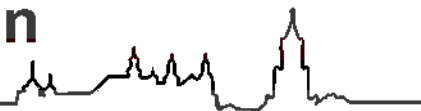




Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obejmującego południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana” w rejonie ulic: Filaretów i Pana Balcera.

Granicę 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.....	2
2.3. Stan planistyczny.....	2
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. Wstępna analiza obsługi komunikacyjnej oraz potencjału inwestycyjnego terenu	5
2.8. Niezbędny zakres prac planistycznych	8
3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU	9
4. Spis załączników	11

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 załącznikach graficznych nr 1a i 1. Obszar poddany wstępnej analizie (zał. graf. 1a) to teren pomiędzy ulicami : Jana Sawy, Pana Balcera, Filaretów oraz Zana, wraz z projektowanym przejściem podziemnym pod ul. Zana.

Na ograniczony do terenu IIA 32CC obszar analizowany (zał. graf. 1), o powierzchni ok. 0,29 ha, składają się działki o numerach geodezyjnych: 34/200, 34/67, 34/172, 34/173 (obręb 28, arkusz 2) oraz większa część działki nr ewid. 34/8 (obręb 28, arkusz 2).

Od północy oraz wschodu analizowany teren graniczy z projektowaną drogą gminną, a od południa oraz zachodu z terenami projektowanymi jako ciągi piesze. W chwili obecnej droga i ciągi piesze nie zostały jeszcze wykonane.

2.2. Stan własnościowy

Analizowany obszar (zał. graf. 1) w całości jest własnością jednego podmiotu - osoby prawnej.

Strukturę własnościową terenów: analizowanego oraz sąsiadujących, 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 oraz uchwałą Nr 1133/XLIII/2014 z dnia

4 września 2014 r. Rady Miasta Lublin;

2.3.2. Obszar wskazany do zmiany planu miejscowego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, ograniczonego od zachodu granicami miasta, od południa terenami kolejowymi, ulicami: Al. Kraśnicką, Głęboką i Muzyczną. Dla tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego.

Plan uchwalony został w dniu 26 września 2002 r. uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Warszawa, linią kolejową Lublin - Warszawa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz. 2671).

Dla terenu analizowanego – czyli we fragmencie obejmującym południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana” plan został zmieniony w dniu 25 października 2007 r. Uchwałą Nr 196/XIII/2007 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 13 grudnia 2007 r., Nr 181, poz. 3203).

Dodatkowo od roku 2002 podjęte zostały uchwały zmieniające plan:

- W dniu 25 czerwca 2003 r. podjęto uchwałę Nr 183/VIII/2003 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenówznaczonych numerami: II/2, II/8, II/12 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 11 sierpnia 2003 r. Nr 120, poz. 2827).
- W dniu 20 maja 2004 r. podjęto uchwałę Nr 414/XIX/2004 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenówznaczonych numerami: II/4, II/5, II/6, II/7, II/9, II/10, II/11 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 28 lipca 2004 r. Nr 126, poz. 1885).
- W dniu 4 września 2008 r. podjęto uchwałę Nr 439/XXIII/2008 Rady Miasta Lublin zmieniającą uchwałę Nr 394/22/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 sierpnia 2008 r. Nr 97, poz. 2519; Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 października 2008r., Nr 114 poz.

2764). (rejon wymiennikowni ciepłych)

- W dniu 20 października 2011 r. podjęto uchwałę Nr 240/XIV/2011 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 8 grudnia 2011r., Nr 186 poz. 2894). (rejon ulic Poznańska/Wołodajewskiego)
- W dniu 16 stycznia 2014 r. podjęto uchwałę Nr 951/XXXVI/2014 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II w obszarze położonym u zbiegu al. Kraśnickiej i ul. Jana Pawła II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 lutego 2014r., poz. 732).
- W dniu 10 kwietnia 2014 r. podjęto uchwałę Nr 1043/XL/2014 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II w rejonie ul. Watykańskiej.
- W dniu 10 kwietnia 2014 r. podjęto uchwałę Nr 1044/XL/2014 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II w rejonie ul. Matki Teresy z Kalkuty.

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, a także w przeważającej części zlokalizowany jest w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum Miasta).

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 **IIA32CC – tereny usług centrotwórczych**.

Dla terenu ustalone są podstawowe kategorie przeznaczenia: handel, turystyka, gastronomia, obsługa biznesu, administracja publiczna, kultura.

Dodatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- **SRiK4** – Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji;
- **V1** - Strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym;

- **Y2A** - Strefa koncentracji usług dzielnicowych i funkcji ogólnomiejskich.

2.5.2. Specyfika terenu

W chwili obecnej tereny analizowany (zał. graf. 1) jest w całości wolny od zabudowy. Fragmenty terenu zostały zagospodarowane jako parkingi, lecz większość terenu stanowią zaniedbane tereny zieleni nieuporządkowanej.

Strukturę funkcjonalną budynków oraz strukturę wysokościową budynków na terenie oraz 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.

Wnioski o zmianę przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek w analizowanym obszarze wpływały do Urzędu Miasta od 2005 roku, czyli przed uchwaleniem zmiany planu w 2007 roku.

Obecny właściciel we wniosku z 2014 r. prosi o zmiany polegające na :

- zmianie obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy;
- wprowadzeniu możliwości realizowania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie;
- likwidację kładki pieszej nad drogą IIA 8KDD-G.

Ostatni z wymienionych punktów wniosku był przedmiotem szczegółowej analizy pod względem zasadności zmiany – jednak wobec zastanej sytuacji planistycznej oraz stanu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie ok 80% terenu otaczającego zostało zrealizowane z uwzględnieniem możliwości dwupoziomowych, bezkolizyjnych przejść - uznano iż uzupełnienie zabudowy na terenie IIA 32CC winno następować z uwzględnieniem zastanej sytuacji. Tym bardziej, że w otaczającym terenie nie wpłynęły żadne inne wnioski o zmianę planu.

Wobec powyższego analizę dalszą przeprowadzono w obszarze ograniczonym do terenu IIA 32CC.

Zasięg terenów będących przedmiotem złożonych wniosków przedstawiono na załączniku graficznym nr 8.

2.7. Wstępna analiza obsługi komunikacyjnej oraz potencjału inwestycyjnego terenu

Ze względu na lokalizację analizowanego obszaru w strefie ochrony przed dogęszczaniem programem mieszkaniowym zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego wskazana byłaby również analiza pod względem obsługi komunikacyjnej

z uwagi na ewentualny wpływ dogęszczenia programu mieszkaniowego na istniejący układ komunikacyjny, natężenie ruchu w obszarze oraz wymagania dotyczące ilości miejsc postojowych.

Należy zauważyć iż realizacja jakiegokolwiek obiektu zgodnego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego skutkowałą będzie zwiększeniem natężenia ruchu samochodów w osiedlu.

Poniżej przedstawiono przykładowy scenariusz realizacji zgodnej z obecnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

Realizacja obiektu zgodnego z ustaleniami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to np. powstanie budynku o minimalnych parametrach: $2900\text{m}^2 * 60\% = 1740\text{ m}^2$ powierzchni zabudowy.

Przy założeniu, że ok. 60% powierzchni całkowitej jednej kondygnacji będzie powierzchnią użytkową, w ostatecznym rozrachunku na każdej kondygnacji powstanie minimum 1000m^2 powierzchni użytkowej budynku.

Ilość i lokalizacja miejsc postojowych dla terenu objętego analizą zostały określone w paragrafie 11 ust. 5 tekstu planu, w zależności od kategorii przeznaczenia:

- handel: nie mniej niż 50 m.p. / 1000m^2 ;
- administracja publiczna, obsługa biznesu, kultura: nie mniej niż 40 m.p. / 1000 m^2 ;
- turystyka, gastronomia: nie mniej niż 25 m.p. / 1000 m^2 ;

Plan zakłada lokalizację miejsc postojowych w granicach działki wyznaczonej zgodnie z planem, stanowiącej obszar realizacji inwestycji o określonym w planie przeznaczeniu.

Oceniając dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla tego terenu przyjęto, że ok. 75% powierzchni całkowitej kondygnacji będzie powierzchnią użytkową.

Na jedną kondygnację przypadnie w przybliżeniu ok. 25 mieszkań o powierzchni poniżej 100m^2 lub maksymalnie ok. 13 mieszkań o powierzchni powyżej 100m^2 .

Dla kategorii przeznaczenia – mieszkalnictwo wielorodzinne plan zakłada: nie mniej niż 1 m.p. / mieszkanie, a w przypadku mieszkań o powierzchni powyżej 100m^2 nie mniej niż 1,5 m.p. / na 1 mieszkanie.

Oceniono iż realizacja na pojedynczej kondygnacji budynku:

- Funkcji mieszkaniowej - będzie wymagała realizacji miejsc parkingowych w ilości ok. 20-25 m.p.;
- Funkcji związanych z turystyką, gastronomią - będzie wymagała realizacji miejsc parkingowych w ilości ok 25 m.p.
- Funkcji związanych z administracją publiczną, obsługą biznesu i kulturą - będzie wymagała realizacji miejsc parkingowych w ilości ok 40 m.p.

- Funkcji handlu - będzie wymagała realizacji miejsc parkingowych w ilości ok 50 m.p.

Budynek o wysokości minimum 3 kondygnacje (może mieć wysokość nie mniejszą niż 12m), realizowany zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy założeniu realizacji programu – 1/3 handel, 1/3 administracja publiczna, obsługa biznesu, kultura, 1/3 turystyka i gastronomia, musi zabezpieczyć minimalną ilość miejsc parkingowych – ok. 115.

Natomiast funkcja mieszkaniowa w budynku o takich samych parametrach wywoła potrzebę zabezpieczenia ok. 75 m.p.

Wobec powyższego można przypuszczać iż funkcja mieszkaniowa będzie pod względem komunikacyjnym mniej konfliktowa niż funkcja usługowa – w obszarze bardzo intensywnie zainwestowanym usługami.

Należy również mieć na uwadze, że dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w terenie analizowanym będzie się wiązało z ustaleniem nowych parametrów zabudowy (np. dot. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej), dla zapewnienia odpowiednich standardów dla miejsca zamieszkania.

2.8. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- 2.8.1. opracowania aktualizacji 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 zrealizowanym osiedlu zabudowy biurowo-usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:

- wnioski właścicieli 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;
- wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy w zastaną tkankę miejską.

2. W kontekście dzielnicy:

- przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w obszarze;
- uporządkowanie i oczyszczenie zaniedbanego terenu w wyeksponowanej części osiedla;
- realizacja wielofunkcyjnego kompleksu zabudowy;
- poprawa sytuacji parkingowej w tej części dzielnicy;
- zapewnienie kompleksowej obsługi ludności.

3. W kontekście Miasta Lublin:

- uporządkowanie przestrzeni miejskiej.

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 umiejętnego uzupełniania, rewitalizacji i kształtowania tkanki miejskiej na poziomie miasta metropolitarne.

Wstępna analiza przewidywanej obsługi komunikacyjnej wykazała, iż dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w zamian za funkcję usługową może być korzystne dla funkcjonowania całości obszaru „Centrum Zana”.

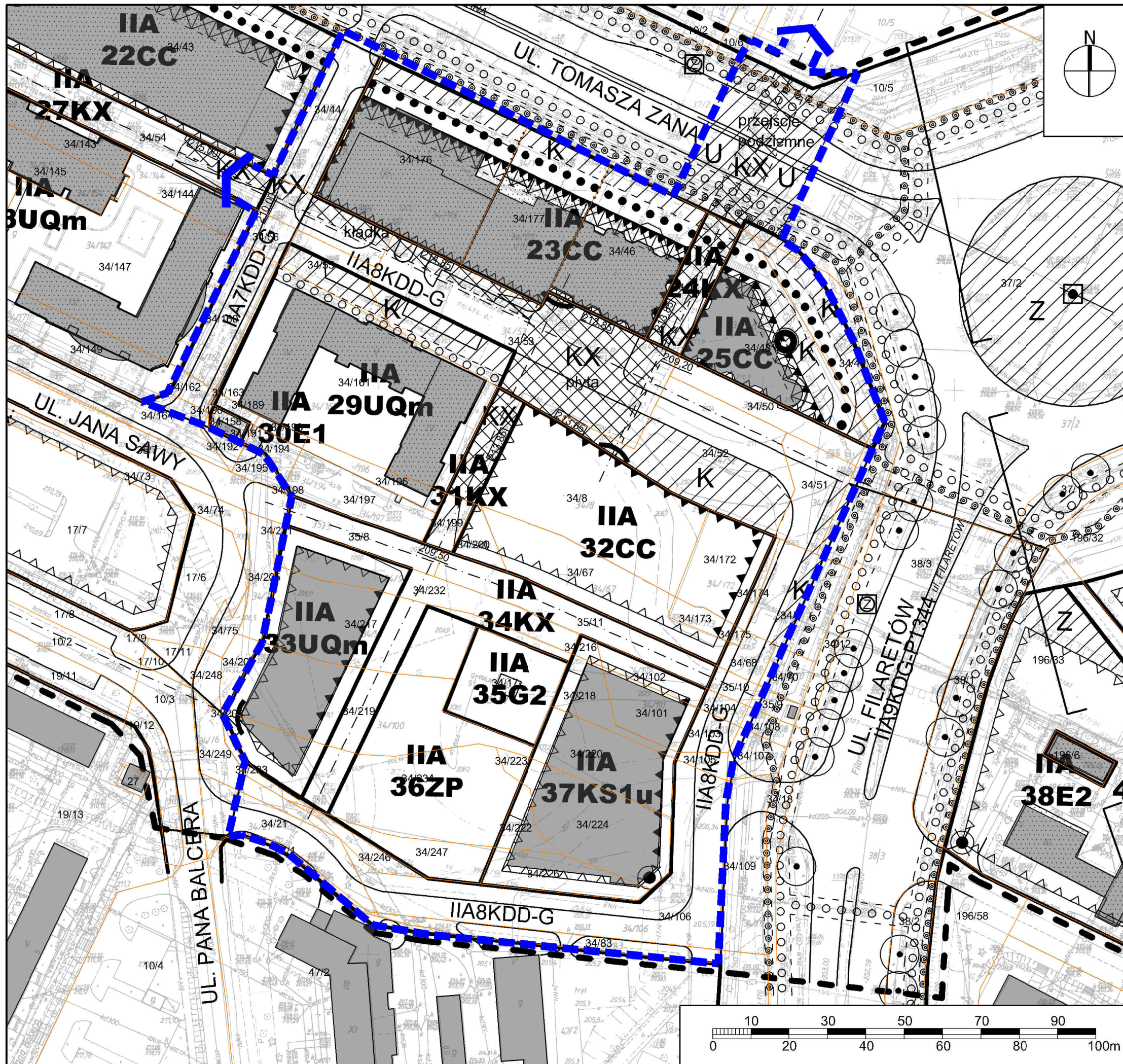
Na aktualnym etapie postępowania ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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




4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Załącznik graficzny nr 1a – granice obszaru objętego wstępną analizą;
2. Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą
– ograniczonego do terenu **IIA 32CC**;
3. Załącznik graficzny nr 2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009;
4. Załącznik graficzny nr 3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą;
5. Załącznik graficzny nr 4 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
6. Załącznik graficzny nr 5 – obowiązujący m.p.z.p.;
7. Załącznik graficzny nr 6 – struktura funkcjonalna budynków;
8. Załącznik graficzny nr 7 – struktura wysokościowa budynków;
9. Załącznik graficzny nr 8 – wnioski o sporządzenie zmiany m.p.z.p. w granicach obszaru objętego analizą;
10. Załącznik graficzny nr 9 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

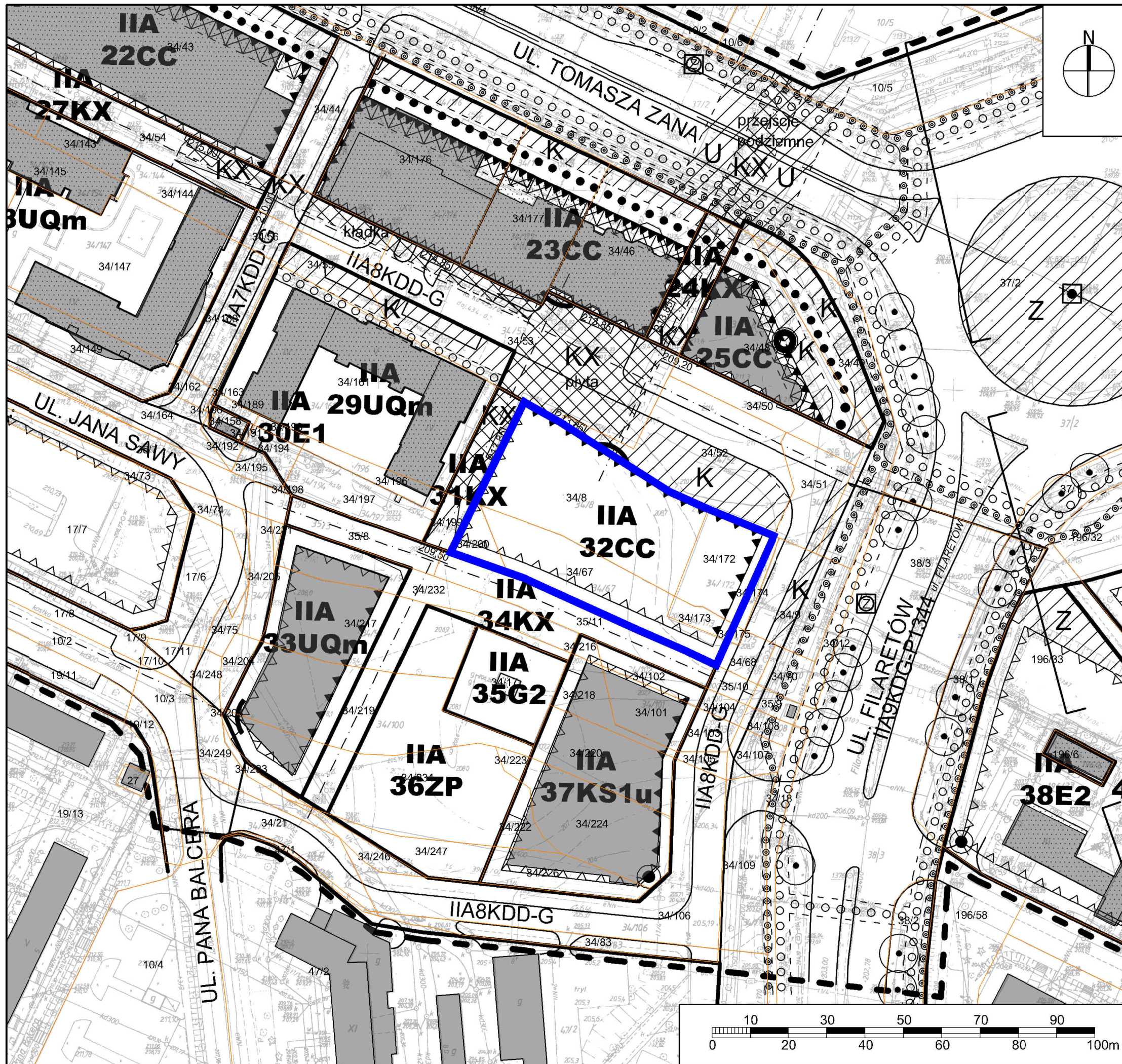
GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO WSTĘPNĄ ANALIZĄ






OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego wstępną analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

**GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ
– ograniczonego do terenu IIA 32CC**






OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

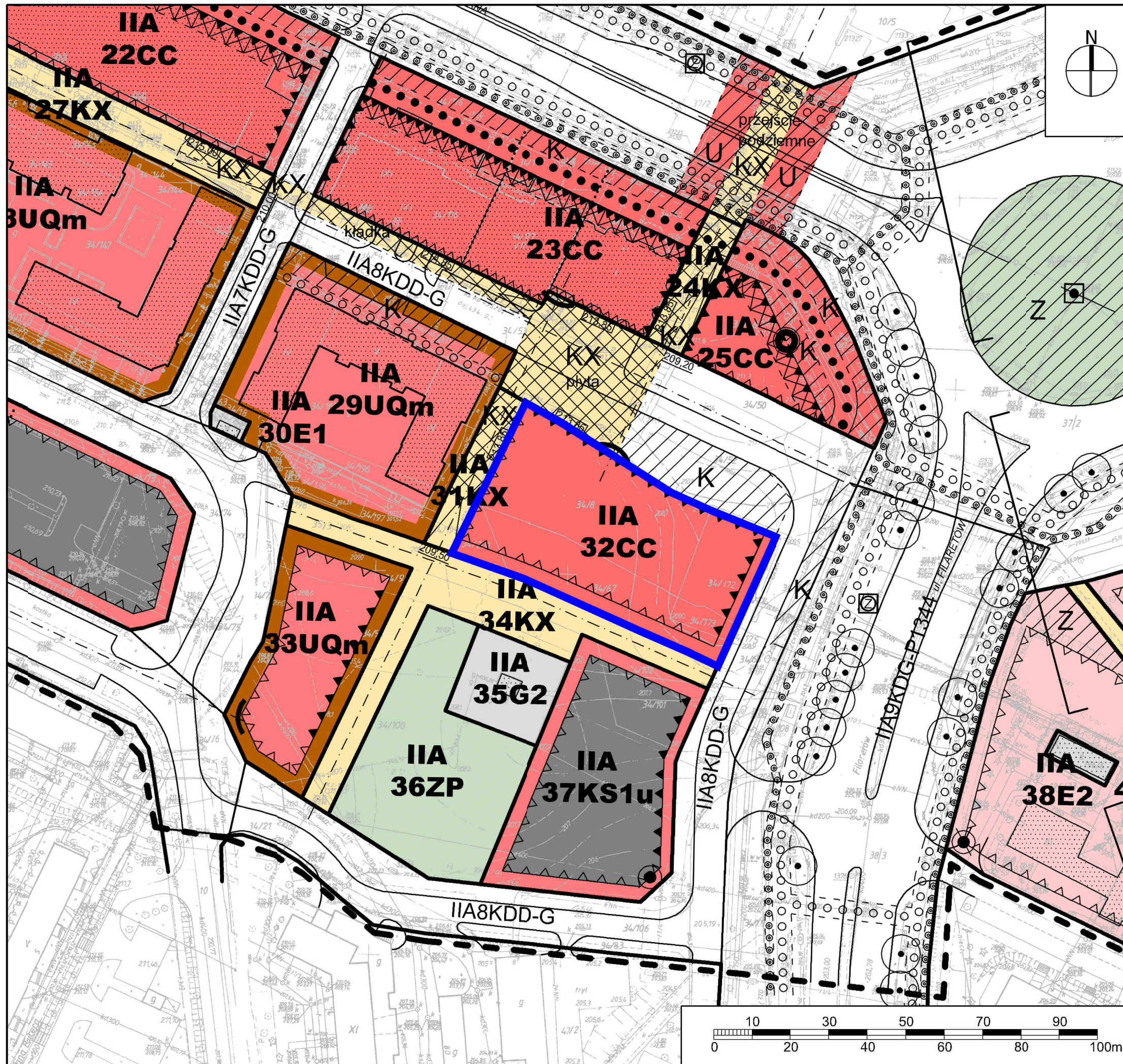
WYRYS Z EWIDENCJI
GRUNTÓW I BUDYNKÓW
Z ORTOFOTOMAPĄ Z 2009 r.












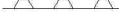



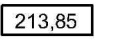
OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

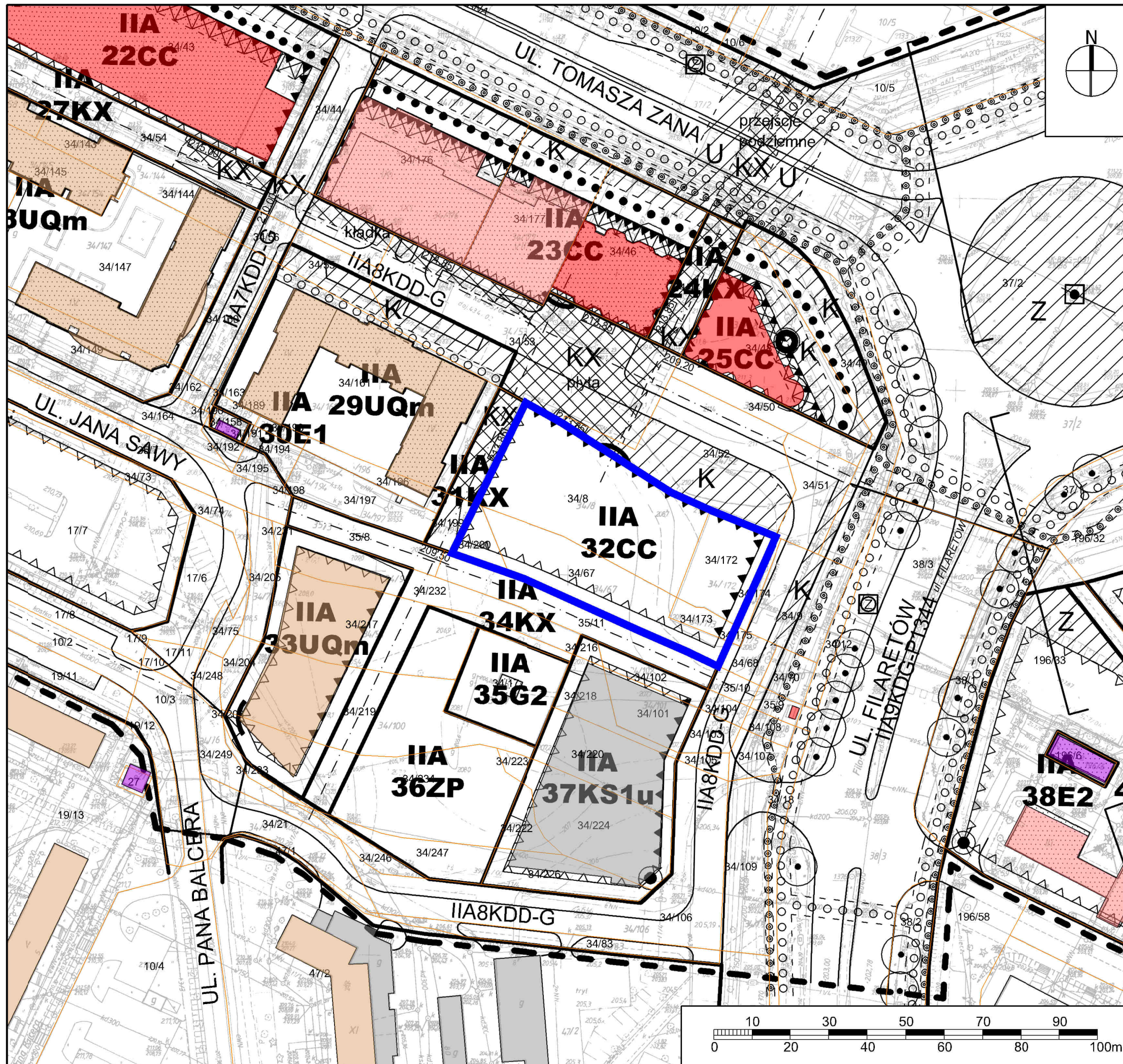
**OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą (IIA 32CC)
-  CC teren usług centrowych
-  strefa parkowania naziemnego K w terenie o określonym przeznaczeniu, z wyznaczonymi linią przerywaną maksymalnymi granicami strefy, bez zdefiniowanego sposobu parkowania pojazdów
-  KX teren komunikacji pieszej
-  strefa nadziemnego/podziemnego przejścia dla pieszych KX w terenie o określonym przeznaczeniu, z wyznaczonymi linią przerywaną maksymalnymi granicami strefy
-  ZP teren zieleni urządzonej
-  UQm teren usług komercyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego
-  G2 teren gazownictwa - stacja redukcyjna gazu II stopnia
-  KDD-G teren drogi dojazdowej gminnej
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  obowiązująca linia zabudowy
-  akcentowanie zamknięcia widoku
-  strefa urządzeń komunikacji pionowej w terenie o określonym przeznaczeniu, z wyznaczonymi linią przerywaną maksymalnymi granicami strefy
-  213,85 wyznaczona rzędna styku nawierzchni zadziemnego przejścia dla pieszych z przyległymi terenami

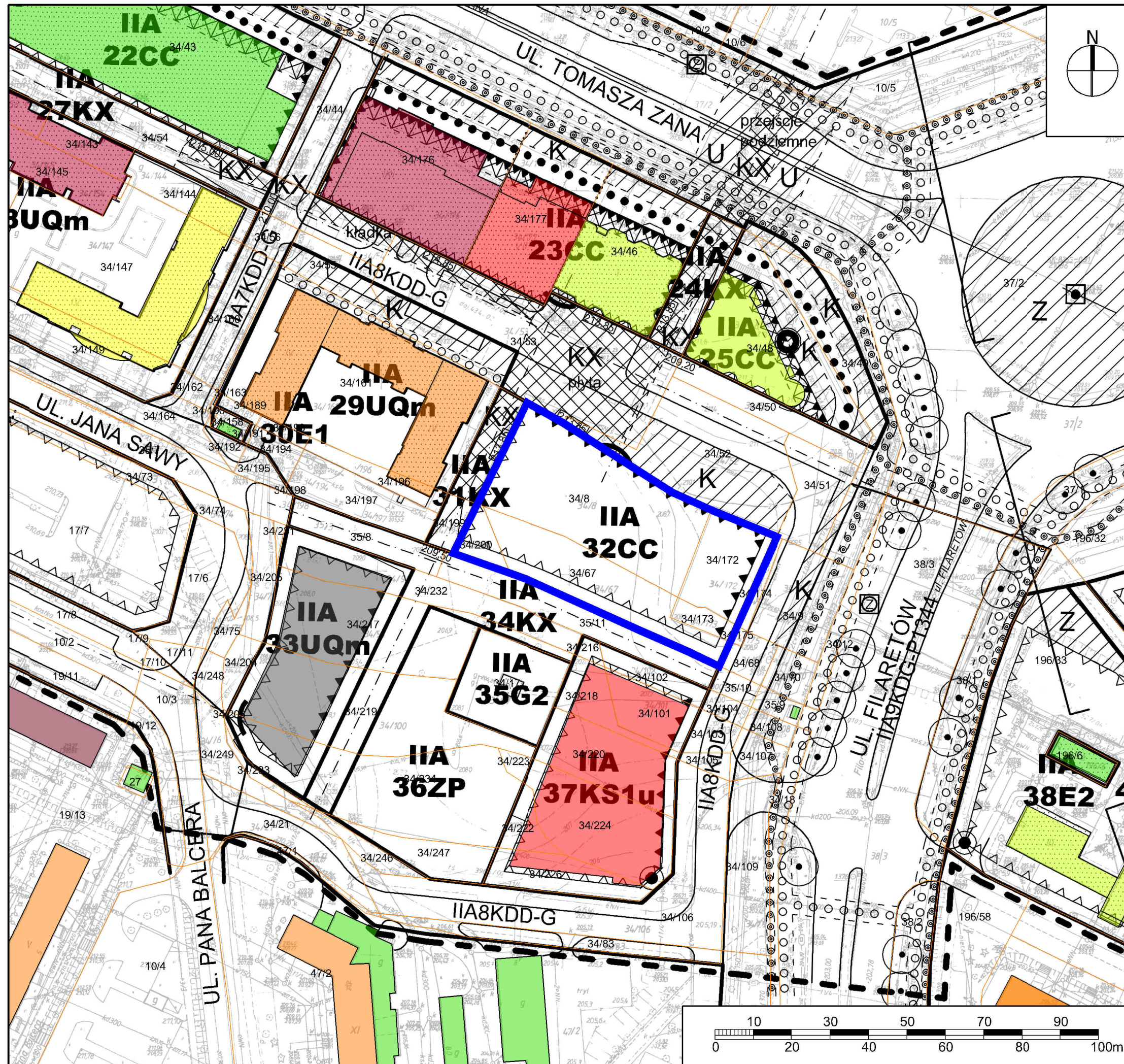
STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- granica własności
- obrys budynku
- budynki mieszkalne
- budynki usługowo-handlowe
- budynki biurowe
- budynki przemysłowe
- budynki gospodarcze, garaże

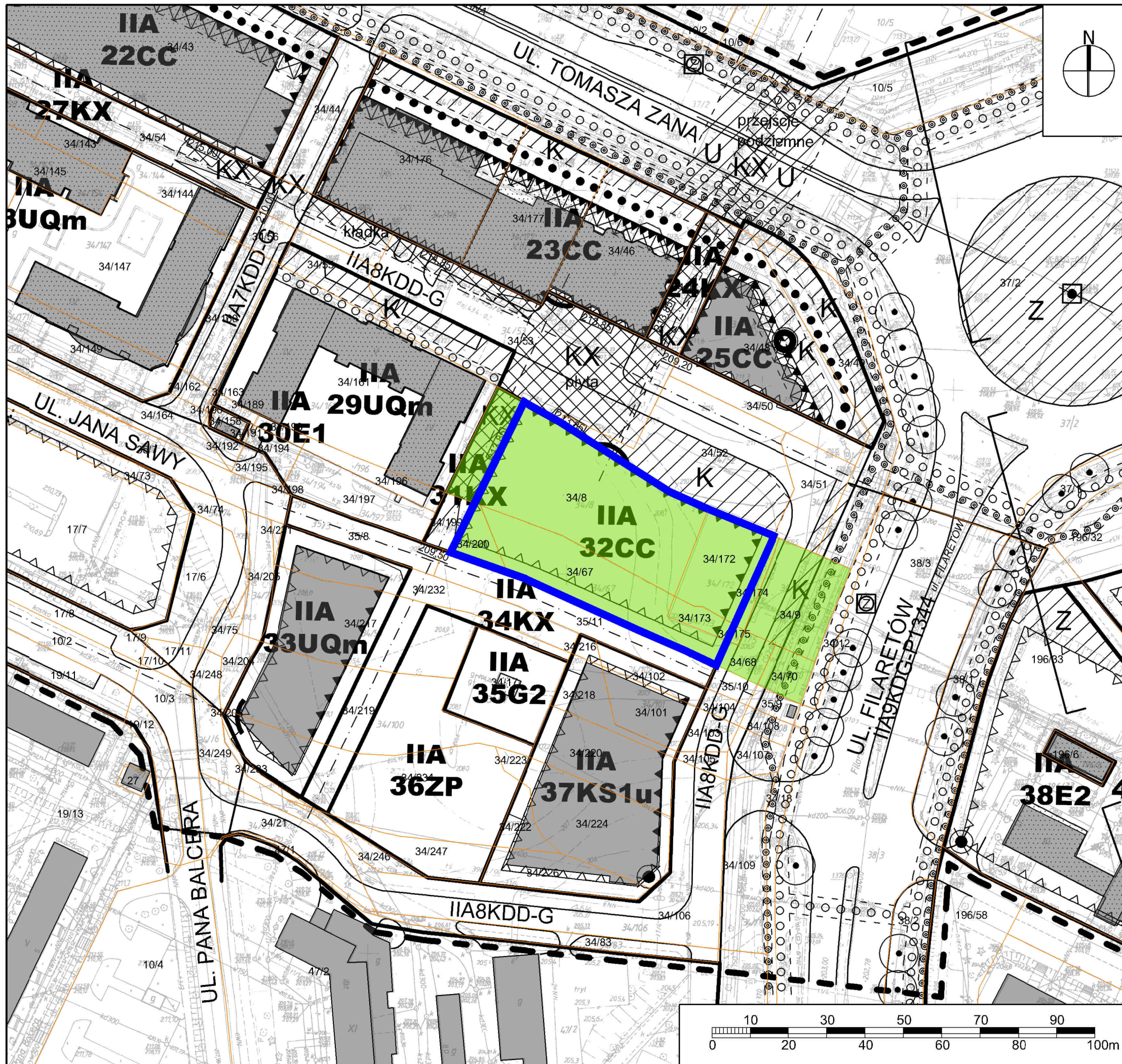
STRUKTURA WYSOKOŚCIOWA BUDYNKÓW





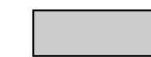
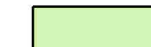
OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- granica własności
- obrys budynku
- 1 kondygnacja
- 3 kondygnacji
- 4 kondygnacje
- 5 kondygnacje
- 7 kondygnacje
- 9 kondygnacji
- 12 kondygnacji
- 18 kondygnacji

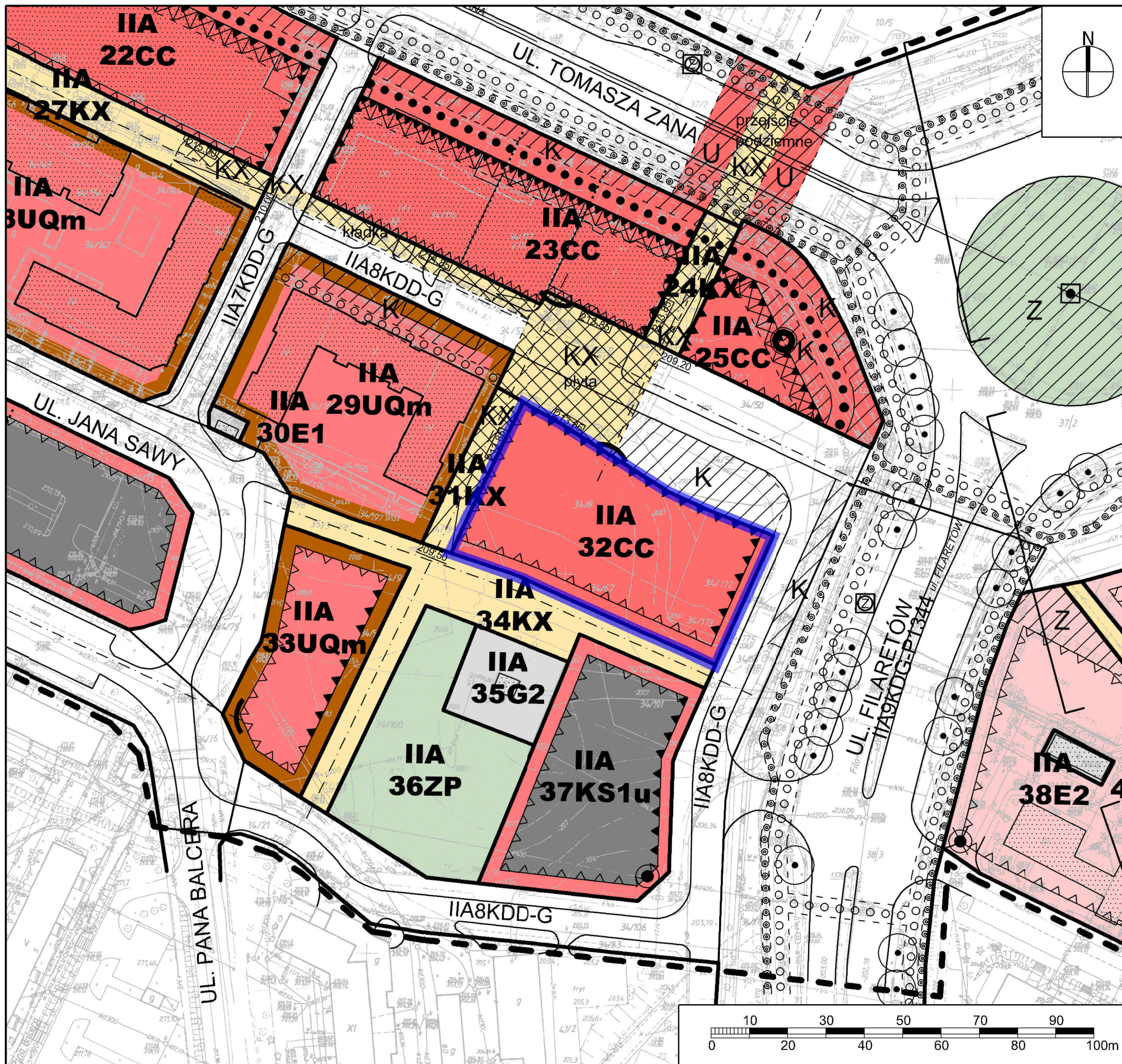
WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA W GRANICACH
OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ




OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku
-  wnioski o sporządzenie zmiany mpzp

PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA:

 proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany m.p.z.p.