



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
w rejonie ulic: Północnej, B. Prusa, al. Solidarności
i al. Kompozytorów Polskich
oraz
sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Lublin - część III
obszar północny, wyrażonego w postaci uchwały
Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin
z dnia 17 listopada 2005r.,
w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa,
Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich.**

***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 SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
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 lub sporządzenie planu.....	5
2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych	6
3. WNIOSKI DOT. ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I 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 planu oraz zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz 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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. Granice obszaru objętego analizą

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

Analizowany obszar ma powierzchnię ok 31,71 ha.

Obszar ograniczony jest aleją Solidarności, aleją Kompozytorów Polskich, ulicą Północną, ulicą Tadeusza Szeligowskiego, ulicą Kazimierza Jaczewskiego oraz ulicą Bolesława Prusa, a także planowaną ulicą klasy – zbiorczej – biegnącą od ulicy Mieczysława Biernackiego do ul. T. Szeligowskiego

2.2. Stan własnościowy

Na obszarze analizowanym występuje kilku właścicieli, w tym:

- właścicielami ok. 31,21% powierzchni analizowanego obszaru są osoby fizyczne;
- właścicielami ok. 1,35% powierzchni analizowanego obszaru są osoby fizyczne ze wspólnotą;
- właścicielami ok. 13,24% powierzchni analizowanego obszaru są osoby prawne;
- właścicielami ok. 1,32% powierzchni analizowanego obszaru są wspólnie osoby prawne z fizycznymi;
- właścicielami ok. 0,35% powierzchni analizowanego obszaru są wspólnie osoby prawne

- z fizycznymi oraz wspólnotami;
- właścicielem ok. 11,8% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin.
 - właścicielem ok. 1,75% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin wraz z osobą fizyczną.
 - właścicielem ok. 0,38% powierzchni analizowanego obszaru są wspólnoty
 - właścicielem ok. 38,60% 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. W części północno-zachodniej obszar analizowany, wskazany do zmiany planu miejscowego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III - Czechów. 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 listopada 2005 r. uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III, obejmującego północny obszar miasta, zawarty między ulicami: Wyrwasa, Poligonowa, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulica Koncertowa do granicy administracyjnej miasta, granica administracyjna miasta do al. Spółdzielczości Pracy, zachodnia granica pasa drogowego al. Spółdzielczości Pracy i północna granica pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i Północnej do al. Kompozytorów Polskich, południowa granica pasa drogowego al. Solidarności do ul. Wyrwasa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 9 stycznia 2006 r., Nr 2, poz.17).

Plan został zmieniony uchwałami:

- 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 28 sierpnia 2011 r., Nr 128, poz. 2218).
- Nr 468/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 28 czerwca 2012 r., poz.2002).

W obszarze planistycznym III podjęte zostały uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu:

- Uchwała Nr 939/XXXVIII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III A w rejonie ulic Chodźki, Jaczewskiego,
- Uchwała nr 662/XXVI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: Koncertowej, al. Solidarności, B. Ducha, Poligonowej oraz proj. A. Zelwerowicza.

2.3.3. W części południowo-wschodniej obszar analizowany nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 części zlokalizowany jest na terenach zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi, a częściowo na terenach intensywnej urbanizacji. W większości objęty jest granicami obszaru rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), a w części strefą lokalizacji uczelni wyższych i centr handlowo-usługowych.

Realizacja wnioskowanego planu i zmiany planu nie naruszy ustaleń Studium.

Rysunek obowiązującego Studium stanowi załącznik graficzny nr 4.

2.5. Sytuacja planistyczno-prawna

2.5.1. Część południowo-wschodnia obszaru analizowanego nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.5.2. Część północno-zachodnia obszaru analizowanego objęta jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (załącznik graficzny nr 5).

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

- **UP** – tereny usług publicznych;
- **UN** - tereny usług nauki z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej;
- **UC** –tereny koncentracji funkcji usługowych, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu i.t.p. z wykluczeniem realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² przypadającej na jeden lokal handlowy oraz stacji paliw;
- **IT1** - tereny urządzeń elektroenergetyki;
- **KDGP** - tereny tras komunikacyjnych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- **KDG** - tereny tras komunikacyjnych – droga główna;
- **KDZ** - tereny tras komunikacyjnych – droga zbiorcza;
- **KDL** - tereny tras komunikacyjnych – droga lokalna;
- **KDD** - tereny tras komunikacyjnych – droga dojazdowa;

dotatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- **SRiK1** - Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji;
- **ET1** - Strefa Ochrony Bliskiego Tła Panoramy Śródmieścia;
- **ET2** - Strefa Ochrony Dalekiego Tła Panoramy Śródmieścia;
- **DW** - Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego;
- **EZ** - Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego Daleką Ekspozycją Zewnętrzną;
- **V2** - Strefa ochrony osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym;
- **Y2E** - Strefa koncentracji usług i funkcji ogólnomiejskich;
- **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.

2.5.4. Specyfika terenu

Teren analizowany zlokalizowany jest w centralnej części miasta na północ od historycznego zespołu zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia objętego wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego Nr A/153.

Teren oddziela od Śródmieścia biegnąca u podnóża doliny rzeka Czechówka oraz trasa tranzytowa al. Solidarności (S12 i S17).

Lokalizacja terenu analizowanego jest atrakcyjna ze względu na korzystne położenie w strukturze miasta, Teren znajduje się w niedalekim sąsiedztwie od strefy śródmiejskiej, w otoczeniu dużych ośrodków o funkcjach usług ponadlokalnych i centrotwórczych oraz dużych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych dzielnicy Czechów.

W chwili obecnej tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod UC (tereny koncentracji funkcji usługowych), a także w części tereny UN (tereny usług nauki) są wolne od zabudowy.

Strukturę wysokościową budynków w najbliższym sąsiedztwie analizowanego terenu zobrazowano na załączniku graficznym nr 6.

2.6. Wnioski o sporządzenie zmiany planu

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

W latach 2012 - 2014 wpłynęły liczne wnioski właścicieli działek w granicach analizowanego terenu o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Właściciele terenów, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod UC (tereny koncentracji funkcji usługowych) wnoszą o zmianę dopuszczonych wskaźników zabudowy, oraz wzajemnych proporcji dopuszczonych funkcji usługowej i mieszkaniowej.

Właściciele terenów, których obecne przeznaczenie to: UN – tereny usług nauki z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego wraz z programem komplementarnym, wnoszą o dopuszczenie, na ich terenach, zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zasięg terenów będących przedmiotem złożonych wniosków przedstawiono na załączniku graficznym nr 7.

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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Granice terenu, dla którego została sporządzona niniejsza analiza, wynikają z nowego rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie – zmiana planowanego przebiegu przedłużenia ulicy Mieczysława Biernackiego do ulicy Tadeusza Szeligowskiego.

Sporządzenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze, pozwoli na stworzenie uporządkowanej przestrzeni miejskiej oraz jednoznaczne określenie wiodących funkcji w przedmiotowym obszarze.

Proponuje się na etapie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. i jego zmiany, przeprowadzenie dogłębnych analiz, określających nowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym dokładnej analizy uwarunkowań widokowych i kulturowych oraz wskaźników wymaganej ilości miejsc postojowych, pozwalające na połączenie funkcji usługowych i mieszkaniowych, pozwalające choć w części spełnić oczekiwania właścicieli działek.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU I ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:

- wnioski właścicieli terenu o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania i zmiany miejscowego planu zagospodarowania oraz regeneracja zdegradowanej tkanki miejskiej, w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
- zapewnienie ochrony planistycznej wartościowym elementom zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zabezpieczenie terenu przed dysharmonijną zabudową, która w granicach przedmiotowego obszaru może być lokalizowana decyzjami o warunkach zabudowy;
- stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy i bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
- poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania.

2. W kontekście dzielnicy:

- zachowanie wielofunkcyjnego charakteru zwartej zabudowy, z dominacją różnorodnych funkcji usługowych;
- wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną istniejącej zabudowy celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy;
- wzbogacenie rynku pracy oraz zapewnienie kompleksowej obsługi ludności;
- przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru;
- uporządkowanie struktury komunikacyjnej w sposób zapewniający sprawne połączenia

międzydzielnicowe.

3. W kontekście Miasta Lublin:

- wzmocnienie roli i wielofunkcyjnego programu centrum Miasta, poprzez utrzymanie nasycenia różnorodnymi obiektami usługowymi;
- zachowanie walorów miejsca z uwagi na położenie w reprezentacyjnej centralnej części miasta.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU PLANU I 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 planu i zmiany planu miejscowego.**

Granice terenu zaproponowanego do opracowania planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają niezbędną korektę układu komunikacyjnego zapewniającego obsługę wielofunkcyjnego ośrodka usługowego.

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 wielofunkcyjnej 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 8.

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 wysokościowa budynków;
7. Załącznik graficzny nr 7 – wnioski o sporządzenie planu i zmiany m.p.z.p. w granicach obszaru objętego analizą;
8. Załącznik graficzny nr 8 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia planu o zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;