



Prezydent Miasta Lublin



Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001
e-mail: prezydent@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 09.12.2011 r.

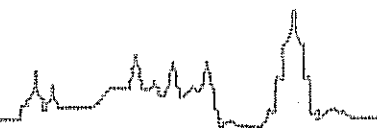
ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część – III – uchwalonego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.

Granice obszaru objętego analizą oznaczono na kopii rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej analizy.

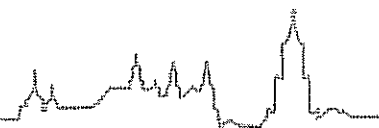
opracował: mgr inż. arch. Robert Kuryło
mgr inż. arch. Joanna Mużykowska
zatwierdził: mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

RWA
J. Mużykowska
M. Żurkowska



Spis treści

1 WSTĘP.....	3
2 ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
2.1 Proponowane granice zmiany planu	4
2.2 Stan własnościowy.....	4
2.3 Wnioski o sporządzenie planu.....	4
2.4 Stan planistyczny.....	5
2.5 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.....	5
2.6 Sytuacja planistyczno - prawna.....	5
2.7 Niezbędny zakres prac planistycznych.....	6
3 WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRYZYSTĄPIENIA DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:.....	6



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 rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania 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. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami).

2 ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1 *Proponowane granice zmiany planu*

Proponowane granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej analizy, wynikają z wniosków Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin i Rady Przestrzeni Kultury obejmując swym zasięgiem tereny położone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III, oznaczone symbolami:

U/UP/SR1 - tereny usług komercyjnych / tereny usług publicznych / tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych;

UP/U - tereny usług publicznych / tereny usług komercyjnych;

U - tereny usług komercyjnych;

SR1/U - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych / tereny usług komercyjnych;

Up_o/U - tereny usług publicznych przewidzianych pod realizację obiektów oświaty / tereny usług komercyjnych;

M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego;

KDD-G - drogi dojazdowe;

KX - tereny komunikacji pieszej

położone w strefie:

SR1K 1 - strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji;

KNT 3 - strefa kontynuacji tradycji (zespół zabudowy domków oficerskich przy ul. Kosmowskiej i Arnsztajnowej);

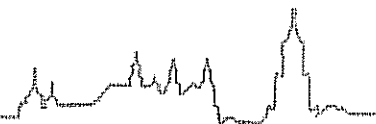
Y2 - strefa miejska;

ESPOCH - ekologiczny System Obszarów Chronionych.

W obszarze analizowanym można wyodrębnić dwie strefy:

- północna - usługowa;

- południowa - mieszkaniowa (osiedle z lat 30 XX w.).



2.2 Stan własnościowy

Zmiana planu dotyczy terenu o powierzchni ok. 27,2 ha. będącego we władaniu Gminy Lublin, Skarbu Państwa, osób prawnych i osób fizycznych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 4.

2.3 Wnioski o sporządzenie planu

Dla analizowanego terenu od 2005 r. złożono cztery wnioski (załącznik graficzny nr 6) dotyczące zmiany MPZP:

- Pani Cecylia Szatowska - Wrona z dnia 21.10.2008 r.
zakres zmian: korekta linii zabudowy,
- Spółdzielnia mieszkaniowa Czechów z dnia 07.06.2010 r.
zakres zmian: przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- Rada Kultury Przestrzeni z dnia 06.09.2011 r.
zakres zmian: ochrona założenia urbanistycznego i krajobrazowego osiedla TOR w Lublinie w rejonie ulic: Arnsztajnowej, Solarza, Iglatowskiego, Dudzińskiego i Wójtowicza,
- Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin z dnia 23.11.2011 r.
zakres zmian: przeznaczenie terenów położonych wzdłuż ul. Koncertowej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;

2.4 Stan planistyczny

2.4.1 Dla analizowanego obszaru obowiązuje Studium 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 (załącznik graficzny nr 2),

2.4.2 Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III uchwalonego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta w Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. (załącznik graficzny nr 1).

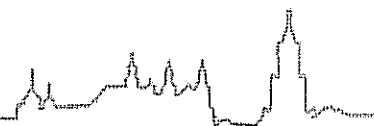
2.5 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miasta w Lublinie uchwałą nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta, jest dokumentem zawierającym ustalenia o charakterze ogólnym. Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że jest to obszar o następujących przeznaczeniach:

- tereny intensywnej urbanizacji,
- zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi,

zatem zmiana MPZP ze zmianą przeznaczenia terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ochrona układu urbanistycznego jest zgodna z ustaleniami studium.



2.6 Sytuacja planistyczno - prawna

2.6.1 Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80 poz 717 z 2003 r. z późn. zm.).

Obszar południowy terenu analizowanego jest zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Obszar północny terenu (usługowy) tylko we fragmencie jest zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostałe tereny w wyniku kilku prób realizacji ustaleń planu zakończyły się niepowodzeniem.

2.6.2 Z uzyskanych informacji wynika że dla danego obszaru zostało wydanych 6 decyzji pozwoleń na budowę (załącznik graficzny nr 7) w tym:

- dwie w części północnej dotyczyły realizacji zabudowy usługowo -handlowej i usługowej;
- cztery w części południowej dotyczyły realizacji obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.7 Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

2.7.1 opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.7.2 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);

2.7.3 wykonania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3 WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOCI PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA ZMIANĄ PLANU

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do zmiany planu:

- wnioski o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu przeznaczenia terenów wzdłuż ul. Koncertowej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne;
- podjęte czynności związane z realizacją ustaleń planu (obszar północny) zakończone niepowodzeniem, zmiana planu umożliwi zagospodarowanie terenu;

2. W kontekście dzielnicy Czechów:

- zagospodarowanie części dzielnicy z możliwością ustalenia nowych standardów zagospodarowania (dotyczy części północnej);

3. W kontekście miasta Lublin:



- ochrona cennego założenia urbanistycznego i krajobrazowego dotyczy części południowej terenu analizowanego osiedla TOR,

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIWIW ZMIANIE PLANU

4. W kontekście obszaru wyznaczonego do zmiany planu:
 - brak argumentów.
5. W kontekście dzielnicy Czechów:
 - zmniejszenie terenów usługowych stanowiące pewnego rodzaju lokalne centrum usługowe w powiązaniu z terenami sportowo – rekreacyjnymi i zieleni urządzonej wyznaczonych w planie na byłych terenach poligonu wojskowego;
6. W kontekście miasta Lublin:
 - zmniejszenie terenów usługowych będących naturalną kontynuacją funkcji publicznych i ogólnodostępnych planowanych na Górkach Czechowskich może spowodować spadek atrakcyjności terenów sportowo – rekreacyjnych Górek Czechowskich.

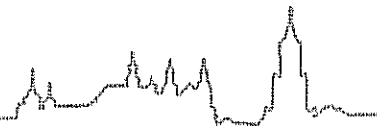
Reasumując, analiza argumentów przemawiających za i przeciw zasadności przystąpienia do opracowania planu wskazuje, że ze względów przestrzennych jak i społecznych znajduje uzasadnienie wszczęcie opracowania.

Teren objęty analizą funkcjonalnie i przestrzennie można podzielić na dwa obszary:

- północny – usługowy zagospodarowany częściowo zgodnie z ustaleniami planu
- południowy – osiedle mieszkaniowe o cennym założeniu urbanistycznym i krajobrazowym – zagospodarowany w całości.

Zarówno część północna jak i południowa znajduje argumenty przemawiające za opracowaniem zamiany planu. W obszarze północnym zmiana przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową pozwoli na ich szybkie zagospodarowanie a jednocześnie doprowadzi do uporządkowania i podniesienia standardów zagospodarowania terenu w stosunku do obecnie ustalonych zapisów. Lokalne centrum usługowe, które kształtował obecnie obowiązujący plan realizuje się w rejonie skrzyżowania ulicy Koncertowej i Kompozytorów Polskich. Działania przeprowadzone w celu zagospodarowania pozostałych terenów nie powiodły się, można przyjąć że zakres usług lokalnych w tej części dzielnicy został zaspokojony. Zmiana planu dodatkowo określi powiązania terenów zieleni urządzonej i sportowo - rekreacyjnych z osiedlem Czechów co również było podnoszone we wnioskach przy opracowaniu planu dla Górek Czechowskich.

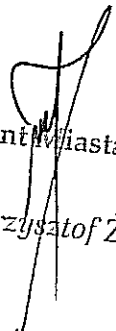
Obszar południowy (choć zagospodarowany) ze względu na cenne wartości zarówno urbanistyczne i krajobrazowe należy objąć ochroną planistyczną poprzez zmianę planu. Obecne ustalenia nie uwzględniają wartości całego osiedla, oznaczając wszystkie ulice symbolem KDD i klasyfikując je jako ulice dojazdowe, nie uwzględniając istniejących cennych szpalerów drzew.



Podsumowując:

Ze względu na strukturę przestrzenną i zakres zmiany planu w obszarze południowym i północnym proponuje się podjęcie dwóch uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w granicach zgodnie z załącznikami nr 7 i nr 8.

Ze względu na potrzebę pilnego uporządkowania terenu oraz wagę finansową dla Miasta teren określony na załączniku nr 7 powinien być skierowany do opracowania w trybie pilnym.


Prezydent Miasta Lublin
dr Krzysztof Żuk

Spis załączników:

1. Załącznik graficzny nr 1 - granica obszaru objętego analizą oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta lublin część I,
2. Załącznik graficzny nr 2 - ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin,
3. Załącznika graficzny nr 3 – struktura własnościowa,
4. Załącznik graficzny nr 4 – struktura użytkowania terenu,
5. Załącznik graficzny nr 5 – wnioski do planu,
6. Załącznik graficzny nr 6 – pozwolenia na budowę,
7. Załącznik graficzny nr 7 – obszar przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon I,
8. Załącznik graficzny nr 8 – obszar przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rejon II.