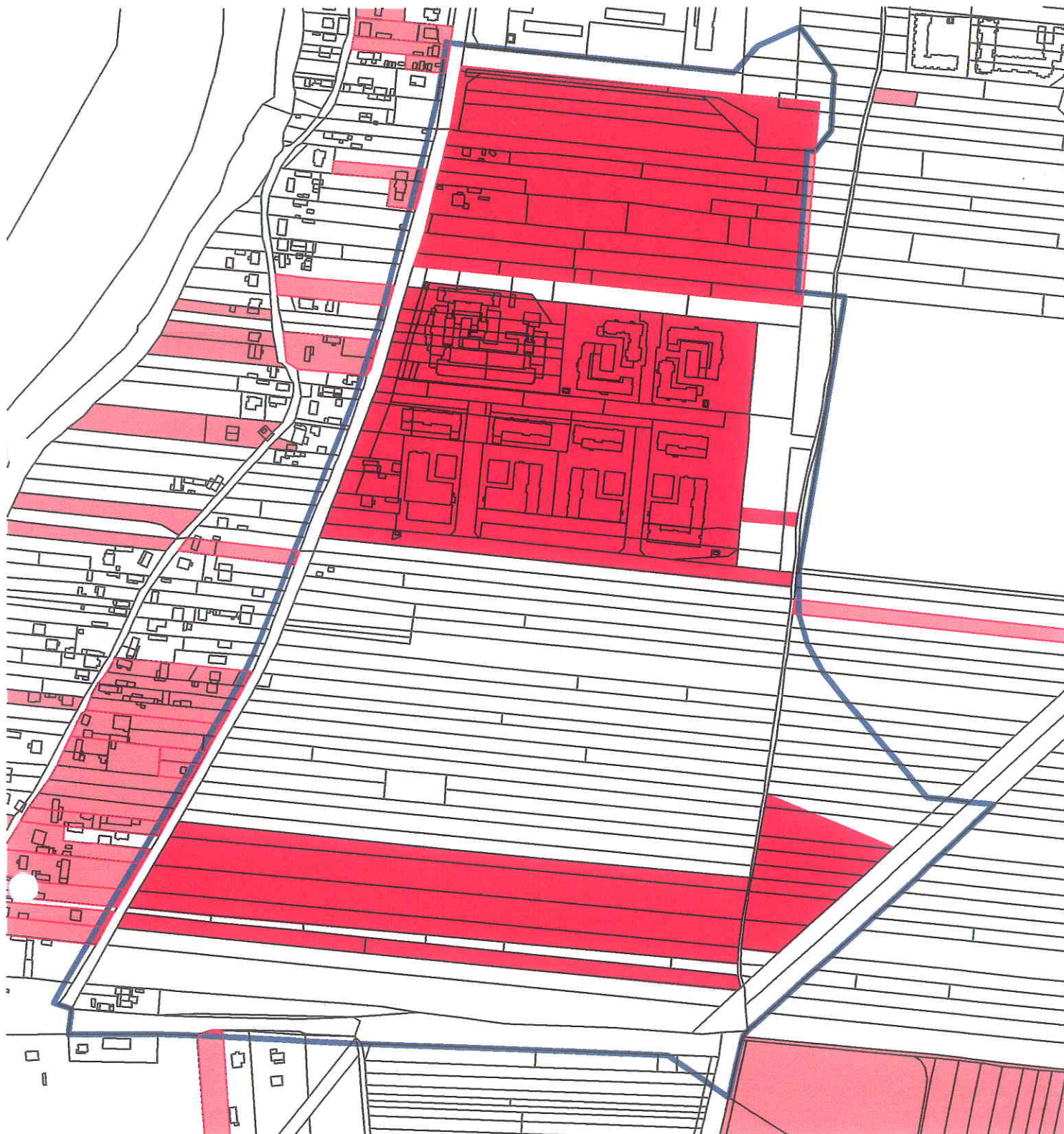
dr Krzysztof Żuk







SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

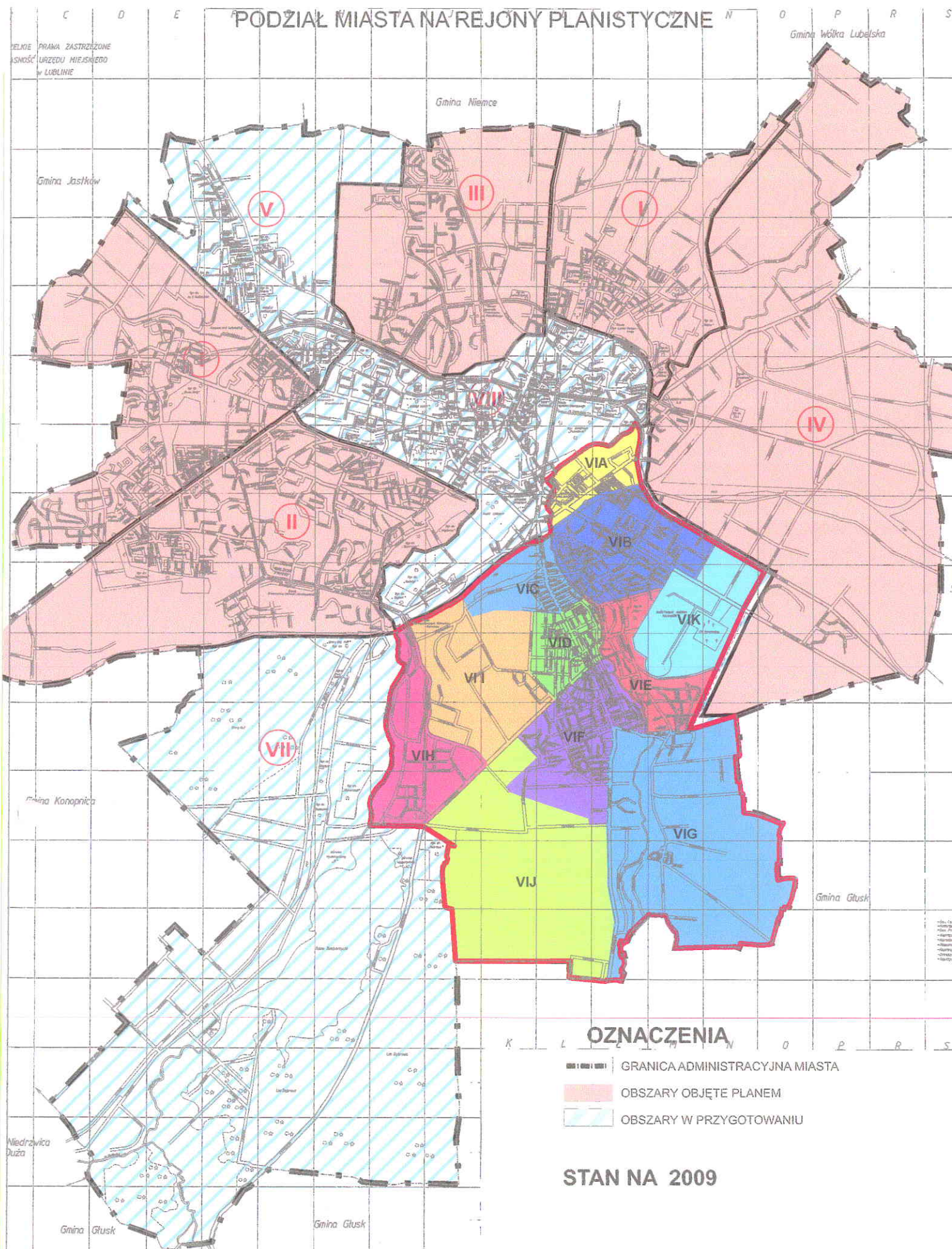
1. Rejestr wniosków o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie VIH z wyszczególnieniem części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom
2. Podział rejonu VI na obszary planistyczne: A – K
3. Wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina” dla części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom
4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004 – 2009 w części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom
5. Propozycja granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom

Rejestr wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom

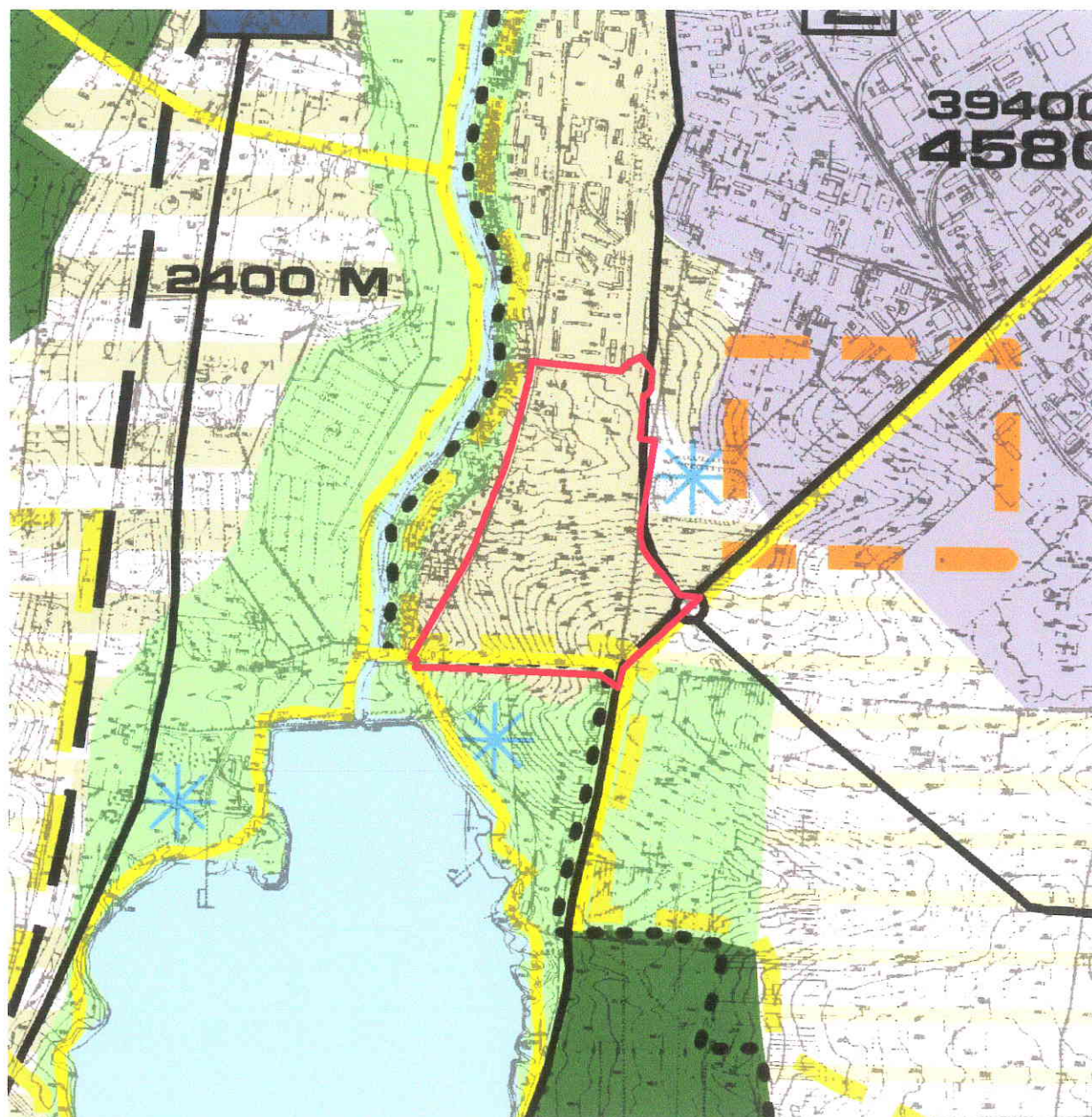


-  GRANICA CZĘŚCI VIH WROTKÓW POŁUDNIOWY - OSIEDLE SŁONECZNY DOM
-  WNIOSKI DO PLANU
-  WNIOSKI DO PLANU DOTYCZĄCE CZĘŚCI VIH WROTKÓW POŁUDNIOWY - OSIEDLE SŁONECZNY DOM
-  WNIOSKI DO PLANÓW KTÓRE FRAGMENTARYCZNIE DOTYCZĄ CZĘŚCI VIH WROTKÓW POŁUDNIOWY - OSIEDLE SŁONECZNY DOM

Podział rejonu - VI na obszary planistyczne: A - K




Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina" dla części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom



— GRANICA CZĘŚCI VIH WROTKÓW POŁUDNIOWY - OSIEDLE SŁONECZNY DOM

PRZEWAŻAJĄCE FUNKCJE

 tereny intensywnej urbanizacji

SKALA POGLĄDOWA

ELEMENTY STRUKTURY

 ulice główne

 ścieżki rowerowe

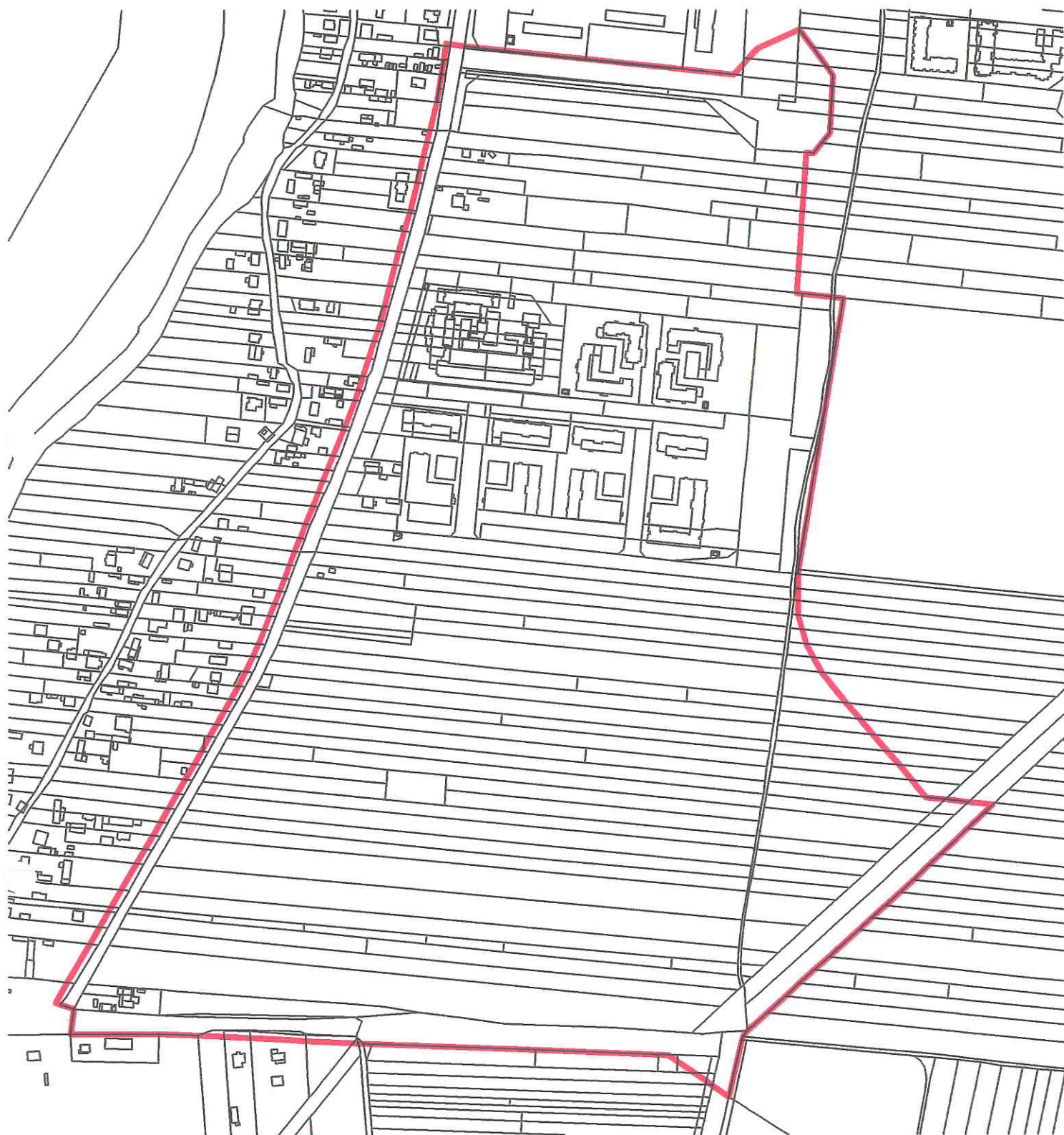
Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004-2009 w części VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom



— GRANICA CZĘŚCI VIH WROTKÓW POŁUDNIOWY - OSIEDLE SŁONECZNY DOM

89/10 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WRAZ Z NUMEREM

Propozycja granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom



 GRANICA CZĘŚCI VIH WROTKÓW POŁUDNIOWY - OSIEDLE SŁONECZNY DOM