



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część IV, dla terenu w rejonie:
ul. Droga Męczenników Majdanka i Al. Wincentego Witosa.**

Granice terenu objętego analizą oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej analizy.

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

SPRAWDZIŁ:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

ZATWIERDZIŁ:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2014

SPIS TREŚCI

| | |
|--|---|
| 1. WSTĘP | 2 |
| 2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA | |
| 2.1. Granice obszaru objętego analizą | 2 |
| 2.2. Stan własnościowy..... | 3 |
| 2.3. Stan planistyczny..... | 3 |
| 2.4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium | 3 |
| 2.5. Sytuacja planistyczno-prawna | 4 |
| 2.6. Wnioski o sporządzenie zmiany planu..... | 5 |
| 2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych | 6 |
| 3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU | 7 |
| 4. Spis załączników | 9 |

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 zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany 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. 2012 647 j.t.).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

2.1. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1.

Analizowany obszar od północnego-wschodu ograniczony jest Al. Wincentego Witosa, od południowego-wschodu granicą Gminy Lublin, od południowego-zachodu ul. Droga Męczenników Majdanka, a od północnego-zachodu terenami przewidzianymi pod realizację drogi lokalnej (KDL) oraz ciągu pieszego (KX) w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - Lublin część IV (uchwała nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r.).

Na analizowany obszar, o powierzchni ok 25,26 ha, składają się działki o numerach geodezyjnych:

55/9, 55/3, 56/3, 56/4, 57/7, 57/2, 58/2, 58/1, 58/3, 59/2, 59/9, 59/8, 59/10, 59/7, 61/5, 60/5, 60/4, 60/10, 60/9, 60/11, 60/8, 62/3, 63, 64/2, 64/1, 65/1, 65/2, 66/4, 66/5, 66/6, 67/10, 67/2, 67/8, 67/7, 67/6, 68/10, 68/2, 68/7, 68/5, 68/8, 69/9, 69/2, 69/6, 69/5, 69/7, 72/3, 71/3, 72/2, 71/1, 71/2, 70/5, 70/3, 70/6, (obręb 11, arkusz 5); 1/2, 1/4, 2/2, 3/4, 3/3, 3/5, 3/2, 4, 5, 6/1, 8/2, 8/1, 8/3, 7/1, 10/6, 10/7, 10/8, 10/3, 11/2, 11/3, 12/1, 13/3, 14/3, 15/3, 20, 19/1, 19/2, 19/3, 18, 17/1, 23/3, 23/2, 23/4, 24/1, 26, 25/1, 29/1, 31/1, 34/1, 34/2, 35/1, 36/2, 36/3, 36/4, 39, 40, 41, 42/1, 45/1, 45/2, 44, 43/1, 48, 49, 50/1 (obręb 11, arkusz 6);

oraz części działek o numerach geodezyjnych:

70/4, 70/7 (obręb 11, arkusz 5);

1/3, 2/1, 9, 11/1, 13/2, 14/2, 16/1, 21, 22/1, 27, 28, 32, 33, 37, 38, 46, 47 (obręb 11, arkusz 6); zlokalizowane w rejonie planistycznym IV – Felin.

2.2. Stan własnościowy

Na obszarze analizowanym występuje kilku właścicieli, w tym:

- właścicielami ok. 12,71% powierzchni analizowanego obszaru są osoby fizyczne;
 - właścicielami ok. 36,51% powierzchni analizowanego obszaru są osoby prawne;
 - właścicielem ok. 50,77% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin;
 - właścicielem ok. 0,01% powierzchni analizowanego obszaru jest Skarb Państwa,
- Strukturę własnościową zobrazowano na załączniku graficznym nr 3.

2.3. Stan planistyczny

2.3.1. Dla analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie zmienione uchwałą Nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. Rady Miasta Lublin;

2.3.2. Obszar wskazany do zmiany planu miejscowego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część IV, obejmującego wschodni obszar miasta zawarty między rzeką Bystrzyca na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin-Łuków, linią kolejową relacji Lublin- Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG (przedłużenie ul. Grygowej), projektowaną ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami. Dla tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref, obejmujące cały obszar planu miejscowego.

Plan uchwalony został w dniu 17 marca 2005 r. uchwałą Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część IV.

Od roku 2005 podjęte zostały uchwały zmieniające w/w plan:

Zmiana planu część IV A uchwalona uchwałą nr 343/XIX/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 kwietnia 2008 r. - Specjalna Strefa Ekonomiczna, ze zmianą uchwaloną uchwałą nr 379/XXII/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r.

Zmiana planu część IV B uchwalona uchwałą nr 374/XVII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 23 lutego 2012 r. - „Umschlagplatz”.

Zmiana planu część IV A uchwalona uchwałą nr 405/XIX/2012 Rady Miasta Lublin

z dnia 29 marca 2012 r.

Zmiana planu część IV A uchwalona uchwałą nr 586/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin

z dnia 18 października 2012 r.

2.4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Na terenach objętych niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar w całości ujęty jest w strefie produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy, częściowo objęty granicami strefy koncentracji wielkokubaturowych obiektów handlowych (załącznik graficzny nr 4).

W obecnie obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagana jest niesprzeczność ustaleń planistycznych z ustaleniami obowiązującego studium. Trwające prace nad aktualizacją studium dają szansę uwzględnienia planowanych zmian i dostosowania polityki miasta do współczesnych możliwości inwestycyjnych.

Dla prawidłowości przebiegu procedury formalno-prawnej konieczne będzie, przed zakończeniem prac planistycznych nad zmianą planu, uchwalenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin z weryfikacją dotychczasowych kierunków rozwojowych miasta.

2.5. Sytuacja planistyczno-prawna

2.5.1. Obowiązujący plan miejscowy (załącznik graficzny nr 5)

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod:

- **M2** – Tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto 0,7 – 1,2 liczonej w granicach bilansowanego terenu;
- **Ub** - Tereny usług komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowo-usługowych typu np. domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych;
- **UP** - Tereny usług publicznych;
- **IT1** - Tereny urządzeń elektroenergetyki;
- **KDL-G** - Tereny tras komunikacyjnych – gminna droga lokalna;

dotatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- **SOK5** - Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych doliny Czerniejówki;
- **EZ** - Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną;
- **Y2** - Strefa Miejska, obejmująca obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania o dominujących formach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zapisach dotyczących strefy SOK5 ustala ograniczenia wysokości i wprowadza ogólne określenie charakteru dachów budynków, podyktowane wymogiem harmonizowania krajobrazu miejskiego w obrębie przewidzianych planem przekształceń zainwestowania terenów.

Dla obszaru M2 wprowadzone jest ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji naziemnych i zalecenie stosowania dachów o spadkach od 30 do 40 stopni, gdzie pożądane jest stosowanie czwartej kondygnacji użytkowej w poddaszach budynku.

2.5.2. Specyfika terenu

Analizowany teren ograniczony jest ulicami: Al. Wincentego Witosa i ul. Droga Męczenników Majdanka oraz granicą Gminy Lublin.

W chwili obecnej teren jest wolny od zabudowy.

Strukturę funkcjonalną budynków oraz strukturę wysokościową budynków w najbliższym sąsiedztwie analizowanego terenu zobrazowano na załącznikach graficznych nr 6 i 7.

2.5.3. Strefa nalotowa Portu Lotniczego Lublin

Niedalekie sąsiedztwo i strefa nalotowa związana z eksploatacją i funkcjonowaniem lotniska wprowadza ograniczenia dla dopuszczalnej wysokości zabudowy w sąsiedztwie.

Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy dla analizowanego terenu przyjmują rzędne od ok 253 m n.p.m. do ok 284 m n.p.m. (przy zachowanym 5% spadku)

Rzędne analizowanego terenu przyjmują wartości od 198,5 m n.p.m. do 209,5 m n.p.m.

Z powyższego wynika iż wysokość zabudowy wraz z urządzeniami na dachu w analizowanym obszarze, nieprzekraczająca 43,5m (czyli ok XI kondygnacji) nie wpłynie negatywnie na funkcjonowanie lotniska.

W piśmie z dnia 21 stycznia 2014 r. Port Lotniczy Lublin informuje iż „*nie ma przeciwwskazań do przeprowadzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [...] w zakresie dopuszczonych wysokości zabudowy, tak by możliwym było realizowanie budynków do VII kondygnacji naziemnych*”.

Stanowisko to zostało potwierdzone w opinii wydanej przez Urząd Lotnictwa Cywilnego w dniu 21 marca 2014 r.

2.6. Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Stosownie do art 14 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.

W roku 2013 wpłynął wniosek właściciela części gruntów w sąsiedztwie dzielnicy Felin, o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dopuszczonych wskaźników zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w analizowanym obszarze.

Na przedmiotowym obszarze podjęto działania inwestycyjne zmierzające do stworzenia kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi, o podwyższonym standardzie urbanistyczno-architektonicznym i wielkomiejskim charakterze.

Maksymalna wysokość czterech kondygnacji, dopuszczona w obowiązującym m.p.z.p., wyraźnie ogranicza walory kompozycji przestrzennej możliwe do uzyskania poprzez większe zróżnicowanie i podniesienie wysokości zabudowy (do VII kondygnacji).

Zasięg terenu będącego przedmiotem złożonego wniosku przedstawiono na załączniku graficznym nr 8.

2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- 2.8.1. opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298).
- 2.8.2. opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.8.3. wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z 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);
- 2.8.4. opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.8.5. opracowanie zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w niezbędnym zakresie, lub wobec aktualnie zaawansowanych prac nad nowym studium - uchwalenie będącego obecnie w trakcie opracowania dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Lublin.

3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Sporządzenie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze, pozwoli na stworzenie uporządkowanej i reprezentacyjnej przestrzeni miejskiej przy wjeździe do miasta od strony południowo-wschodniej.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
 - wniosek właściciela dużej części terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
 - stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy oraz bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
 - poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania.
2. W kontekście dzielnicy:
 - stworzenie wielofunkcyjnego charakteru zabudowy, z dominacją funkcji mieszkaniowych i uzupełnieniem funkcjami usługowymi;
 - wzbogacenie rynku pracy oraz zapewnienie kompleksowej obsługi ludności;
 - przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru.
3. W kontekście Miasta Lublin:
 - zmiana pojedynczych parametrów dopuszczalnej zabudowy na terenie obecnie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (o ograniczonej wysokości) zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenu dla potencjalnych inwestorów lub pozwoli na realizację większej ilości mieszkań socjalnych w przypadku inwestycji miejskich, realizowanych na działkach będących własnością Miasta.
 - zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenu i realizacja większej ilości mieszkań na terenie spowoduje lepsze wykorzystanie już zrealizowanej i planowanej do realizacji infrastruktury na terenie i w jego bliskim sąsiedztwie (układ drogowy, sieci, trakcje trolejbusowe, usługi oświaty, usługi podstawowe już zrealizowane w sąsiedztwie);

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:
 - brak argumentów
2. W kontekście dzielnicy:
 - brak argumentów

3. W kontekście Miasta Lublin:

- kolejne uchwały podejmowane w sprawie wszczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań rozpoczętych wcześniej;
- wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe – wprowadzanie planu w życie.

REASUMUJĄC:

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za i przeciw wszczęciu prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych, społecznych i wizerunkowych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego.**

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy, przy założeniu kształtowania spójnej i reprezentacyjnej tkanki miejskiej na poziomie miasta metropolitarne.

Na aktualnym etapie postępowania ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na załączniku graficznym nr 9.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą;
2. Załącznik graficzny nr 2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009;
3. Załącznik graficzny nr 3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą;
4. Załącznik graficzny nr 4 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
5. Załącznik graficzny nr 5 – obowiązujący m.p.z.p.;
6. Załącznik graficzny nr 6 – struktura funkcjonalna budynków;
7. Załącznik graficzny nr 7 – struktura wysokościowa budynków;
8. Załącznik graficzny nr 8 – wnioski o sporządzenie zmiany m.p.z.p. w granicach obszaru objętego analizą;
9. Załącznik graficzny nr 9 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;