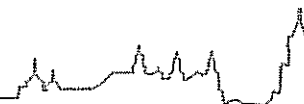




# Prezydent Miasta Lublin



Pl. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 466 2000, +48 81 466 2002  
fax: +48 81 466 2001, e-mail: prezydent@lublin.eu

## **Analiza zasadności**

**przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I,**

**(w obszarze zachodnim -**

**część "A" Rogatka Warszawska)**

**wyrażonego w postaci uchwały Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002r. oraz rysunków planu stanowiących załączniki Nr 1 – Nr 4 do uchwały.**

*Granice terenów objętych analizą oznaczono na kopii rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I – w obszarze zachodnim - część "A" Rogatka Warszawska, która stanowi załącznik do niniejszej analizy.*

**Opracowanie**

Wydział Architektury Budownictwa i Urbanistyki

**Lublin listopad 2008**

## **Analiza zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I – obszar zachodni – obszar planistyczny “A”**

### **1. Stan planistyczny**

- a) Analizowany obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin-część I wyrażonego w postaci uchwały Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 roku oraz rysunków planu stanowiących załączniki nr 1- 4 do uchwały, sporządzonego w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) Ustaleniami zawartymi w w/w uchwale objęte zostały dwa obszary miasta – obszar zachodni, oraz obszar północno – wschodni (Rudnik).
- c) Niniejsza analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu dotyczy części obszaru zachodniego – obszaru planistycznego “A”. Dla całego obszaru zachodniego (oprócz tzw dziur) w dniu 19 października 2006 r. Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę nr 1113/XLVI/2006 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część I – obszar zachodni.
- d) Procedurę sporządzania przedmiotowego planu rozpoczęła uchwała nr 413/XXXIX/96 r. Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 listopada 1996r w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina.
  - Plan ten sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym trybem zmiany miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego:
    - osiedla zabudowy jednorodzinnej “Lipnik”,
    - osiedla zabudowy jednorodzinnej “Węglin Północny”,
    - rejonu “Konstantynów”,
    - terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulicy Powstania Styczniowego,
    - osiedla mieszkaniowego “Sławinek – Rogatka Warszawska”,
    - osiedla mieszkaniowego “Rogatka Warszawska”,
    - osiedla zabudowy jednorodzinnej “Szerokie” oraz
    - miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina.
- e) Na etapie toczącej się procedury planistycznej poprzedzającej uchwalenie planu wpłynęło wiele wniosków do planu oraz protestów i zarzutów do wykładanego dwukrotnie do publicznego wglądu projektu zmiany planów rozpatrywanych w trybie protestów i zarzutów, ostatecznie rozstrzyganych przez Radę Miejską w drodze uchwały. Wiele osób skorzystało z przysługującego im prawa złożenia skargi do sądu administracyjnego na ustalenia zawarte w projekcie planu.
- f) W związku z przedłużającą się procedurą odwoławczą przed NSA w Warszawie Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie, z granic obszaru zachodniego, pierwotnie objętego projektem zmiany planu, wyłączono z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 17 obszarów – oznaczonych numerami I/1- I/16 i I/22.

- Dla 11 obszarów oznaczonych numerami I/3, I/4, I/5, I/7, I/8, I/10, I/12, I/13, I/14, I/16 i I/22 podjęte zostały odrębne uchwały uchwalające plan, dla których ustalenia planistyczne oraz rysunki planu są tożsame z ustaleniami zawartymi w treści uchwały Nr 1641/LIII/2002.
  - Dla pozostałych 6 obszarów oznaczonych numerami I/1, I/2, I/6, I/9, I/11 i I/15 aktualnie prowadzona jest nowa procedura planistyczna uchwalania planów.
- g) W trakcie trwania procedury planistycznej będącego przedmiotem zainteresowania obszaru – Rudnika, weszła w życie nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zaostrezająca wymogi w odniesieniu do ustaleń zawartości zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak też miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z mocy art. 85 ust.2 te same ustawy dokończenie procedury nastąpiło w trybie przepisów ustawy z 1994 roku, ponieważ przed wejściem jej w życie projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu.

**Dla obszaru objętego granicami planu 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, zatem jest dokumentem zawierającym ustalenia o charakterze ogólnym. Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że ustalenia planistyczne obszaru objętego granicami planu nie są sprzeczne z ustaleniami studium. Obszar ten wskazany jest jako tereny rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), intensywnej urbanizacji, koncentracji usług o charakterze ponadpodstawowym (centra handlowo – usługowe) oraz krystalizujących strukturę miasta.

2. **Analiza zasadności** przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I – obszar zachodni – obszar planistyczny “A”.
- a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I funkcjonuje ok. 6 lat i w trakcie jego realizacji ujawniły się kolizje i nowe tendencje w zagospodarowaniu terenu. Wobec powyższego wynika potrzeba dokonania zmiany rysunku jak i tekstu planu.
  - b) O dokonaniu ich wnoszą bezpośrednio zainteresowani właściciele nieruchomości, którym ustalenia planu znacznie ograniczają lub uniemożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych. Zainteresowani złożyli wnioski (część potwierdzona podpisami) dotyczące między innymi dostosowania ustaleń planistycznych do istniejących uwarunkowań, skorygowania przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej i usługowej, urealnienia przebiegu dróg obsługujących i podziałów wewnętrznych nieruchomości, jak również zmiany przeznaczenia funkcjonalnego niektórych działek.
  - c) Potrzeba dokonania zmiany przedmiotowego planu, jest również następstwem wniosku złożonego w dniu 16 czerwca 2008 przez Spółkę Agromex Development 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenu położonego w Lublinie pomiędzy ulicami: Przygodna, Aleja Kraśnicka i Aleja Warszawska, obejmującego działki oznaczone numerami: 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84/8, 89/6, 89/8, 90, 91, 92/1, 92/2, 92/3, 93, 94, 95, 98/2, arkusz 13, obręb

ewidencyjny 003, umożliwiając na tym obszarze realizację zamierzenia inwestycyjnego obejmującego wybudowanie spójnego architektonicznie kompleksu turystyczno – handlowo – usługowego.

Wnioskowana przez Spółkę zmiana planu jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, nie wymaga zmiany zapisów planu w częściach dotyczących w szczególności ochrony środowiska, jak i zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Ponadto zmiana planu, w zakresie wnioskowanym przez Agromex Development 1 Sp. z o.o., wpłynie pozytywnie na poziom rozwoju przedsiębiorczości i przyrost nowych firm, stanowić będzie znaczące osiągnięcie w przyciąganiu inwestycji zewnętrznych, wpłynie pozytywnie na poziom zatrudnienia, a także zwiększy dochody budżetu miasta Lublina poprzez wyższe wpływy z podatków od nieruchomości.

Zmiana planu miejscowego we wnioskowanym przez Agromex Development 1 Sp. z o.o., nie stanowi istotnego odstępstwa od obowiązujących zapisów planu, pozwoli na ujednoczenie funkcji tego obszaru, jego renowację, spójne i kompleksowe zagospodarowanie terenów aktywności gospodarczej z uporządkowaniem wyrazu przestrzennego, rekultywację, podniesie atrakcyjność tego miejsca oraz zapewni należyłą obsługę komunikacyjną i techniczną terenu.

### 3. Wnioski dotyczące zasadności przystąpienia do zmiany planu:

- a) Uwzględnienie Spółki Agromex Development 1 Sp. z o.o. wymagać będzie zmiany ustaleń planistycznych dla analizowanego obszaru w zakresie:
  - dokonania korekty polegającej na rozszerzeniu strefy zabudowy kubaturowej i określenia na nowo nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - dokonania korekty projektowanego układu obsługi komunikacyjnej i technicznej w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania analizowanego zespołu mieszkaniowego,
  - dostosowania ustaleń planistycznych i rysunku planu do potrzeb nowego zagospodarowania terenu.
- b) W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zmiana planu w części niezbędnej do uwzględnienia wniosku Spółki Agromex Development 1 Sp. z o.o. nie naruszy podstawowej jego struktury, nie naruszy również polityki przestrzennej tego obszaru zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina. Dla pozostałego obszaru utrzymane zostaną ustalenia aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I – obszar zachodni.
  - Kopia rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina część I – obszar zachodni, z oznaczeniem granic terenów objętych analizą, stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej analizy.

p.o. Zastępcy Dyrektora Wydziału  
Architektury, Inżynierstwa i Urbanistyki

mgr inż. Edward Pomorski