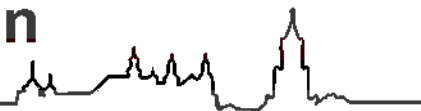




Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obszar południowo-zachodni wyrażonego w postaci uchwały Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r. w rejonie ulic: Jana Pawła II, Granitowa, Berylowa i Kryształowa.

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.....	3
2.4. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium	4
2.5. Sytuacja planistyczno-prawna	5
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 PRYZSTĄPIENIA 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 7,75 ha, składają się działki o numerach geodezyjnych: 12/7, 12/8, 13/6, 13/11, 14/4, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 16/4, 17/2, 17/3, 17/5, 17/6, 17/7, 18/5, 18/6, 18/8, 18/9, 18/10, 18/11, 19/3, 19/4, 20/8, 20/7, 21/3, 21/4, 21/5, 21/7, 21/8, 22/10, 22/11, 22/12, 22/13, 22/7, 23/5, 23/6, 23/8, 23/10, 23/11, 24/5, 24/7, 24/8, 24/9, 25/1, 25/2, 25/4, 25/6, 26/5, 26/6, 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 28/3, 28/4, 28/6, 28/7, 29/1, 29/3, 29/4, 29/5, 30/4, 30/6, 30/7, 30/9, 30/10, 30/11, 32/3, 32/4, 32/5, 33/2, 33/4, 33/6, 33/8, 33/9, 34/1, 34/2, 35/4, 35/5, 37/5, 37/6, 37/11, 38/9, 38/10, 39/3, 39/4, 71/14, 71/19 (obręb 27, arkusz 12) oraz części działek nr 30/5, 9/6, 10/3, 10/4, 11/3, 11/4, 12/3, 13/5, 13/8, 11/4, 18/3, 20/5, 22/6, 266/3, 35/3, 37/10, 38/8, 39/2, 71/13, 71/18, 71/10, 10/7 (obręb 27, arkusz 12).

Od północy obszar analizowany ograniczony jest pasem drogowym ul. Jana Pawła II, od wschodu pasem drogowym ul. Granitowej, od południa pasem drogowym ul. Berylowej. Od wschodu teren analizowany graniczy z działkami przeznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na pasy techniczne uzbrojenia ze ścieżką rowerową (KXL/R).

2.2. Stan własnościowy

Na obszarze analizowanym występuje kilku właścicieli, w tym:

- właścicielami ok. 12,92% powierzchni analizowanego obszaru są osoby fizyczne;
- właścicielami ok. 61,72% powierzchni analizowanego obszaru są osoby prawne;

- właścicielem ok. 1,55% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin;
- właścicielem ok. 22,92% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin, w zarządzie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie;
- właścicielem ok. 0,89% powierzchni analizowanego obszaru jest Skarb Państwa, we władaniu innych podmiotów.

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 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 Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Warszawa, linią kolejową Lublin - Warszawa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz. 2671).

Od roku 2002 podjęte zostały uchwały zmieniające w/w 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 25 października 2007 r. Uchwałą Nr 196/XIII/200 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) został zmieniony fragment obejmujący południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana”.
- 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/Wołodziejowskiego)
- 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 ze ścieżką rowerową wzdłuż północnej granicy terenu.

Realizacja wnioskowanej zmiany nie narusza 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:

- **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;
- **KDZ/R** – tereny tras komunikacyjnych (droga zbiorcza) z towarzyszącą ścieżką rowerową ,
- **KDd** – Postulowany przebieg drogi dojazdowej,

dotatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- **SOK2** – Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki;
- **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.

2.5.2. Specyfika terenu

Jest to bardzo dynamicznie rozwijający się obszar, w chwili obecnej tylko we wschodniej części terenu są budynki oddane do użytkowania, ale na północ od ul. Kryształowej trwają prace nad budową zespołu budynków wielorodzinnych z wbudowanymi garażami.

Południowo-zachodni fragment terenu – ograniczony ul. Kryształową jest jeszcze wolny od zabudowy, częściowo wypełniony zaniedbaną zielenią.

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.

Wnioskodawca wnosi o zmianę wrysowanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, związanej z pasem ochronnym wzdłuż linii wysokiego napięcia, która przebiega w ramach kwartału zabudowy.

Prośbę uzasadnia podjętymi działaniami mającymi na celu skablowanie odcinka sieci

napowietrznej 2x110kV.

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:

- 2.7.1. opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298).
- 2.7.2. opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.7.3. 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);
- 2.7.4. 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 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 strukturę funkcjonalno-przestrzenną osiedla, celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy w zastaną tkankę miejską;
 - racjonalne zagospodarowanie przestrzeni.
2. W kontekście dzielnicy:
 - przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w obszarze;
 - uporządkowanie i oczyszczenie zaniedbanego terenu w wyeksponowanej części osiedla;
 - 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 metropolitalnego.

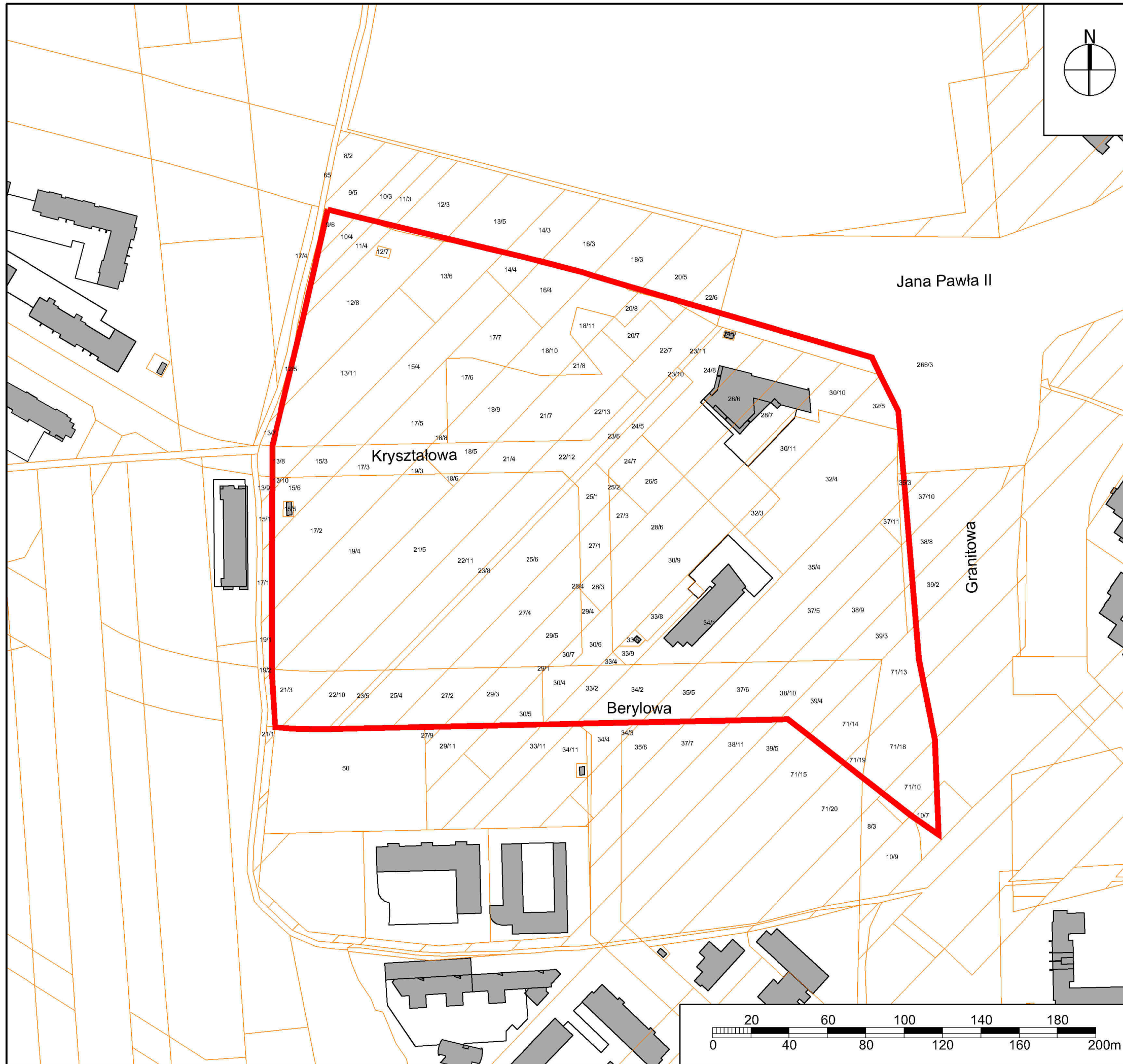
Na aktualnym etapie postępowania ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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




4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

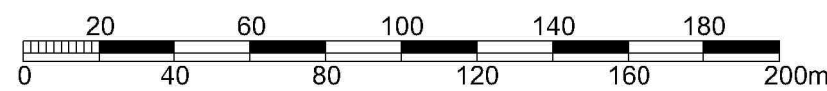
1. Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą;
2. Załącznik graficzny nr 2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009;
3. Załącznik graficzny nr 3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą;
4. Załącznik graficzny nr 4 – 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;

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ



OZNACZENIA:




-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku



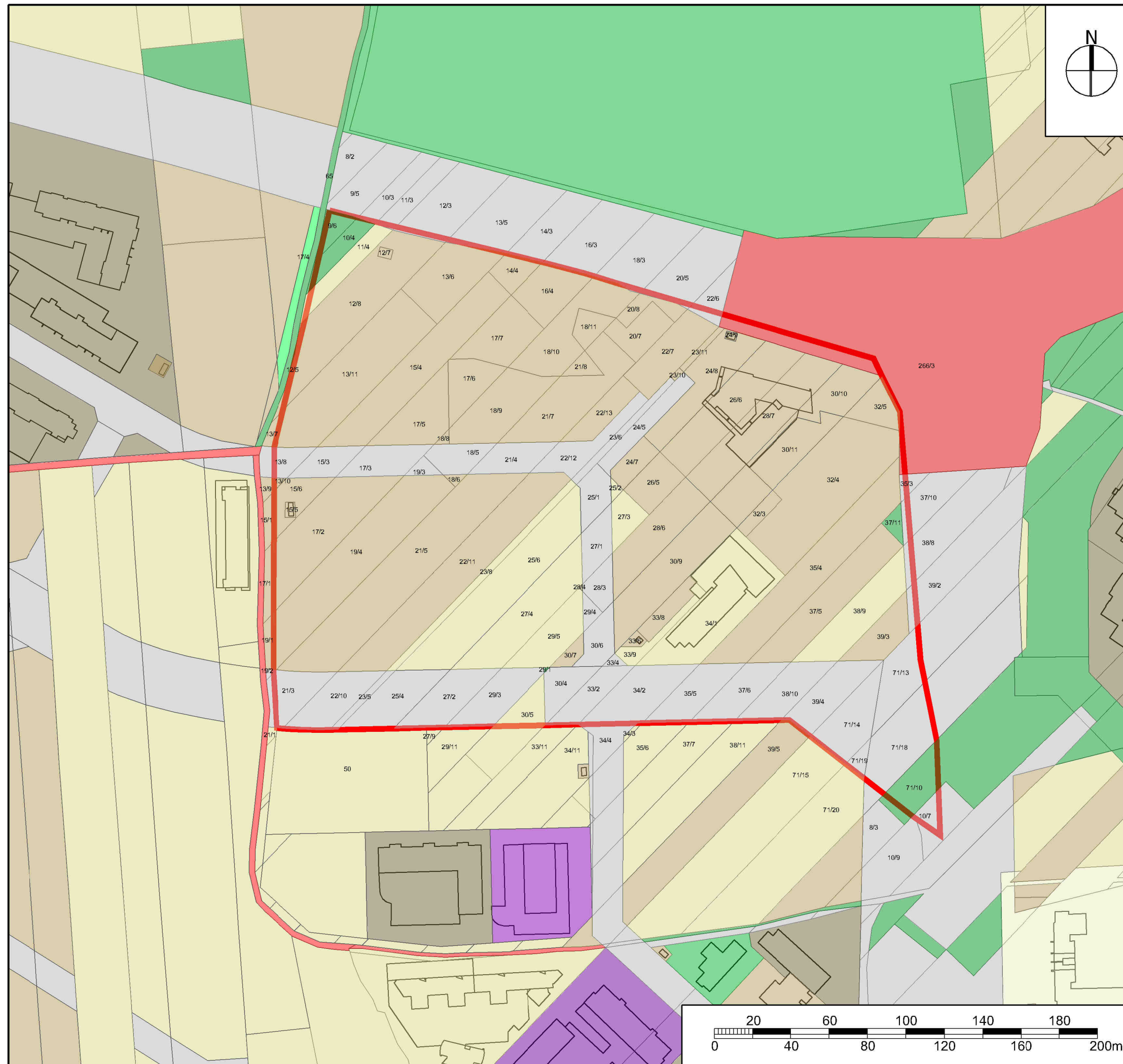
WRYYS Z EWIDENCJI
GRUNTÓW I BUDYNKÓW
Z ORTOFOTOMAPĄ Z 2009 r.



OZNACZENIA:

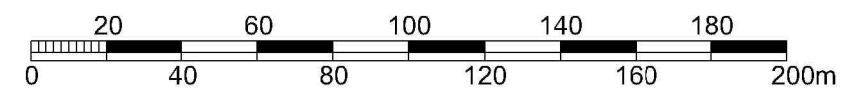
-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

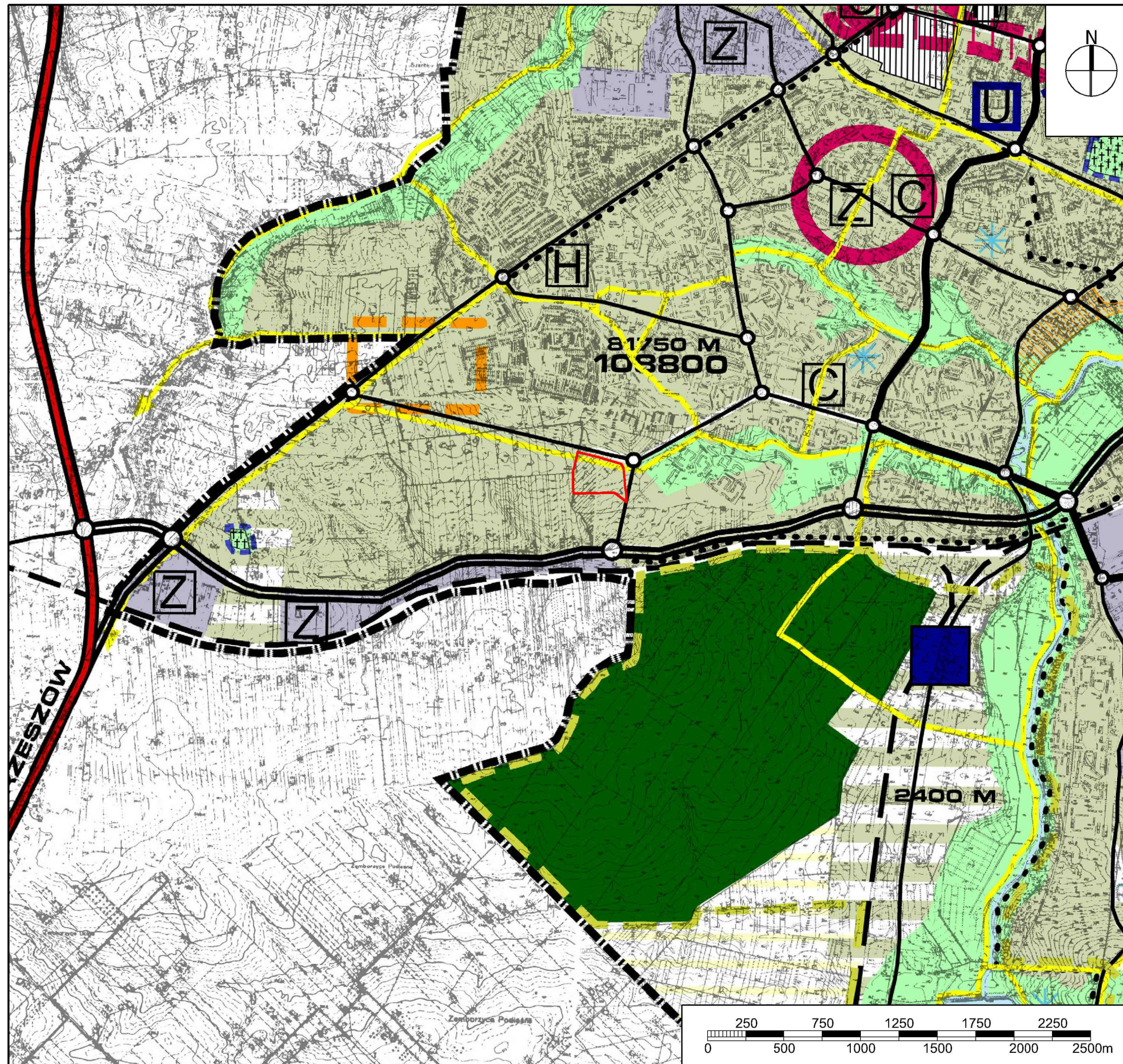


OZNACZENIA:





- granica obszaru objętego analizą
- granica własności
- obrys budynku
- własność gmina
- własność gmina, we władaniu innych podmiotów
- własność gmina, osoba prawna
- własność gmina - Zarząd Dróg i Mostów
- własność osoba fizyczna
- własność osoba fizyczna, władanie innych podmiotów
- własność osoba fizyczna, wspólnota
- własność osoba prawna
- własność osoba prawna, osoba fizyczna
- własność osoba prawna, osoba fizyczna, wspólnota
- własność skarb państwa
- własność skarb państwa, władanie innych podmiotów

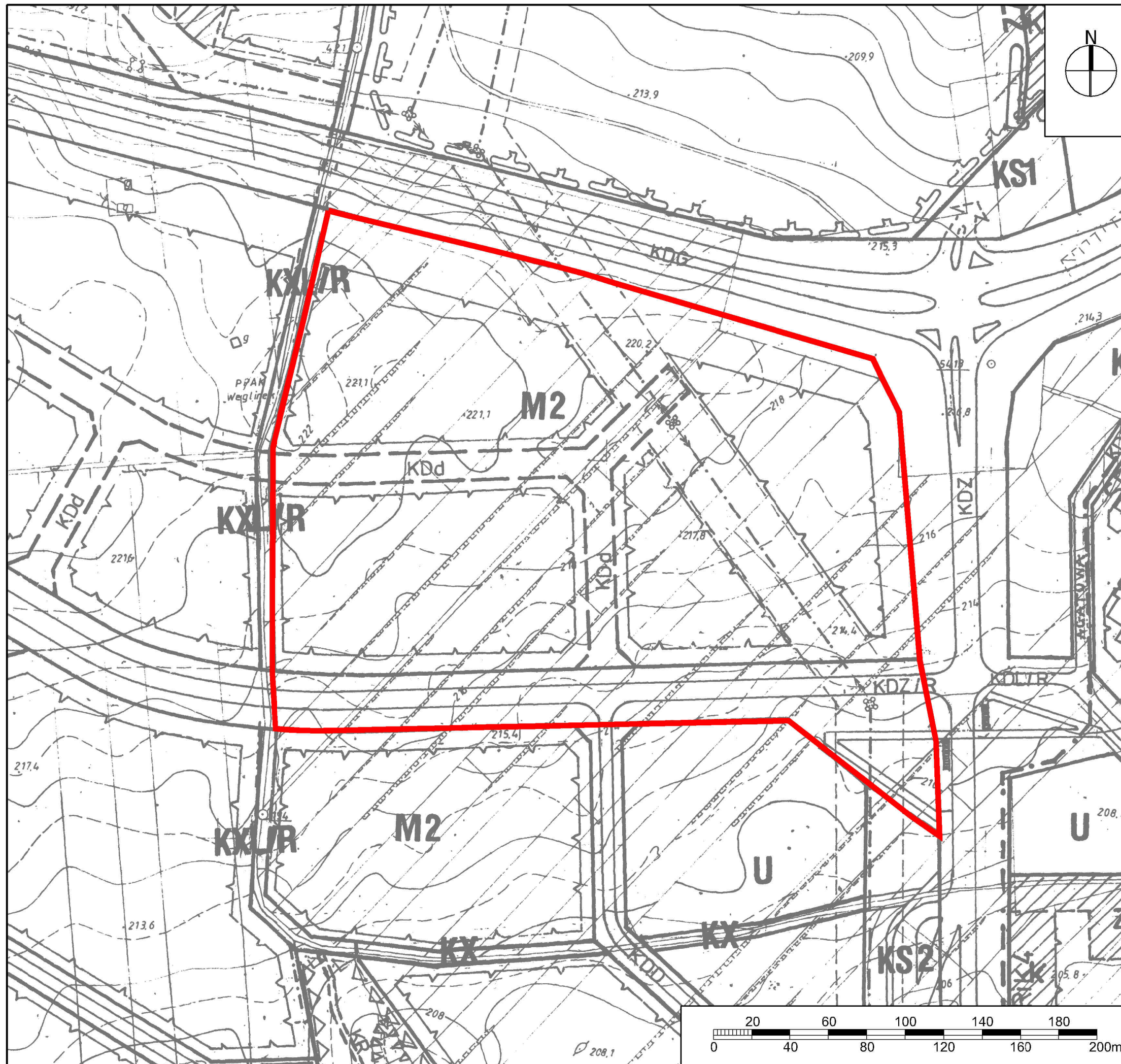





WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLIN



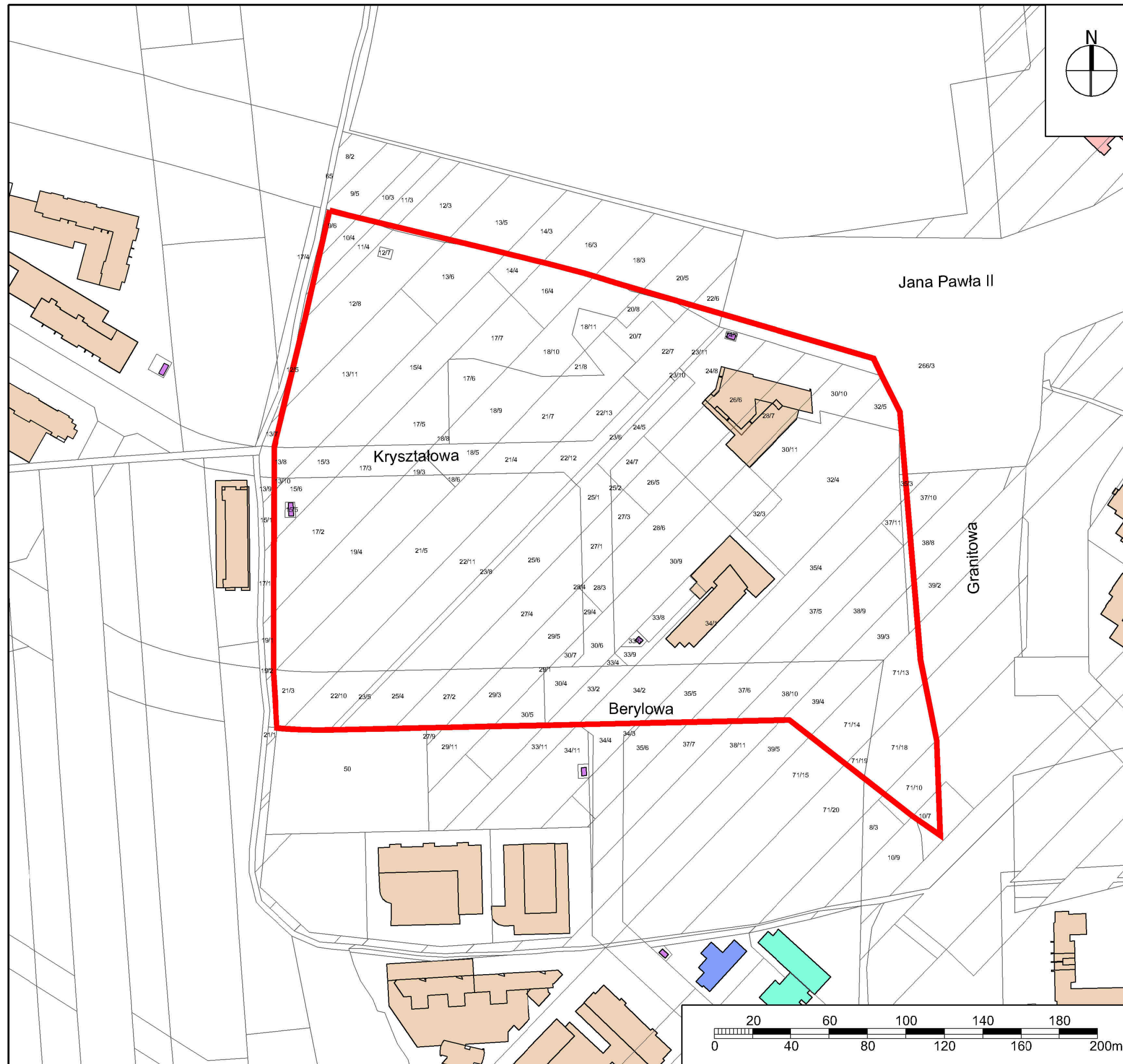
OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  tereny intensywnej urbanizacji
-  ulice główne
-  ścieżki rowerowe

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**OZNACZENIA:**

-  granica obszaru objętego analizą
- 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
- KDd** postulowany przebieg drogi dojazdowej
- KDI** postulowany przebieg drogi lokalnej
- KXL/R** tereny ciągów infrastruktury technicznej z towarzyszącą ścieżką rowerową
- KDG** tereny tras komunikacyjnych - droga główna
- KDZ** tereny tras komunikacyjnych - droga zbiorcza
- KDD** tereny tras komunikacyjnych - droga dojazdowa
- SOK2** Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki
-  **Y2**  strefa miejska

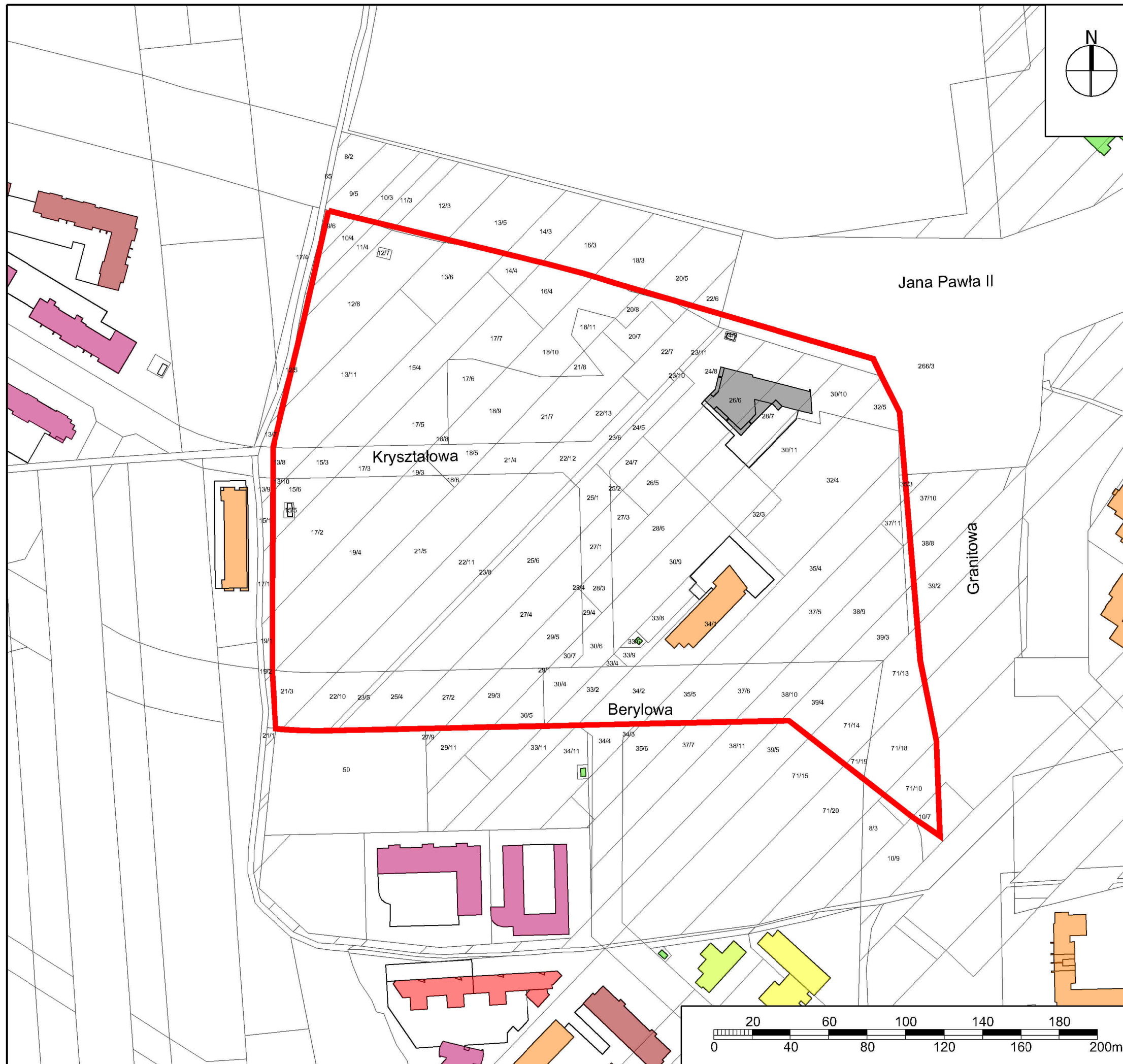
STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW



OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  obrys budynku
-  budynki mieszkalne
-  budynki usługowe
-  budynki oświaty, kultury i nauki
-  budynki zakładów opieki medycznej
-  budynki przemysłowe
-  budynki gospodarcze, garaże

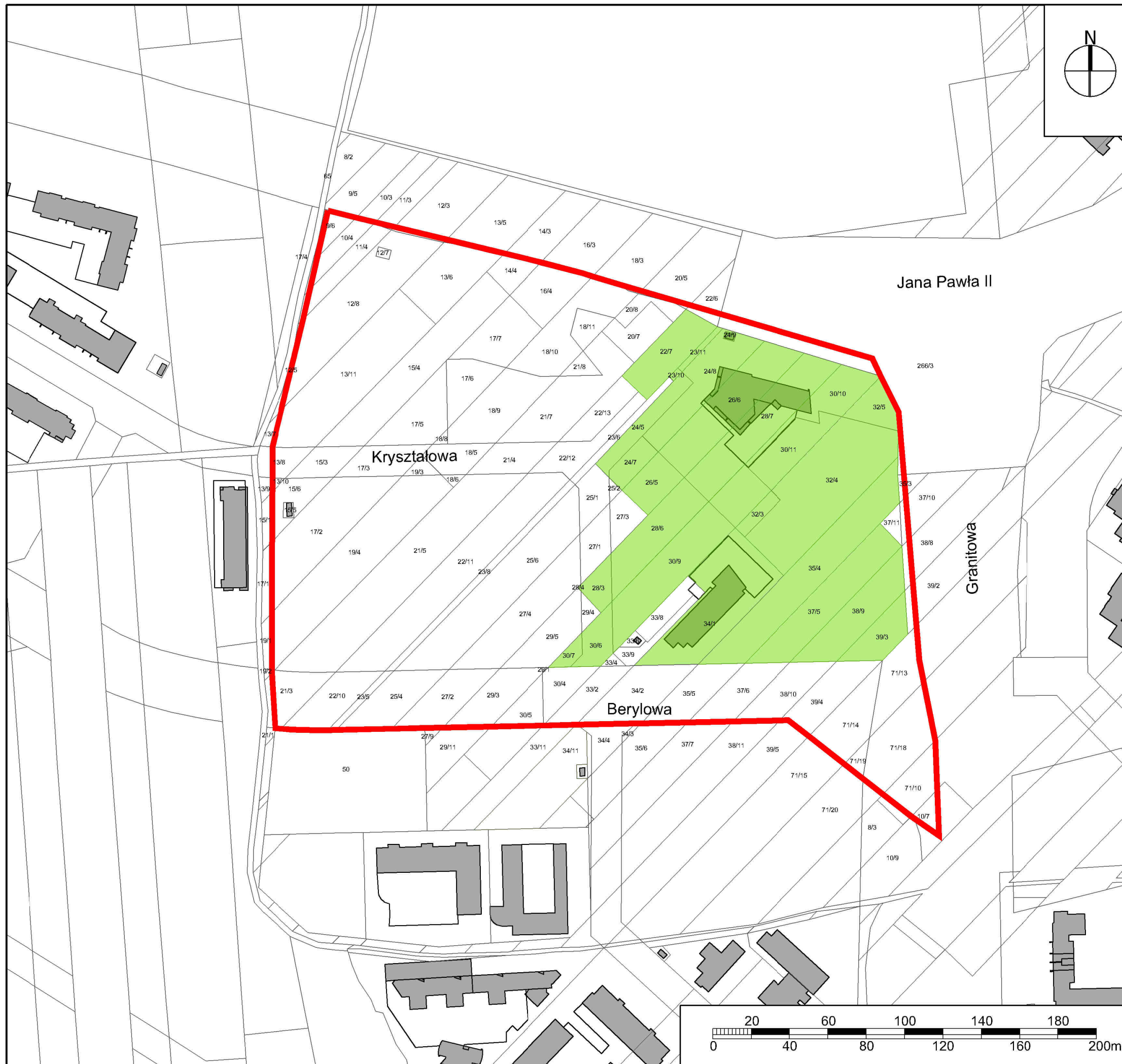
STRUKTURA WYSOKOŚCIOWA BUDYNKÓW






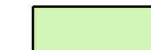
OZNACZENIA:

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

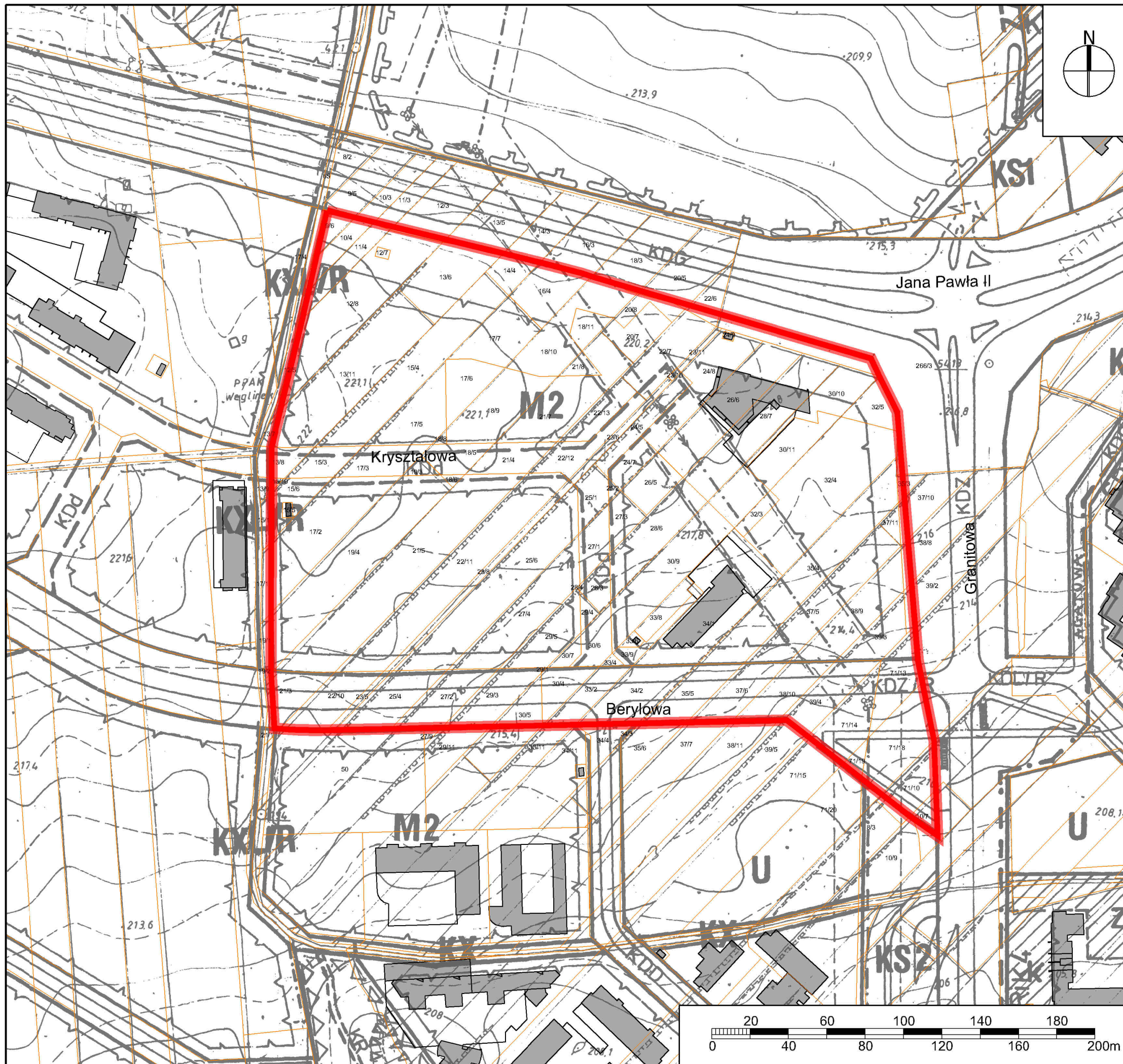
WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA W GRANICACH
OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ




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.