

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2014 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1

W wyniku przeprowadzonych przez Prezydenta Miasta Lublin analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Lublin stwierdza się:

1. konieczność kontynuacji prac nad sporządzeniem nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin,
2. potrzebę kontynuacji prac nad częściową aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Lublin.

§ 2

Załącznikiem do uchwały jest „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – październik 2014r.”

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Piotr Kowalczyk



Załącznik do uchwały Nr.....
Rady Miasta Lublin
z dnia

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**

Opracowanie: Bogumił Postawski

Ewa Sowińska

Maciej Kowalczyk

Zatwierdził: Małgorzata Żurkowska

Główny Urbanista Miasta

**Lublin, październik 2014 r.
Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania**

Spis treści

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA.....	3
2. OCENA AKTUALNOSCI STUDIUM.....	3
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
3.1. STAN PLANISTYCZNY MIASTA.....	5
3.2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	7
4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA LUBLIN. .	11
4.1. ANALIZA REJESTRÓW DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ POZWOLEŃ NA BUDOWĘ.....	11
4.2. ANALIZA WPŁYWAJĄCYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM.....	12
4.3. ANALIZA WPŁYWAJĄCYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ PLANÓW.....	12
4.4. GŁÓWNE TENDENCJE ZMIAN ZACHODĄCYCH W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA.....	13
5. WNIOSKI KOŃCOWE.....	14

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA.

Opracowanie niniejsze stanowi realizację wymagań art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), która nakłada na Prezydenta Miasta obowiązek dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta poprzez analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletnich planów ich sporządzania.

Prezydent Miasta przedstawia wyniki tych analiz Radzie Miasta, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Ocena aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związana jest zgodnie z art. 32 ust 1 ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, tj. zmianami uwarunkowań faktycznych - zmianą polityki przestrzennej gminy, a nie uwarunkowań prawnych.

Sam fakt stosowania odmiennych oznaczeń, nazewnictwa bądź standardów występujących w poszczególnych planach zagospodarowania przestrzennego, uchwalanych na podstawie często zmieniających się przepisów planistycznych rangi ustawowej, nie stanowi podstawy stwierdzenia nieaktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na co wskazuje redakcja art. 32 ust. 3. W związku z powyższym kryterium funkcjonalne, a nie formalne, stanowi podstawę rozstrzygnięcia Rady Gminy, co do aktualności studium bądź planu.

2. OCENA AKTUALNOSCI STUDIUM.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest planistycznym aktem kierownictwa wewnętrznego, określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest dokumentem planistycznym sporządzanym w celu określenia kierunków i sposobów działania organów gminy w sprawie nakreślenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Określa wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy.

Miasto Lublin posiada obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone przez Radę Miejską w Lublinie uchwałą Nr 359/XXII/2000 w dniu 13 kwietnia 2000 r. z późn. zmianami.

W roku 2010 dokonano analizy obowiązującego studium w oparciu o art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opracowanym dokumencie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” sformułowano następujące wnioski: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin nie spełnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów, w szczególności nie określa kierunków i wskaźników rozwoju oraz obszarów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z hierarchicznym układem aktów prawnych o charakterze generalnym, akty niższego rzędu powinny pozostawać w zgodzie z aktami prawnymi wyższego rzędu. W przypadku, gdy regulacje ustawowe oddziałujące na treść aktów planistycznych ulegają zmianie, wówczas obowiązujące akty planowania przestrzennego powinny zostać dostosowane do nowego stanu prawnego.

Ocena aktualności wykazała, że obecny stan zagospodarowania przestrzennego Miasta oraz zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym są sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, w szczególności na terenach, dla których brak jest planów

miejscowych. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, sporządzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie spełniają w pełni wymagań zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin - zgodności wymaganej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która obecnie obowiązuje. Dokonana ocena wykazała również konieczność podjęcia działań w celu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w całym jego zakresie oraz w granicach administracyjnych Miasta.

Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane (art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przeprowadzona w/w ocena po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej stała się podstawą do przedstawienia jej wyników Radzie Miasta Lublin w celu podjęcia stosownej uchwały. W dniu 24 czerwca 2010 r. Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę Nr 1075/XLIII/2010 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, a następnie jako pierwszy krok w kierunku realizacji zaleceń, podjęto Uchwałę Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, którego tok formalno-prawny jest w trakcie realizacji.

W związku z upoważnieniem § 3 uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, dopuszczającym „w uzasadnionych przypadkach, wynikających z aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta, sporządzenie jednostkowych zmian ustaleń obowiązującego studium, każdorazowo poprzedzone podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do jego zmiany”, równoległe do toczących się prac, w sprawie opracowania nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego Miasta Lublin w granicach administracyjnych, Rada Miasta kontynuowała prace nad częściowymi zmianami Studium - uchwała Nr 919/XXXVII/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic Nasutowskiej i Alei Spółdzielczości Pracy. W analizowanym okresie od grudnia 2010 r. do września 2014 r. przystąpiła do 4 zmian jednostkowych Studium podejmując uchwały:

1) Nr 67/VIII/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. Ducha (prace zawieszono);

2) Nr 543/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie Dworca PKP (prace zakończone);

3) Nr 544/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic Podzamcze, Al. Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska (prace zakończone);

4) Nr 1073/XLI/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki (prace w końcowej fazie).

Jednocześnie służby planistyczne zakończyły prace nad zmianami jednostkowymi Studium w 3 obszarach Miasta:

1) uchwała Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic: Nasutowskiej i Al. Spółdzielczości Pracy;

2) uchwała nr 1133/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic: Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska oraz w rejonie Dworca PKP.

W związku z powyższym, podsumowując część dotyczącą oceny aktualności Studium, należy dążyć do jak najszybszego zakończenia opracowania nowego dokumentu Studium Miasta Lublin, które określi nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego Miasta z uwzględnieniem innych dokumentów programowych Miasta np:

1) studium komunikacyjnego oraz koncepcji organizacji ruchu w obszarze centralnym Miasta Lublin;

2) studium wartości widokowych Miasta Lublin

oraz dokumentów planistycznych wyższego rzędu, powstałych po roku 2000, a zwłaszcza:

1) aktualnej Strategii Rozwoju Lublina na lata 2013-2020, przyjętej uchwałą Nr 693/XXVIII/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przyjęcia strategii rozwoju Miasta Lublin,

2) planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego (dokument w trakcie aktualizacji),

3) Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjętej uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2011 r.

Uwzględnienie powyższych opracowań - w szczególności studium komunikacyjnego oraz zrealizowanej obwodnicy ekspresowej Lublina nastąpi w nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Lublina i zostanie poddane niezbędnym uzgodnieniom i opiniowaniu przez właściwe organy, a następnie projekt dokumentu będzie wyłożony do publicznego wglądu. Po wyczerpaniu procedury dokument zostanie przedłożony Radzie Miasta do uchwalenia.

3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

3.1. STAN PLANISTYCZNY MIASTA.

Miasto Lublin dla potrzeb planistycznych zostało podzielone na VIII obszarów planistycznych. Najstarsze obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pochodzą z 2002 r. i zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415). Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed rokiem 1995 (w tym plany szczegółowe i Plan Ogólny obejmujący całość Miasta) straciły moc obowiązującą

decyzją Ustawodawcy - art. 87 ust. 3 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle z pracami nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego opracowano i uchwalono w roku 2000 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin - uchwała Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., budując kompleksowy system realizacji polityki przestrzennej Miasta. Trybem określonym w ustawie z 1994 r., opracowane zostały plany dla dwóch części: część I - obszar zachodni i obszar północno-wschodni oraz część II - obszar południowo-zachodni uchwalone w 2002 r.

W dniu 11 lipca 2003 r. weszła w życie nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Plany dla części III - obszar północny i części IV - obszar wschodni uchwalono w 2005 r. jeszcze na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - upoważniającym do kontynuacji zaawansowanych opracowań planistycznych w trybie wcześniej obowiązujących przepisów ustawowych. Pozostałe plany uchwalane były już na podstawie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wielokrotnie zmienianej).

W chwili obecnej na terenie Miasta obowiązuje 26 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących ok. 45 % powierzchni gminy. Tereny nieobjęte obowiązującymi planami to głównie Śródmieście oraz w większości tereny południowe Miasta, gdzie brak planowego kształtowania ładu przestrzennego stwarza problemy funkcjonalno-przestrzenne. Z ustaleń planistycznych wyłączone są również duże obszary nieinwestycyjne (obejmujące ok. 15 % powierzchni Miasta), takie jak kompleksy leśne: Stary Gaj i Dąbrowa, Zalew Zemborzycki oraz tereny wojskowe (obszary zamknięte), np.: na Majdanku, przy ul. Kruczkowskiego - Nowy Świat oraz u zbiegu Al. Raclawickich i Al. Kraśnickiej.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do końca 2010 r.

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta)	Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego
1.	MPZP - część I obszar zachodni oraz obszar północno-wschodni	1641/LIII/2002 z dnia 29.08.2002 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 124, poz 2670 z dnia 24.10.2002 r.
2.	MPZP - część II obszar południowo-zachodni	1688/LV/2002 z dnia 26.09.2002 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 124, poz 2671 z dnia 24.10.2002 r.
3.	MPZP - część IV obszar wschodni	628/XXIV//2005 z dnia 17.03.2005 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 99, poz 1923 z dnia 23.05.2005 r.
4.	MPZP - część III obszar północny	825/XXXV/2005 z dnia 17.11.2005 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 2, poz 17 z dnia 09.01.2006 r.
5.	MPZP - część II Centrum Żana	196/XIII/2007 z dnia 25.10.2007 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 181, poz 3203 z dnia 13.12.2007 r.
6.	MPZP - część IVA Specjalna Strefa Ekonomiczna	343/XIX/2008 z dnia 24.04.2008 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 58, poz 1737 z dnia 14.05.2008 r.

7.	MPZP - część II Wymiennikownie	394/XXII/2008 z dnia 24.06.2008 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 97, poz 2519 z dnia 14.08.2008 r.
8.	MPZP - część I Dożynkowa-Bluszczowa	1256/XLVI/2010 z dnia 04.11.2010 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 21, poz 553 z dnia 15.02.2011 r.

3.2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Obowiązujące cztery części planistyczne, opracowane w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie spełniają w pełni wymagań dotyczących zakresu, materiałów planistycznych, skali opracowania, oznaczeń, nazewnictwa, standardów określonych w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz nowych regulacji prawnych - ale z mocy przepisów ustawy z 2003 r. zachowują moc obowiązującą. Obejmują one ok. 35 % powierzchni Miasta. Na bieżąco poddawane są analizom zasadności przystąpienia do zmian, które określają ich ewentualny zakres, przy zachowaniu polityki przestrzennej Miasta zawartej w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin. Sukcesywne przystępowanie do opracowania zmian tych planów, wynika z prowadzonej przez Miasto: bieżącej polityki (plany priorytetowe dla rozwoju Miasta), konieczności uwzględnienia zmian funkcjonalnych związanych z realizacją inwestycji miastotwórczych oraz zapewnienia nowych miejsc pracy, zabezpieczenia terenów pod rozwój struktury komunikacyjnej, a także z zaspokojenia potrzeb społecznych - realizacja najpilniejszych wniosków indywidualnych. Po uchwaleniu nowego dokumentu Studium, plany poddane zostaną głębszej analizie i dostosowaniu do dokumentu nowego Studium. Nowe Studium powinno zawierać m.in. jednoznaczną strategię dotyczącą zasadności sporządzania planów miejscowych. Strategia ta pozwoli na określenie objęcia planami, priorytetowych obszarów dla rozwoju Miasta, uwzględniających potrzeby inwestycyjne, kluczowe z punktu widzenia racjonalnej polityki przestrzennej i ekonomicznej, a także plany chroniące przed zabudową wartościowe przyrodniczo i nieurbanizowane tereny. Realne możliwości sporządzania planów, jak i ich wdrożenia (koszty sporządzenia i realizacji), zmuszają władze miasta do podejmowania odpowiedzialnych, konkretnych decyzji o wyborze obszarów priorytetowych. Liczne wpływające wnioski o zmianę lub sporządzenie planów kwalifikowane jako zasadne pod względem planistycznym często nie mogły zostać uwzględnione ze względów finansowych - ograniczenia budżetowe.

W obszarze Miasta, objętym ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie czasowym uchwalono 14 zmian planów (Tabela 2) oraz przystąpiono do opracowania 19 zmian obowiązujących planów.

Tabela 2. Obowiązujące zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalone od 2011 r. do końca października 2014 r.

Lp.	Nazwa zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta)	Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego
1.	zm MPZP - część I i III IKEA	166/XI/2011 z dnia 30.06.2011 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 128, poz. 2218 z dnia 29.08.2011 r.
2.	zm. MPZP - część II Poznańska-Wołodyjowskiego	240/XIV/2011 z dnia 20.10.2011 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Nr 186, poz. 2894 z dnia 08.12.2011 r.
3.	zm. MPZP - część IVB Turystyczna	374/XVIII/2012 z dnia 23.02.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1337 z dnia 04.04.2012 r.
4.	zm. MPZP - część I - I/6, I/9 Kosynierów	406/XIX/2012 z dnia 29.03.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1422 z dnia 19.04.2012 r.
5.	zm. MPZP Specjalna Strefa Ekonomiczna /zmiana częściowa - nie funkcjonuje jako samodzielny plan/	405/XIX/2012 z dnia 29.03.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1434 z dnia 20.04.2012 r.
6.	zm. MPZP - część III Koncertowa	468/XXI/2012 z dnia 31.05.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 2002 z dnia 28.06.2012 r.
7.	zm. MPZP Specjalna Strefa Ekonomiczna /zmiana częściowa - nie funkcjonuje jako samodzielny plan/	586/XXIV/2012 z dnia 18.10.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 3566 z dnia 19.11.2012 r.
8.	zm. MPZP - część I w rejonie ulic: al. Kraśnicka, Nałęczowska i Wojciechowska	811/XXXII/2013 z dnia 27.06.2013 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 3599 z dnia 26.07.2013 r.
9.	zm. MPZP - część I Rogatka Warszawska	888/XXXIV/2013 z dnia 17.10.2013 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 4906 z dnia 28.11.2013 r.
10.	zm. MPZP - część I w rejonie ulic Cyprysowa-Bluszczowa	886/XXXIV/2013 z dnia 17.10.2013 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 4905 z dnia 28.11.2013 r.
11.	zm. MPZP - część II al. Kraśnicka i ul. Jana Pawła II	951/XXXVI/2014 z dnia 16.01.2014 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 732 z dnia 14.02.2014 r.
12.	zm. MPZP - część II w pobliżu ul. Watykańskiej	1043/XL/2014 z dnia 10.04.2014 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1833 z dnia 06.05.2014 r.
13.	zm. MPZP - część II w rejonie ul. Matki Teresy z Kalkuty	1044/XL/2014 z dnia 10.04.2014 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1834 z dnia 06.05.2014 r.
14.	zm. MPZP - część I Wojciechowska	1045/XL/2014 z dnia 10.04.2014 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1835 z dnia 06.05.2014 r.

W analizowanym okresie czasowym uchwalono 6 kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Tabela 3) oraz przystąpiono do opracowania 14 nowych opracowań planistycznych na terenach dotychczas nie objętych planowym zagospodarowaniem przestrzennym.

Tabela 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone od 2011r. do końca października 2014r.

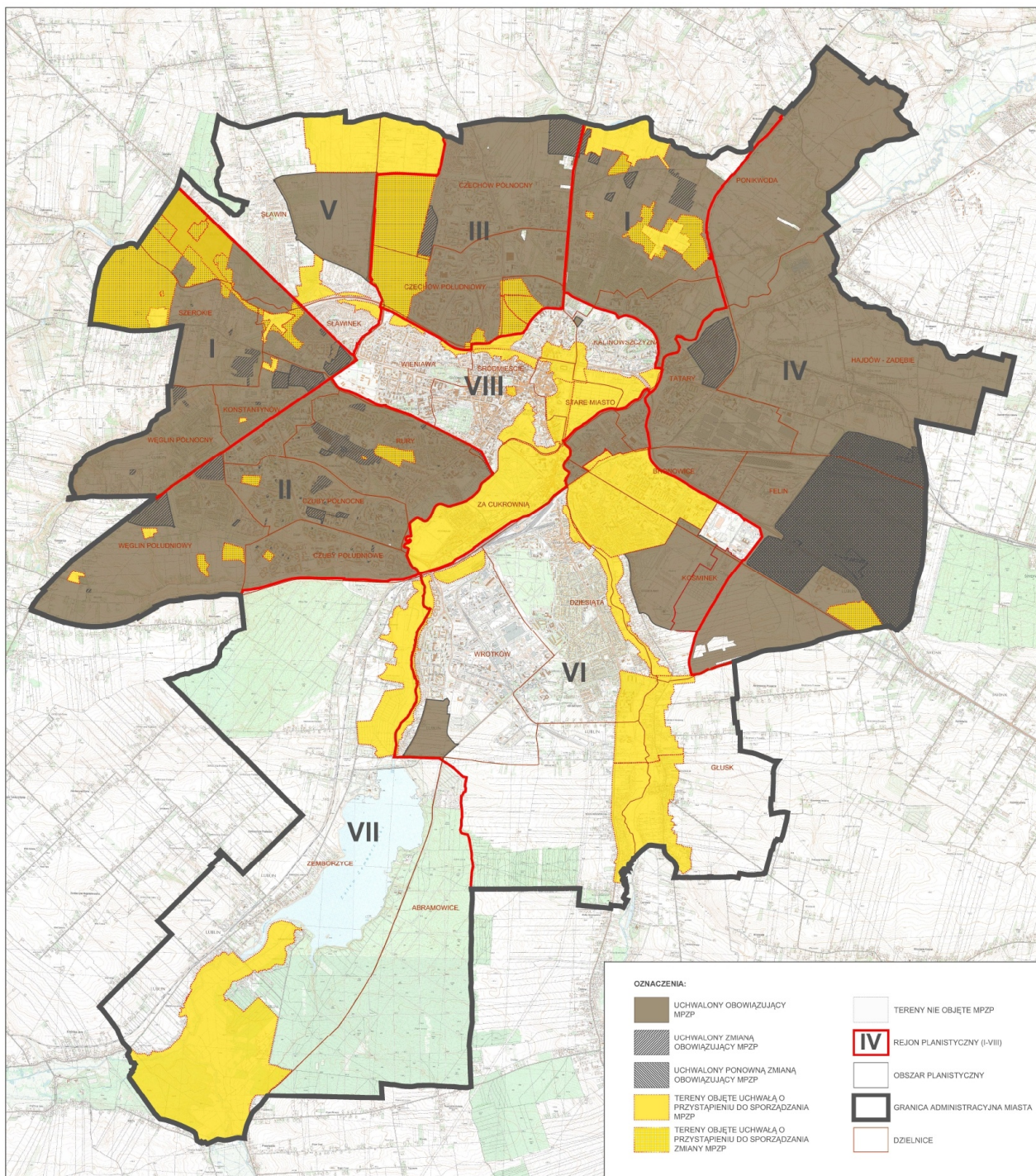
Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin	Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta)	Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego
1.	MPZP - część VIII Unicka	439/XX/2012 z dnia 26.04.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1863 z dnia 12.06.2012 r.
2.	MPZP - część VIH Wrotków Południowy	550/XXIII/2012 z dnia 06.09.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 2891 z dnia 06.09.2012 r.
3.	MPZP - część VC Sławin	661/XVI/2012 z dnia 20.12.2012 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 126 z dnia 16.01.2013 r.
4.	MPZP - część VI Cmentarz Komunalny na Majdanku	889/XXXIV/2013 z dnia 17.10.2013 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 4907 z dnia 28.11.2013 r.
5.	MPZP - część VIA (Bronowice - rejon ul. Łęczyńskiej)	1018/XXXIX/2014 z dnia 13.03.2014 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 1697 z dnia 22.04.2014 r.
6.	MPZP - część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną	1134/XLIII/2014 z dnia 04.09.2014 r.	Dz.Urz.Woj.Lub. Poz. 3134 z dnia 06.10.2014 r.

Jednocześnie w omawianym przedziale czasowym przystąpiono do opracowania 4 równoczesnych zmian obowiązujących planów oraz nowych planów tą samą uchwałą planistyczną (rejon ulic: Nasutowa, Narcyzowa, Orzechowa i Trześniowska, zachodnia część osiedla Szerokie, rejon przedłużenia Al. Solidarności oraz rejon ul. Chodźki).

MIASTO LUBLIN

SKALA: POGLĄDOWA

STAN PLANISTYCZNY - PAŹDZIERNIK 2014 R.



Rys. 1. Stan planistyczny Miasta Lublin - październik 2014 r.

4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA LUBLIN.

4.1. ANALIZA REJESTRÓW DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ POZWOLEŃ NA BUDOWĘ.

Na podstawie art. 4. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu i określenie sposobów jego zagospodarowania, oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w przypadku braku planu miejscowego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizacje inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunków zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Tabela 4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy.

Rok	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (w tym decyzje odmowne)		Decyzje o warunkach zabudowy					
			Ogółem (w tym decyzje odmowne)		w tym dotyczące zabudowy:			
					mieszkaniowej wielorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej	usługowej	innej
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2011	176		644		21	96	71	456
2012	177	1	812	51	60	445	240	67
2013	175	1	538	56	56	232	138	112
08.2014	92	1	432	22	47	163	64	158
razem	620	3	2426	129	184	936	513	793

W obszarach nie posiadających obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie zrealizowano lub realizuje się również duże inwestycje budowlane, takie chociażby jak: stadion miejski, basen olimpijski, rozbudowa Centrum Onkologii Ziemi Lubelskiej, C.H. „Tarasy Zamkowe”, budynki administracji samorządu województwa lubelskiego przy ul. Grottgiera oraz wiele inwestycji infrastrukturalnych (wymiana sieci, remonty dróg) i budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Ogólna analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak również potrzeb planowego uporządkowania większych obszarów niż pojedyncze działki inwestycyjne, zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszarów pozbawionych planów miejscowych, powoduje konieczność opracowania w pierwszej kolejności planów w rejonach Śródmieścia, Dworca PKP, dolin rzecznych, Głuska, Zemborzyc oraz na styku Dzielnic Wrotków i Dziesiąta.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w Studium na cele budowlane, decyzje te nie mają zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego zagospodarowania terenu, pod warunkiem kontynuacji zabudowy. Negatywny skutek dla zachowania ładu przestrzennego mogą mieć decyzje o warunkach zabudowy na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo, lub obszarach przewidzianych pod realizację układu komunikacyjnego, wskazanych w Studium jako wyłączone z zabudowy. Wymaga podkreślenia fakt, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane były zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, co stanowi przykład dwutorowego podejścia ustawodawcy, jeśli chodzi

o stosowanie dokumentu Studium (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium, zaś decyzje określające warunki zabudowy już takiego zastrzeżenia spełniać nie muszą). Prawnym, skutecznym środkiem przeciwdziałającym niepożądanym zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które gwarantują Wniosków o wydanie decyzji ustalających warunki zabudowy niezgodnie z ustaleniami Studium jest coraz mniej, gdyż służby planistyczne rozpoczęły realizację polityki uchwalania planów ochronnych. Przykładem tego jest przystąpienie w 2012 r. do sporządzenia 6 planów miejscowych Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla terenów położonych w rejonach dolin rzecznych.

Opracowanie planów pozwala na prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej oraz umożliwia zwiększenie udziału społeczeństwa w decydowaniu o przestrzeni Miasta. Brak planów miejscowych powoduje:

- zaburzenia w spójności i ciągłości systemu komunikacyjnego i przyrodniczego;
- niedobory infrastruktury społecznej (np. w placówki oświatowe, ośrodki zdrowia) – tzw. społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji;
- uszczuplenie terenów zieleni (istniejącej i planowanej);
- brak lub niską jakość przestrzeni publicznej;
- chaotyczną i rozproszoną zabudowę, generującą większe (niż przy planowej zabudowie) nakłady finansowe na uzbrojenie terenów i budowę dróg oraz wysokie koszty życia na terenach pozbawionych usług oraz transportu publicznego.

4.2. ANALIZA WPŁYWAJĄCYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM.

Po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - uchwała nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. - wpłynęło 261 wniosków osób fizycznych i 54 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających. Wnioski dotyczą głównie poprawy komunikacji w mieście - z uwzględnieniem dróg rowerowych - oraz rozbudowy infrastruktury technicznej. Zwrócono szczególną uwagę na ochronę istniejących systemów zieleni, zabytków, a także na konieczność rewitalizacji poszczególnych terenów aglomeracji. Osoby fizyczne dodatkowo podkreślały niezbędność rozwoju komunikacji miejskiej i uregulowania form reklamy zewnętrznej. Nie mniej jednak większość wniosków tych osób dotyczyła przekształceń działek niebudowlanych pod zabudowę.

4.3. ANALIZA WPŁYWAJĄCYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ PLANÓW.

W latach 2011-2014 zostało złożonych do Prezydenta Miasta Lublin, ok 540 wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Większość wniosków dotyczyła głównie dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej (ok. 90%) na terenie właściciela działki, terenie nie objętym ustaleniami planu, lub przeznaczonym w obowiązujących planach pod inny rodzaj zainwestowania, a także wyłączonych z zabudowy, np. tereny rolne, leśne, łąki (w tym obszary zalewowe), zmiany układu komunikacyjnego (głównie przyjętych szerokości dróg i placów), oraz usług, zmiany rezerw terenowych przeznaczonych w planach na cele publiczne (np. oświata) i przeznaczenie ich na zabudowę mieszkaniową.

Większość wniosków o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług dotyczyło głównie terenów rozproszonych, bez koniecznego uzbrojenia, na obrzeżach Miasta.

4.4. GŁÓWNE TENDENCJE ZMIAN ZACHODZĄCYCH W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA.

W analizowanym okresie lat 2011-2014 zaobserwowano liczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta oraz w jego otoczeniu:

- konsekwentna realizacja układu komunikacyjnego Miasta - obwodnica i drogi wylotowe ruchu tranzytowego wraz z realizacją elementów wewnętrznego układu komunikacji oraz rozbudową infrastruktury komunikacji miejskiej (elektroniczny system informacji pasażerskiej i rozbudowa trakcji trolejbusowej, wymiana nawierzchni dróg z remontami obiektów inżynierskich w tym licznych wiaduktów);
- silniejsze powiązanie Lublina ze Świdnikiem poprzez m. in. realizację lotniska pasażerskiego, rozbudowę Specjalnej Strefy Ekonomicznej na Felinie oraz wydłużenie ul. Mełgiewskiej;
- znacząca rozbudowa dróg rowerowych (do łącznej długości ok. 100 km) wraz z systemem wypożyczania rowerów;
- konsekwentna realizacja i modernizacja sieci uzbrojenia na terenach zainwestowanych (np. budowa i wymiana sieci wod - kan. MPWiK);
- znaczna rozbudowa bazy akademickiej (np. nowe obiekty: Uniwersytetu Przyrodniczego przy ul. Głębokiej, Uniwersytetu Medycznego przy ul. Chodźki, Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego na Poczekajce, Politechniki Lubelskiej przy ul. Nadbystrzyckiej oraz UMCS-u przy ul. Akademickiej);
- porządkowanie terenów komunalnych (np. Cmentarz na Majdanku, rewitalizacja Ogrodu Saskiego);
- modernizacja terenów sportowo-rekreacyjnych nad Zalewem Zemborzyckim) oraz realizacja nowych obiektów: stadionu miejskiego czy basenu olimpijskiego;
- powstanie nowych zespołów mieszkaniowych wielorodzinnych na: Wrotkowie, Sławinie, Węglinie Południowym, Czubach Południowych i Felinie (gdzie w większości przypadków uniknięto stworzenia zamkniętych zespołów mieszkaniowych);
- lokalizacja nowych centrów usługowych w obszarach głównych tras komunikacyjnych i wylotowych np. C.H. „Felicity”, C.H. „Tarasy Zamkowe” oraz w rejonie ul. Gęskiej (nowa edycja studium dokona weryfikacji lokalizacji wiekopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² pod kątem skutków dla rozwoju i funkcjonowania Miasta);
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (czasami również i wielorodzinnej) - na terenach podmiejskich - co jest przyczyną odpływu mieszkańców głównie z obszarów śródmiejskich i starszych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych - co wzmacnia proces rozlewania się zabudowy na tereny gorzej skomunikowane i wyposażone w infrastrukturę społeczną (np. szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia), w tym poza granice Miasta (m. in. osiedle Borek w Turce, stanowi przykład podmiejskiej zabudowy wielorodzinnej);
- przygotowanie lokalizacji dużego centrum biurowo - mieszkaniowo - usługowego na Helenowie.

Analiza zmian przestrzennych, jaka zaszła w ostatnich czterech latach w zagospodarowaniu Miasta Lublin pozwala jednoznacznie stwierdzić, że nastąpiło (w stosunku do lat wcześniejszych) znaczne zintensyfikowanie inwestycji zarówno modernizacyjnych, jak i rozwojowych, co z kolei jest potwierdzeniem jakościowej i ilościowej progresji przestrzennej Miasta.

5. WNIOSKI KOŃCOWE.

1. Ustalenia większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (najstarszy obowiązujący pochodzi z 2002 r.) nie odbiegają od obecnego stanu zainwestowania i potrzeb mieszkańców, uwzględniając możliwości ekonomiczne Miasta, zapewniając niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną oraz obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych pod zabudowę.

2. W związku z trwającymi pracami planistycznymi nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, dokładna ocena aktualności miejscowych planów będzie możliwa po uchwaleniu nowego Studium.

3. Za priorytet prac planistycznych winno zostać uznane: dokończenie prac nad nowym dokumentem studium Miasta Lublin, następnie planowe ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszarów nieposiadających planów w rejonach: Śródmieścia, Dworca PKP, dolin rzecznych, Głuska, Zemborzyc oraz na styku Dzielnic Wrotków i Dziesiąta, na końcu zaś, po zrealizowaniu powyższego, możliwość ewentualnego rozpoczęcia nowych procedur zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co wynika również z treści wniosku zawartego w pkt 1.

4. Zaleca się szczegółowe ustalenie kolejności prac nad tworzeniem miejscowych planów w obszarach nie objętych ustaleniami planistycznymi (wieloletni ramowy program sporządzania miejscowych planów) powiązany z ustaleniami nowego dokumentu studium.

5. Postuluje się zwiększenie elastyczności funkcji ustalanych w planach przy jednoczesnym zwiększeniu ich szczegółowości co do sposobu kształtowania zabudowy.

6. Zaleca się szczególną dbałość o tereny zieleni (istniejącej i projektowanej) w trakcie opracowywania nowych dokumentów planistycznych.

UZASADNIENIE

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

W oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), Prezydent Miasta Lublin dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Lublin.

Analizie poddano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000r. oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także wydane w latach 2011 - 2014 decyzje o warunkach zabudowy.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzona Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przedstawiona została Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która na posiedzeniu w dniu 9 października 2014r., pozytywnie zaopiniowała przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną oceną oraz uchwałą Nr 1075/XLIII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin stwierdza się, konieczność kontynuacji prac nad sporządzeniem nowego dokumentu Studium, zaś w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż większość obowiązujących dokumentów planistycznych jest aktualna.

Wobec powyższego istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przedłożonego projektu uchwały.