



# Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – obszar wschodni, uchwalonego Uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie, z dnia 29 sierpnia 2002r. w rejonie ulic Dożynkowej i Goździkowej.**

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

**OPRACOWANIE:**

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

mgr inż. arch. Paweł Charkowski

**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.....	2
2.3. Stan planistyczny.....	3
2.4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium .....	4
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.

Na analizowany obszar, o powierzchni ok 6,75 ha, składają się działki o numerach geodezyjnych: 3/5, 3/9, 4/11, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 6, 7/1, 7/10, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9 (obręb 24, arkusz 2), oraz fragmentarycznie działki o numerach geodezyjnych: 3/2, 3/6, 5 (obręb 24, arkusz 2).

Obszar graniczy od północy z terenem nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od wschodu z działką nr 13 (obręb 24, arkusz 2) – drogą dojazdową, od południa z pasem drogowym ul. Dożynkowej, a od zachodu z pasem drogowym ul. Goździkowej.

### 2.2. Stan własnościowy

Na obszarze analizowanym występuje kilku właścicieli, w tym:

- właścicielami ok. 67,5% powierzchni analizowanego obszaru są osoby fizyczne;
- właścicielami ok. 32,5% powierzchni analizowanego obszaru są osoby prawne;

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 I, obejmującego obszar północno-wschodni - zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa i rzeką Bystrycą, z wyłączeniem terenów: I/17, I/18, I/19, I/20, I/21.  
Dla tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego.

Plan uchwalony został w dniu 29 sierpnia 2002 roku uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmującego dwa rejony miasta: obszar zachodni - zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno- wschodni - zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin - Łuków, linią kolejową Lublin - Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do Al. Spółdzielczości Pracy (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz.2670).

Od roku 2002 podjęte zostały uchwały zmieniające w/w plan:

- Uchwała Nr 185/VIII/2003 Rada Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2003 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerami: I/3, I/12, I/19 – w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część I przyjętego uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie dnia 29 sierpnia 2002 r.;
- Uchwała Nr 1256/XLVI/2010 z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – rejon ulic Dożynkowa – Bluszczowa;
- Uchwała Nr 166/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla obszaru położonego w rejonie ulic: Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej;
- Uchwała Nr 406/XIX/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 29 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, część I - obszar północno - wschodni teren w rejonie ulicy Kosynierów;

- Uchwała Nr 886//XXXIV/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 17 października 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin cz. I w rejonie ulic Cyprysowa – Bluszczowa;

W obszarze planistycznym I - część wschodnia podjęte zostały uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu:

- Uchwała Nr 123/X/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla terenu położonego w rejonie ulic Nasturcjowa, Narcyzowa, Orzechowa i Trzeźniowska;
- Uchwała nr 454/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenach oznaczonych I/17;
- Uchwała nr 627/XXV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 16 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I w rejonie ulic Bielskiego – Czumy;

## **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 terenie objętym niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar w całości zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji.

Realizacja wnioskowanej zmiany nie naruszy ustaleń Studium.

Rysunek obowiązującego Studium stanowi załącznik graficzny nr 4.

## **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:

- **UP** - Tereny usług publicznych;

- **M4** - Tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
- **M5** - Tereny zabudowy rezydencjalnej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą typu rezydencjalnego na działkach o powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>, chyba że w rysunku planu pokazano inaczej. Na terenach tych gwarantowana jest ochrona funkcji wyłącznie mieszkaniowej o wysokim standardzie zagospodarowania terenu (duży udział terenów zieleni w formie ogrodów, komfort akustyczny i klimatyczny);
- **ZP** - Tereny miejskiej zieleni publicznej;

dodatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- **ESOCH** - Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych;
- **SOK4a** - Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych północnego odcinka doliny Bystrzycy;
- **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.

W granicach terenów o różnych przeznaczeniach na rysunku planu zostały wyznaczone strefy zieleni.

### 2.5.2. Specyfika terenu

W chwili obecnej tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod UP oraz ZP są wolne od zabudowy.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową M4 i M5, na części działek zrealizowane zostały budynki mieszkalne jednorodzinne.

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

## 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 2008 wpłynęły wnioski właścicieli części działek w obszarze analizowanym, dotyczące ok 68% powierzchni obszaru objętego niniejszą analizą.

Wnoszono między innymi o:

- zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zieleni publicznej oraz terenów zabudowy rezydencjalnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- o przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- o zmniejszenie wyznaczonych w planie stref zieleni wyznaczonych w ramach funkcji podstawowej terenu.

Dodatkowo w roku 2014 wpłynął wniosek właściciela działki nr ewid. 6 - Kurii Metropolitarnej w Lublinie o dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zasięg terenów będących przedmiotem złożonych wniosków 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.

### 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 przestrzeni miejskiej w dynamicznie rozbudowującej się dzielnicy, a także na połączenie istniejącej funkcji mieszkaniowej i usługowej z potrzebami inwestycyjnymi na obszarze.

#### **ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:**

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
  - wniosek właścicieli terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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:
  - wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną istniejącej zabudowy celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy;
  - zapewnienie ochrony planistycznej wartościowym elementom zabudowy i zagospodarowania terenu;
3. W kontekście Miasta Lublin:
  - racjonalne zagospodarowanie obszarów dotychczas niezainwestowanych w związku ze zmianą potrzeb inwestycyjnych właścicieli oraz wykorzystaniem istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

#### **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 i społecznych **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 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;