

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – obszar zachodni w rejonie ulic: al. Kraśnicka, Nałęczowska i Wojciechowska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zmianami) oraz art. 14 ust.1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w związku z uchwałą nr 1113/XLVI/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 19 października 2006 r. zmienioną uchwałą nr 525/XXV/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 27 listopada 2008 r. - Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

§ 1.

Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I, uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r., we fragmencie obszaru zachodniego w rejonie ulic: al. Kraśnicka, Nałęczowska, Wojciechowska, w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

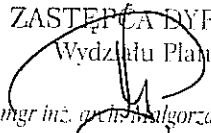
§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin


Stanisław Kalinowski


dyrektor wydziału

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Sylwia Żurkowska

Przewodniczący Rady
Miasta

Piotr Kowalczyk

radca prawny


Monika Drozd
radca prawny

Prezydent

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r., we fragmencie obszaru zachodniego w rejonie ulic: al. Kraśnicka, Nałęczowska, Wojciechowska.

Dla analizowanego terenu został złożony wniosek Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę wysoką o funkcji biurowo-usługowej oraz mieszkaniowej.

Zmiana planu z terenów oznaczonych symbolem AG – tereny aktywności gospodarczej obejmujących obszary zgrupowań przemysłowo – składowych na tereny usługowo mieszkaniowe i przeniesienie zajezdni autobusowej w inny rejon miasta podniesie rangę obszaru. Teren położony jest przy al. Kraśnickiej, głównej trasie wylotowej z miasta Lublin w kierunku Rzeszowa, obowiązujący MPZP przedłuży ulicę Głęboką – która będzie drogą wylotową z miasta w kierunku Warszawy. Położenie terenu u zbiegu dwóch ulic miejskich stanowiących drogi wylotowe z miasta w bliskim sąsiedztwie śródmieścia daje duży potencjał rozwojowy. Zmiana planu na wielofunkcyjny obszar z zabudową biurowo – usługowo i mieszkalną poprawi krajobraz tej części miasta, jednocześnie zapewni warunki dla lokalizacji nowych miejsc pracy, pozwoli efektywniej i korzystniej zagospodarować dostępne zasoby terenowe.

Ponadto zmiana planu zapewni:

- ożywienie gospodarcze miasta,
- możliwości stworzenia specjalnego obszaru centrotwórczego, będącego wizerunkiem i bramą wjazdową do miasta pretendującego do funkcji metropolitarnej,
- uporządkowanie terenu bardzo już zdegradowanego,
- nadanie obszarowi tzw. nowej wartości dodanej - innej i korzystniejszej od dotychczas tu funkcjonującej,
- nadanie nowych jakości i wartości terenom przemysłowym,
- stworzenie nowych efektów widokowych – zachęcających do odwiedzenia Lublina,
- poprawę jakości życia mieszkańców w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o nowym większym stopniu atrakcyjności.

Proponowana zmiana planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r.

Opracowanie zmiany planu w wydzielonym obszarze planistycznym, wymaga wdrożenia procedury formalno-prawnej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem zasadne jest przedłożenie Radzie Miasta stosownego projektu uchwały.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Stanisław Kalinowski



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 – I – obszar zachodni uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miasta Lublin z dnia 29 sierpnia 2002 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:

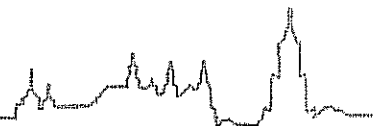
mgr inż. arch. Robert Kuryło

mgr inż. arch. Joanna Mużykowska

mgr inż. Dariusz Habdas

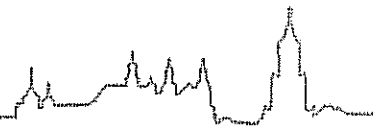
zatwierdził:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska



Spis treści

1	WSTĘP.....	3
2	ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
2.1	Proponowane granice zmiany planu	3
2.2	Stan własnościowy.....	3
2.3	Wnioski o sporządzenie planu.....	4
2.4	Stan planistyczny.....	4
2.5	Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.....	4
2.6	Sytuacja planistyczno – prawna.....	7
2.7	Niezbędny zakres prac planistycznych.....	8
2.8	Analiza ekonomiczna przewidywanych skutków zmiany planu.....	8
3	WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:.....	8



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 10 do niniejszej analizy, wynikają z wniosków Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin obejmując swym zasięgiem tereny położone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I, oznaczone symbolami:

AG – tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych;

IT2 – tereny infrastruktury technicznej, rozdzielnie siłowe;

KDZ – tereny dróg publicznych, ulica zbiorcza;

KDD – tereny dróg publicznych, ulica dojazdowa;

KX – tereny komunikacji pieszej;

położone w strefie:

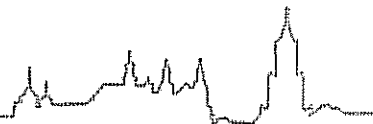
SRIK 4 – strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji;

Y2 – strefa miejska;

EZ – strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną.

2.2 *Stan własnościowy*

Zmiana planu dotyczy terenu o powierzchni ok. 13 ha. będącego we władaniu Gminy Lublin, Skarbu Państwa, osób prawnych i osób fizycznych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 3.



2.3 Wnioski o sporządzenie planu

Dla analizowanego terenu został złożony wniosek Wydziału Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę wysoką o funkcji biurowo-usługowej oraz mieszkaniowej. Wniosek dotyczył działek o nr 22/4, 22/5 i 22/6 (obr. 33, ark. 11) oraz nr 23/15, 32/2 i 32/3 (obr. 33, ark. 12) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 6.

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 I uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (załącznik graficzny nr 1).

2.5 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

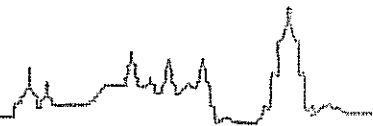
Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miasta w Lublinie uchwałą nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

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 teren położony w obszarze rozwoju urbanizacji z przeważającą funkcją terenów aktywizacji gospodarczej. Jednocześnie znajduje się on w strefie funkcji wyższego rzędu oznaczonych symbolem /Z/ koncentracji miejsc pracy.

W programie dotyczącym rozmieszczenia miejsc pracy wskazano, że nierównomiernemu rozmieszczeniu miejsc pracy, towarzyszy szereg negatywnych zjawisk jak: wydłużenie czasu dojazdu do pracy, zwiększenie kosztów eksploatacji środków transportu, nadmierne obciążenie układu komunikacyjnego. Rzutuje to niekorzystnie na funkcjonowanie miasta i jakość życia jego mieszkańców. Dotychczasowe próby łagodzenia tego problemu przez stymulowanie rozwoju dzielnic mieszkaniowych w południowo – wschodniej części miasta okazały się mało skuteczne. W układzie przestrzennym nadal zwraca uwagę mała ilość miejsc pracy w zachodnich rejonach miasta. Istnieje zatem potrzeba podjęcia bardziej zdecydowanych i kompleksowych działań mających na celu równoważenie ich potencjału na różnych kierunkach rozwojowych.

Realizację programu przewiduje się poprzez restrukturyzację i upowszechnienie postępu technologicznego w istniejących zgrupowaniach i zakładach produkcyjnych, tworzenie centrów i ośrodków naukowo-innowacyjnych, realizację nowych zakładów produkcyjnych o wysoko rozwiniętych technologiach oraz poprzez rozwój sfery usług publicznych i komercyjnych.

Podstawowymi elementami programu w układzie przestrzennym będą :



- zgrupowania i zespoły produkcyjno-składowe z rosnącym udziałem ośrodków badawczo - rozwojowych,
- ośrodki i strefy skoncentrowanych usług publicznych i komercyjnych,
- **strefy wydzielonej zabudowy mieszkalno-usługowej,**
- sieć indywidualnych placówek różnego rodzaju działalności.

Realizacja programu przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy, przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości zatrudnienia w pobliżu miejsca zamieszkania, co istotnie wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców. Efektem programu będzie też usprawnienie funkcjonalnego układu miejskiego.

Względem programu dotyczącego tworzenia stref intensywnego inwestowania wskazano potrzebę zmian jakościowych przestrzeni miejskiej. Zapewnienie korzystnych warunków dla rozwoju i koncentracji aktywności gospodarczej wymaga zwiększenia dostępności terenów i podniesienia ich atrakcyjności inwestycyjnej. Tym procesom konieczne jest nadanie odpowiednich ram organizacyjnych i przestrzennych.

Istotnym celem programu jest również zahamowanie ekstensywnego wykorzystania terenów.

Generalnie program tworzą dwa elementy :

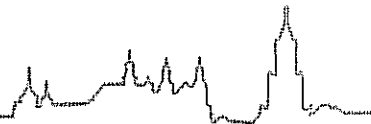
- strefa inwestowania o intensywności wielkomiejskiej, obejmująca tereny o strategicznym położeniu i szczególnie dobrej dostępności komunikacyjnej lub łatwe do udostępnienia. Podstawowym jej celem jest uzyskanie wysokiej atrakcyjności i charakteru reprezentacyjnego,
- strefa inwestowania o zwiększonej intensywności miejskiej i stosunkowo dobrej dostępności komunikacyjnej, której celem jest uzyskanie wysokiego poziomu ładu przestrzennego i walorów funkcjonalnych wyróżniających ją w przestrzeni.

Lokalizacja programu dotyczy stref dużego potencjału gospodarczego obszaru Centrum ogólnomiejskiego, ośrodków usługowych, parków innowacyjno-technologicznych oraz terenów o funkcji podlegających intensywnej restrukturyzacji.

W programie – uporządkowania funkcjonalno-przestrzennego stref biznesu zdefiniowano potrzebę uczytelnienia układu tak, aby był łatwy do identyfikacji w przestrzeni miejskiej dla jego potencjalnych użytkowników, postulowano podniesienie atrakcyjności i polepszenie dostępności układu oraz ograniczanie kolizji i konfliktów z innymi funkcjami.

Głównym elementem układu winno pozostać *centrum ogólnomiejskie*. W zależności od uwarunkowań rozwoju strefa może przybrać formę mono- lub policentryczną. Centrum winno skupiać usługi komercyjne wyższego rzędu (ogólnomiejskie i regionalne) oraz obsługę biznesu. Należy kontynuować w omawianym obszarze wymianę funkcji podnosząc jednocześnie jego atrakcyjność.

W zgrupowaniach i zespołach produkcyjnych będzie stopniowo rosnąć udział funkcji na pograniczu usług oraz nauki i informatyki. Rozwiązywane w ramach miejscowych planów układy przestrzenne winny być otwarte na przyjęcie tego rodzaju programu. Strefy koncentracji i ośrodki usług, które są ściśle związane z obsługą ludności winny uwzględniać zachowania gospodarki rynkowej.



Ukształtowany w poprzednim okresie stereotyp ośrodka, ukierunkowanego li tylko na zaspokojenie potrzeb wewnętrznych określonego, obszaru w dodatku przy ubogiej strukturze, nie sprzyja obecnie rozwojowi funkcji. Należy się liczyć z postępującym zróżnicowaniem rangi tych ośrodków.

Strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej, znajdujące ostatnio trwałe miejsce w strukturze zagospodarowania większych miast, są formą, którą rodzi wzajemne ciążenie tych funkcji. Postęp technologiczny sprzyja w ostatnim okresie tym dążeniom.

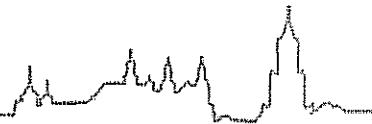
Podstawowym elementem programu, działań w odniesieniu do stref zabudowy mieszkaniowo-usługowej i układu sieciowego, winno być dyscyplinowanie firm w zakresie respektowania wymogów ochrony środowiska, dóbr kultury innych płaszczyzn ładu przestrzennego.

Ustalenie strefy centrum ogólnomiejskiego wymaga szczegółowych analiz. W odbiorze większości mieszkańców wiązane być powinno z historycznym układem centralnej części śródmieścia. Uwzględniając ograniczenia natury konserwatorskiej oraz niezbyt korzystną dostępność, jako rozwiązanie wariantowe może być rozpatrywany układ składający się z ośrodka centralnego oraz 2–3 ośrodków wspomagających, np: rejon dworca głównego PKP, rejon Czechowa na przedłużeniu ul. 3-go Maja, ewentualnie rejon ul. Zana. Mogą być brane pod uwagę również inne rozwiązania. Układ i rozmieszczenie terenów produkcyjno – składowych, realizowane w oparciu o dotychczasowe generacje planu miasta generalnie sprawdziły się. Konieczna jest poprawa dostępności niektórych zgrupowań. W odniesieniu do ośrodków usługowych, których możliwości rozwoju są ograniczone (np. Dziesiąta, Kośminek), trzeba będzie poszukiwać nowych rozwiązań. Strefy skoncentrowanych usług wiązać się będą głównie z historycznie ukształtowanym układem ciągów pieszych Śródmieścia. **Zabudowa mieszkaniowo-usługowa będzie się lokować głównie w obszarach na styku ze strefą centrum oraz na obrzeżu zgrupowań produkcyjno – usługowych (Bursaki, Zadębie – Hajdów, Abramowice – Wrotków).**

Realizacja programu przyczyni się do usprawnienia funkcjonowania i ożywienia gospodarczego miasta, bez których trudne byłoby podnoszenie go do rangi europolu. Ponadto pozytywnie wpłynie na:

- większe zainteresowanie i napływ kapitału inwestycyjnego z zewnątrz,
- efektywniejsze wykorzystanie terenów i większe wpływy do budżetu miasta,
- większe możliwości egzekwowania ładu przestrzennego,
- lepsze warunki zaspokojenia potrzeb oraz obsługi ludności,
- rozwój rynku pracy .

Zatem reasumując, zmiana MPZP związana ze zmianą przeznaczenia terenów aktywności gospodarczej na tereny zabudowy biurowo - usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej 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 zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (j.t. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz 139 z późn. zm.).

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

- 3 dotyczyły przebudowy budynków: hali magazynowej, budynku handlowo-usługowego, lokalu w budynku handlowo-usługowym,
- 1 dotyczyło przebudowy poddasza w budynku mieszkalnym jednorodzinnym z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe.
- 1- remontu pomieszczeń biurowych z przebudową instalacji
- 1- rozbudowy istniejącej stacji paliw – przebudowa i rozbudowa budynku obsługi
- 1- pozwolenia na docieplenie budynku.

2.6.3 Teren jest obecnie użytkowany jako – Bi – inne tereny zabudowane, Ba - tereny przemysłowe, kilka działek jako B - tereny mieszkaniowe, 2- działki jeszcze jako R- grunty orne, 1- działka jako Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane, 1 – działka jako Ti – inne tereny komunikacyjne, 1- działka jako dr- teren komunikacyjny-droga (załącznik nr 4).

2.6.4 Teren z zabudową ekstensywną głównie 1 -kondygnacyjną (załącznik nr 9) wykorzystywaną na cele transportu i łączności – zajezdnia miejskiej komunikacji publicznej, biura, kilka budynków przemysłowych i magazynowo-składowych budynki handlowo - usługowe oraz budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne (załącznik nr 8).

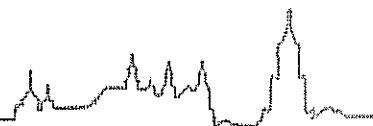
2.6.5 Obszar objęty analizą położony jest pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej, terenami usług nauki oraz terenami magazynowo – składowymi i usługowymi. Od strony al. Kraśnickiej otwiera wspomniane pasmo terenów przemysłowo - magazynowo - składowo – usługowych i stanowi eksponowaną wizytówkę położonych w głębi funkcji. Teren w znacznej mierze nie-doinwestowany, pomimo atrakcyjnej lokalizacji w strukturze miasta, na obrzeżu strefy centralnej – śródmieścia, w pobliżu centrum usługowego ukształtowanego wzdłuż ulicy Zana oraz przy głównej drodze wylotowej z miasta w kierunku na Rzeszów oraz projektowanej drodze wylotowej w kierunku na Warszawę.

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 2003 r. 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.

2.8 Analiza ekonomiczna przewidywanych skutków zmiany planu

Prawdopodobny zakres prac obejmować będzie zmianę przeznaczenia nieruchomości objętych w aktualnym planie funkcją aktywność gospodarcza na tereny zabudowy biurowo – usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej.

W przypadku gruntów stanowiących własność gminy i nie obciążonych użytkowniem wieczystym brak jest negatywnych skutków finansowych.

Odrębnym zagadnieniem jest zmiana przeznaczenia nieruchomości stanowiących własność nawet ułamkową osób trzecich lub w użytkowaniu wieczystym. Zmiana stanu planistycznego w tym przypadku może wiązać się z roszczeniami odszkodowawczymi wynikającymi z obniżenia wartości nieruchomości. Dlatego w zmianie planu należy uwzględnić funkcje terenu w sposób nie powodujący roszczeń odszkodowawczych.

W przypadku zastosowania elastycznego wyznaczenia funkcji w planie nie przewiduje się odszkodowań z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku proponowanych zmian funkcji terenu przewidywana jest zmiana wysokości podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych wynikająca z różnicy powierzchni możliwej do wykorzystania pod inwestycje. Trudno na tym etapie oszacować przyszłe dochody oraz termin ich wejścia do budżetu.

Podsumowując powyższe należy podnieść, że na aktualnym etapie postępowania planistycznego, z punktu widzenia finansów publicznych, przystąpienie do zmiany planu jest zasadne.

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

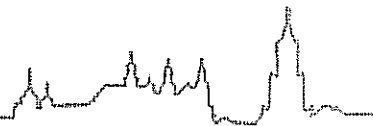
ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA ZMIANĄ PLANU

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do zmiany planu:

- wnioski o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu przeznaczenia terenów przy ulicy Al. Kraśnickiej pod budownictwo usługowo – biurowe oraz mieszkaniowe wielorodzinne;
- konieczność wskazania alternatywnego przeznaczenia terenu podyktowana wymaganiami rynku i określonymi potrzebami ludności, tj. zwiększaniu możliwości zatrudnienia w pobliżu miejsca zamieszkania, co istotnie wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców;

2. W kontekście dzielnicy:

- zagospodarowanie części dzielnicy Konstantynów z możliwością ustalenia nowych standardów zagospodarowania;
- stworzenie wielofunkcyjnego terenu, umożliwiając realizację inwestycji podnoszącej atrakcyjność dzielnicy, która stanie się swoistym przestrzennym łącznikiem pomiędzy terenami centralnymi - śródmiejskimi, terenami



mieszkańcowi, naukowo-oświatowemu oraz centrum usługowemu usytuowanemu wzdłuż ulicy Zana;

- minimalizacja konfliktów przestrzennych na styku zabudowy mieszkaniowej i przemysłowo- składowo- usługowej.
- uporządkowanie funkcjonalno – przestrzenne strefy aktywności gospodarczej, ukształtowanie reprezentacyjnej wizytówki obszaru.

3. W kontekście miasta Lublin:

- zahamowanie ekstensywnego wykorzystania obszaru, poprzez uwolnienie terenu dotychczas wykorzystywanego jako zajezdnia MPK;
- zapewnienie odpowiednich ram funkcjonalno – przestrzennych warunkujących poprawę wizerunku miasta z uwagi na szczególną lokalizację obszaru przy ważnych szlakach komunikacyjnych, tj. przedłużenie ul. Głębokiej – droga wylotowa na Warszawę i przy Al. Kraśnickiej - droga wylotowa na Rzeszów;
- zmiany jakościowe przestrzeni miejskiej zapewniające korzystne warunki dla rozwoju i koncentracji aktywności gospodarczej z korzystnym wizerunkiem w skali miasta. Zwiększenie dostępności terenów i podniesienie ich atrakcyjności inwestycyjnej.
- usprawnienie funkcjonowania i ożywienia gospodarczego miasta;
- poprawa czytelności przestrzennej struktury miejskiej.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIWI ZMIANIE PLANU

4. W kontekście obszaru wyznaczonego do zmiany planu:

- brak argumentów.

5. W kontekście dzielnicy Konstantynów:

- brak argumentów.

6. W kontekście miasta Lublin:

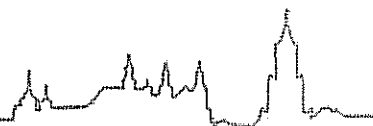
- zmniejszenie terenów pod aktywność gospodarczą, czyli różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową.

Reasumując, analiza argumentów przemawiających za i przeciw zasadności przystąpienia do opracowania planu wskazuje, że ze względów przestrzennych jak i społecznych wszczęcie opracowania znajduje uzasadnienie (obszar opracowania określono na załączniku nr 10).

Zmiana planu z terenów oznaczonych symbolem AG – tereny aktywności gospodarczej obejmujących obszary zgrupowań przemysłowo – składowych na tereny usługowo mieszkaniowe i przeniesienie zajezdni autobusowej w inny rejon miasta podniesie rangę obszaru. Teren położony jest przy Al. Kraśnickich, głównej trasie wylotowej z miasta Lublin w kierunku Rzeszowa, obowiązujący MPZP przedłuża ulicę Głęboką – która będzie drogą wylotową z miasta w kierunku Warszawy. Położenie terenu u zbiegu dwóch ulic miejskich stanowiących drogi wylotowe z miasta w bliskim sąsiedztwie śródmieścia daje duży potencjał rozwojowy. Zmiana planu na wielofunkcyjny obszar z zabudową biurowo – usługowo i mieszkalną poprawi krajobraz tej części miasta, jednocześnie zapewni warunki dla lokalizacji nowych miejsc pracy, pozwoli efektywniej i korzystniej zagospodarować dostępne zasoby terenowe.

Ponadto zmiana planu zapewni:

- ożywienie gospodarcze miasta,



- możliwości stworzenia specjalnego obszaru centrotwórczego, będącego wizerunkiem i bramą wjazdową do miasta pretendującego do funkcji metropolitarnej,
- uporządkowanie terenu bardzo już zdegradowanego,
- nadanie obszarowi tzw. nowej wartości dodanej - innej i korzystniejszej od dotychczas tu funkcjonującej,
- nadanie nowych jakości i wartości terenom przemysłowym,
- stworzenie nowych efektów widokowych – zachęcających do odwiedzenia Lublina,
- poprawę jakości życia mieszkańców w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o nowym większym stopniu atrakcyjności.

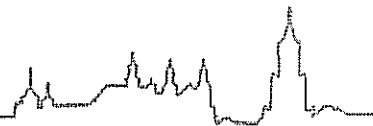
Przystąpienie do zmiany MPZP w obszarze określonym na załączniku graficznym nr 10 uznaje się zatem za zasadne i korzystne dla dalszego rozwoju miasta.

Prezydent Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska



- 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 Załącznik graficzny nr 3 - struktura własnościowa
- 4 Załącznik graficzny nr 4 - struktura użytkowania terenu
- 5 Załącznik graficzny nr 5 - zdjęcie lotnicze
- 6 Załącznik graficzny nr 6 - wnioski do planu
- 7 Załącznik graficzny nr 7 - pozwolenia na budowę
- 8 Załącznik graficzny nr 8 - struktura zabudowy
- 9 Załącznik graficzny nr 9 - struktura wysokości zabudowy
- 10 Załącznik graficzny nr 10 - obszar przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

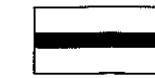


ZAŁĄCZNIK NR 1

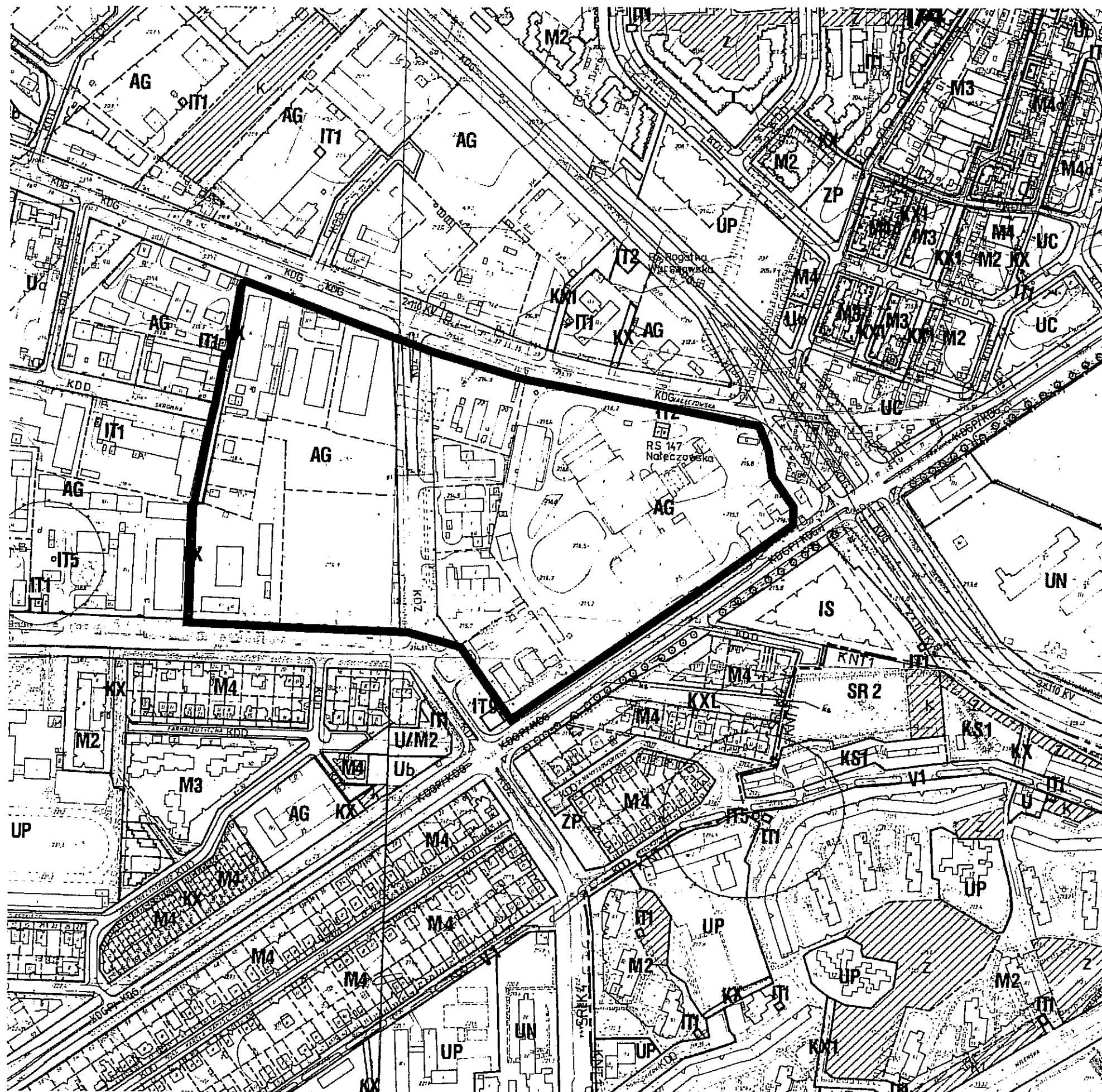
Rysunek i wyciąg z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.

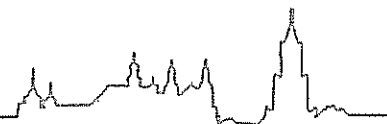
**OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ I
WYRYS Z MPZP**

OZNACZENIA:



GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU





WYCIĄG Z TEKSTU PLANU:

Rozdział II
Zasady zagospodarowania terenów
według rodzajów przeznaczenia

§ 39

1. Wyznacza się „**tereny aktywności gospodarczej AG**”, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
- 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 3) wysokości realizowanych obiektów, jeśli nie jest warunkowana technologią produkcji lub składowania, jako niskie lub średniowysokie,
- 4) wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
- 5) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania jej na środowisko,

3. Na terenach o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:

- 1) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji istniejących do wymagań rynku lub tworzenie nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług oraz produkcji i nauki (inkubatory przedsiębiorczości, ośrodki wysokich technologii, itp.),
- 2) lokalizację wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych oraz usług komercyjnych,
- 3) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji funkcji podstawowej z możliwością jej remontowania jedynie w zakresie poprawy standardu użytkowego,

4) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,

5) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną,

6) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach AG nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 56

1. Wyznacza się „**tereny komunikacji pieszej – KX**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Szerokość ciągów pieszych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.



§ 58

1. Wyznacza się „**tereny tras komunikacyjnych - KD**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg /ulic/ oznaczonych wg klas, o szerokościach w liniach regulacyjnych:

- 1) KDGP - ulice główne ruchu przyspieszonego - 45 – 60 m,
- 2) KDG - ulice główne - 35 – 50 m,
- 3) KDZ - ulice zbiorcze - 20 – 40 m,
- 4) KDL - ulice lokalne - 15 – 30 m,
- 5) KDD - ulice dojazdowe - 8 – 20 m,

z uwzględnieniem terenów zieleni, spełniającej rolę estetyczną oraz ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb. Szerokość pasa technicznego ulicy w liniach regulacyjnych, przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

3. Dla ulic klasy zbiorczej KDZ i wyższych - klasy głównej KDG i głównej ruchu przyspieszonego KDGP - wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się je jedynie w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) realizację urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych,
- 4) lokalizację obiektów nie związanych stale z gruntem (np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy) pod warunkiem, że usytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.

5. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem:

- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej

§ 60

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń elektroenergetyki – IT 2**” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) realizację nowych Rozdzielni Sieniowych,
- 2) wydzielenie działki pod istniejące Rozdzielnie Sieniowe.

2. Dla budynków nowych Rozdzielni Sieniowych realizowanych na podstawie indywidualnych projektów wyznacza się tereny o powierzchni min. 10m x 20m.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej

§ 75

1. W celu poprawy krajobrazu kulturowego miasta i harmonijnego współistnienia historycznych, tradycyjnych i współczesnych form zainwestowania ustanawia się **Strefę Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRIK 4** (Podstawa prawna: Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U.Nr 98/1999, poz. 1150) w granicach oznaczonych na rysunku planu.

1) Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:

- a) historycznie wykształcony układ drożny zawierający aleje: Kraśnicką i Warszawską oraz ulice: Nałęczowską i Wojciechowską, z zachowanymi szpalerami drzew przydrożnych,



- b) ukształtowanie terenu, a zwłaszcza doliny i wąwozy stanowiące tradycyjne, naturalne granice zainwestowania terenów i wyznaczające zespoły sąsiedzkie o odrębnych metrykach i charakterach zainwestowania,
- c) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, itp.).

2) Na obszarach położonych w strefie działaniami podstawowymi są: integracja i kreacja układów przestrzennych z podkreśleniem tożsamości krajobrazowej wyżej wymienionych zespołów sąsiedzkich oraz rekultywacja i rewaloryzacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.

3) Na obszarach położonych w strefie wymagane jest utrzymanie skali i charakteru zabudowy w formie nie kolidującej z lokalną tradycją i z walorami krajobrazu – w tym ograniczenie powstawania nieuzasadnionych dominant przestrzennych (wysokościowych lub/i kubaturowych).

2. Równoległe z regulacjami dla strefy SRiK 4 obowiązują w jej części ustalenia dla Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ – opisanej w § 76.

§ 76

1. Ustanawia się **Strefę Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ** w granicach oznaczonych na rysunku planu. Celem ustanowienia strefy jest takie kształtowanie wyznaczonego granicami strefy obszaru, aby nie zakłócać ekspozycji zewnętrznej (czynnej) dla historycznie uzasadnionego punktu widokowego wieży – donżonu Zamku Lubelskiego, a także z wieży Trynitarzkiej – obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod Nr: A/161 – donżon wraz z zespołem zamkowym; A/245 – wieża wraz z zespołem zabudowań pojezuickich. (*Podstawa prawna: Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999, poz. 1150*).

1) W granicach strefy ogranicza się wysokość zabudowy kubaturowej tak, aby nie przysłaniała ona widoku horyzontu oraz umożliwiała percepcję ukształtowania terenów miasta. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej oznacza to ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji, natomiast dla pozostałych terenów – zwłaszcza mieszczących się w obszarze **SOK2** – zgodnie z ustaleniami miejscowymi planu, ale nie więcej niż 10 metrów. W uzasadnionych przypadkach, dotyczących obiektów wielokubaturowych, organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może wymagać wykazania spełnienia warunków ustanowienia strefy na podstawie analizy widokowej stanowiącej integralną część projektu budowlanego.

§ 82

Wyznacza się „**Strefę miejską - Y2**” – obejmującą obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania, realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania, o dominujących funkcjach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.

1. Dla strefy miejskiej ustala się następujące wymogi:

1) zabudowa powinna posiadać charakter miejski i wielkomiejski, z preferencją dla kształtowania zespołów zabudowy wielorodzinnej w formie kwartałów zabudowy, z usługami w parterach od strony ulicy. Zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod funkcję mieszkaniową, warunkowane jest opracowaniem koncepcji realizacyjnej, stanowiącej integralną część projektu architektoniczno - budowlanego, uwzględniającej powiązania obszaru inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji,

2) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje ochrona funkcji mieszkaniowej. Możliwość wprowadzenia programów usługowych musi być każdorazowo uzasadnione analizą wpływu przewidzianego do realizacji programu na prawidłowe funkcjonowanie działek sąsiednich i wykazania braku kolizyjności, chyba że ustalenia planu w części graficznej zawierają dyspozycje w tym zakresie,

3) na terenach rezerwowanych pod koncentrację usług wszystkich poziomów oraz pod realizację programu aktywizacji gospodarczej, zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod te funkcje, warunkowane jest opracowaniem dla całego obszaru koncepcji realizacyjnej, która określi zasady kompozycji przestrzennej oraz obsługi komunikacyjnej i technicznej z uwzględnieniem podziału na etapy realizacji,

4) wysokość realizowanych obiektów dostosować należy do wymogów zawartych w ustaleniach dla



stref ochrony widokowej,

5) małe obiekty kubaturowe, uzupełniające zabudowę osiedla (pawilony usługowe, kioski, garaże) powinny być projektowane jako skomponowane z istniejącą zabudową z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej wyłącznie od istniejącego układu ulicznego,

6) dla zabudowy mieszkaniowej - zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,

7) dla obiektów usługowych – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,

8) dla terenów mieszkaniowych w granicach lokalizacji – przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zieleni i tereny biologicznie czynne,

9) dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc – wprowadzenie zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na parking, oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,

10) dla obiektów o szczególnie eksponowanej lokalizacji (jak np. zamknięcia widokowe głównych ciągów komunikacyjnych) właściwy organ administracji samorządowej może zażądać od inwestora spełnienia następujących warunków:

– sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,

– przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,

– przeprowadzenia konkursu architektonicznego dla wyłonienia przez sąd konkursowy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przeznaczonej do realizacji.

2. W strefie miejskiej zakazuje się:

1) wprowadzania zabudowy na działkach i terenach pozbawionych dostępu do podstawowych systemów sieci miejskich zaopatrzenia w elektryczność, wodę oraz odbioru ścieków komunalnych,

2) wprowadzania dogęszczeń zabudowy zespołów mieszkaniowych o ile nie może być spełniony warunek zawarty w pkt 1, podpkt 6,

3) degradacji funkcjonalnej i przestrzennej istniejących zespołów zabudowy, w tym obniżania warunków środowiskowych zespołów mieszkaniowych przez wprowadzanie funkcji kolizyjnych, znaczącą redukcję dostępu światła słonecznego i eliminację zieleni przydomowej.

3. W strefie miejskiej zaleca się:

1) renowację i harmonijne uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej, z dążeniem do porządkowania wyrazu przestrzennego istniejących zespołów zabudowy;

2) modernizację i uzupełnienia miejskiego układu komunikacyjnego z dbałością o estetykę ciągów komunikacyjnych i o ochronę zieleni przyulicznej,

3) ochronę i pielęgnację terenów zielonych, rekultywację terenów zdegradowanych, poprawę warunków kompozycyjnych przestrzeni publicznych, dla poprawy warunków ekologicznych środowiska zamieszkania i dla humanizacji zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej,

4) zapewnienie prawidłowej obsługi infrastrukturalnej terenów inwestowanych z dążeniem do prowadzenia sieci inżynierskich w kanałach zbiorczych,

5) rekompozycję zdegradowanych przestrzennie i funkcjonalnie fragmentów strefy,

6) przekształcanie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży wielokondygnacyjnych,

7) dążenie do wprowadzania miejsc pracy w kompleksach mieszkaniowych, pod warunkiem zapewnienia harmonijnego, nie kolizyjnego współistnienia różnych funkcji.

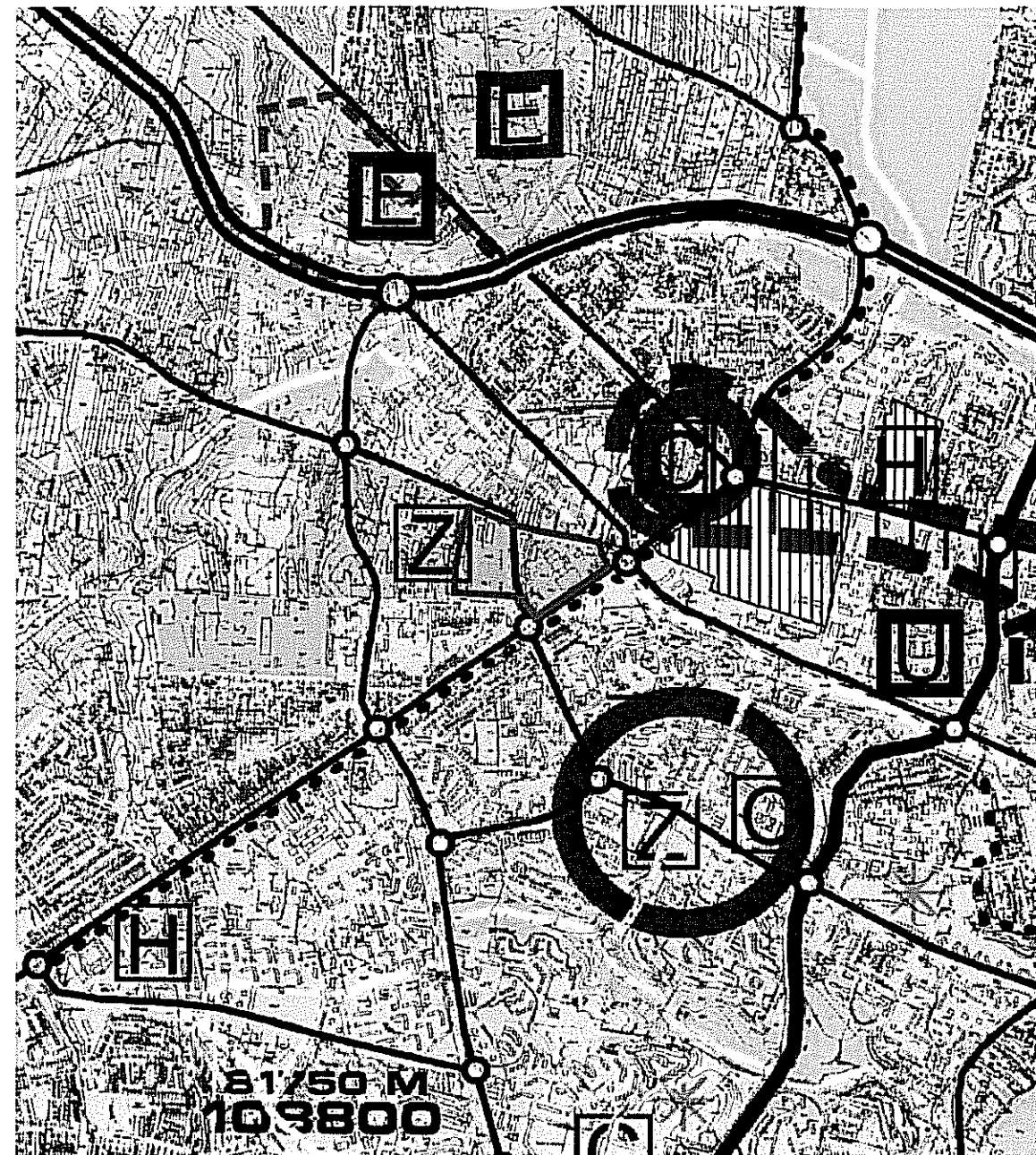


ZAŁĄCZNIK NR 2

Plansza podstawowa i wyciąg z tekstu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miasta Lublin uchwałą nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA
LUBLIN

SKALA 1: 25 000



OZNACZENIA:



GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU



WYCIĄG Z TEKSTU STUDIUM:

3. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA LUBLINA DO 2010 ROKU

Program 2.1. ROZWÓJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

Funkcje i cele programu

- Ukierunkowanie i etapowanie procesu urbanizacji w oparciu o przyjęte zasady ekonomiki zainwestowania oraz spójności przestrzennej i organizacyjnej zagospodarowania.
- Sformułowanie zasad i warunków działalności inwestycyjnej w wyodrębnionych obszarach problemowych oraz strefach wielofunkcyjnych.
- Zabezpieczenie prawno-organizacyjne rezerw rozwojowych dla poszczególnych sfer aktywności społeczno-gospodarczej miasta z wyodrębnieniem:
 - rezerw koniecznych – wynikających ze skonkretyzowanych programowo potrzeb inwestycyjnych,
 - rezerw potencjalnych stanowiących między innymi ofertę rozwojową dla funkcji o bliżej nieskonkretyzowanym zakresie i rodzaju, mogących bezkolizyjnie zaistnieć, wzbogacając strukturę miasta,
- Koordynacja programów cząstkowych i działowych.

Elementy programu

Zróznicowane formy działalności inwestycyjnej tworzące tkankę urbanistyczną miasta zgeneralizowano w odniesieniu do dwóch podstawowych sfer aktywności społecznej mieszkańców:

- sfery aktywności zewnętrznej (sfera nauki i pracy), generującej rozwój,
- sfery aktywności wewnętrznej (sfera zamieszkania) stabilizującej rozwój,

Jednocześnie uwzględniono zarówno zróżnicowane i rosnące potrzeby mieszkańców, jak też potencjalne możliwości istniejącego środowiska naturalnego i kulturowego. Proponowany program rozwoju przestrzeni zurbanizowanej, bazując na współzależności, tych dwóch decydujących o wielkości i randze miasta sfer współżycia społecznego – przewiduje organizację działań inwestycyjnych w wyodrębnionych obszarach:

- a) intensywnych przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:
 - stref działalności społeczno-gospodarczej,
 - stref zaplecza mieszkaniowego, oraz systemów obsługi technicznej miasta, w tym również sukcesywne przekształcanie terenów wojskowych, tj. poligonów na Czechowie i Majdanku, dla rozwoju funkcji miejskich
- b) ograniczonych przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:
 - strefy ogólnodostępnej zieleni,
 - strefy gospodarki rolnej.

Program zakłada sformułowanie zakresu tzw.

- rezerw koniecznych – niezbędnych dla skonkretyzowanego zakresu potrzeb inwestycyjnych i ustalonego programu funkcjonalnego, oraz
- rezerw potencjalnych "ofertowych" wynikających z naturalnej chłonności i wydolności struktury oraz możliwości ekonomicznych.

Lokalizacja programu

Program obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta.

Zakłada się:

- wytworzenie „szkieletu” urbanistycznego miasta obejmującego potencjalną strefę rozwoju największej aktywności społeczno-gospodarczej, ściśle związanego z podstawowym układem komunikacyjnym oraz głównymi kierunkami powiązań zewnętrznych, przy uwzględnieniu i połączeniu wykształconych, charakterystycznych zespołów funkcjonalnych (np. Śródmieście, kompleksy produkcyjne itp.),
- wyodrębnienie i wykorzystanie szkieletu morfologicznego (fizjograficznego) pozwalającego na utrzymanie, "otwarcie", uatrakcyjnienie i rozwinięcie strefy ogólnodostępnej zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi zgodnie z ustaleniami ESOCH,
- rozwinięcie systemu obsługi technicznej miasta na bazie istniejącego układu elementów i sieci zgodnie z programami branżowymi,



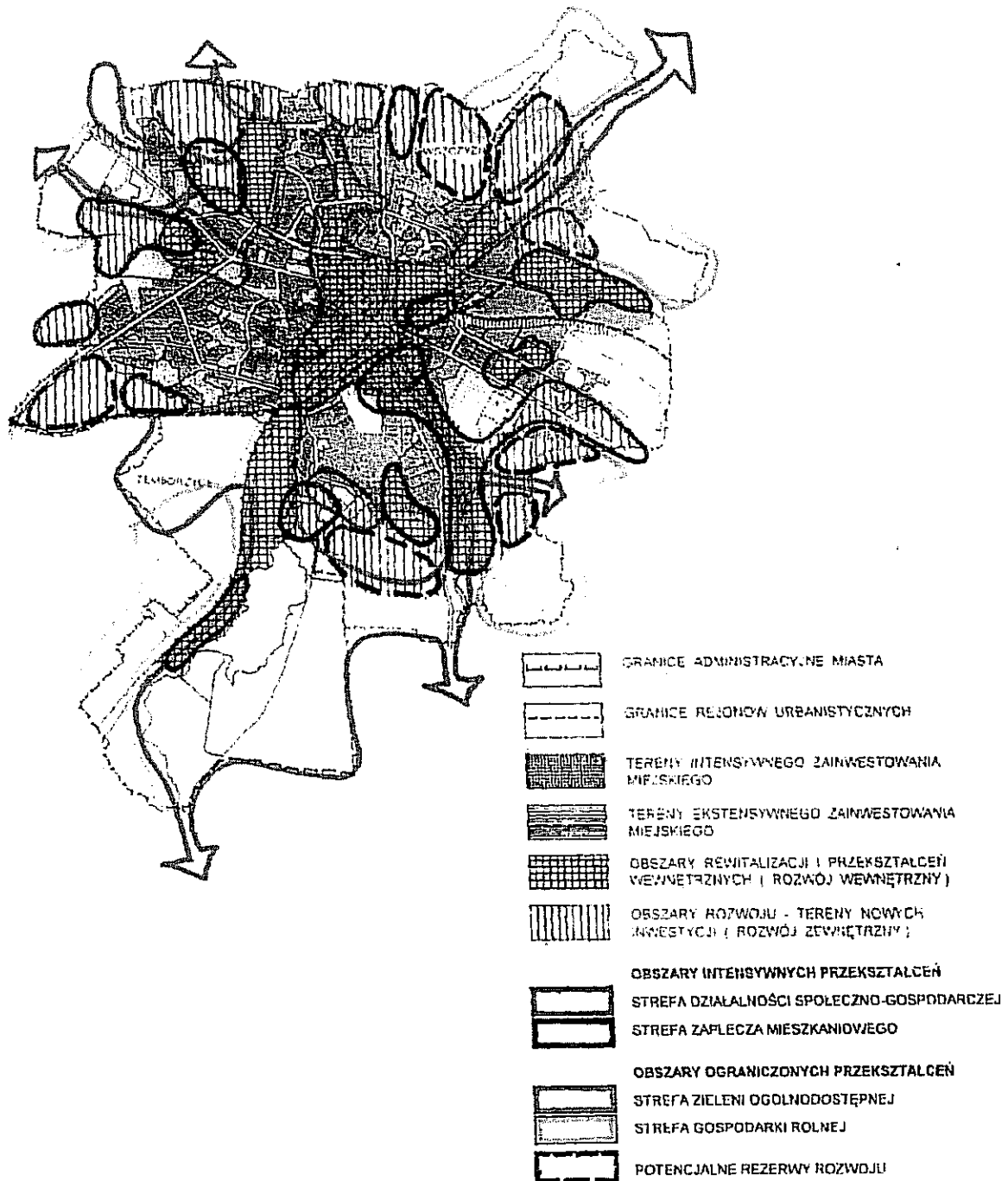
- utrzymanie dotychczasowych kierunków rozwojowych zaplecza mieszkalno-socjalnego miasta przy założonej koncentracji przestrzennej działań inwestycyjnych w kolejnych etapach realizacji.
(...)

Rys. 3

LUBLIN 2010

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

ROZWÓJ STRUKTURY FUNKCYJNALNO -
- PRZESTRZENNEJ MIASTA



Program 2.8. ROZMIESZCZENIE MIEJSC PRACY

Funkcje i cele programu

Jest to program pochodny od innych programów, zwłaszcza tworzących miejsca pracy w mieście. Nierównomiernemu rozmieszczeniu miejsc pracy, które jest wynikiem znacznego, ale ekstensywnego rozwoju towarzyszy szereg negatywnych zjawisk jak: wydłużenie czasu dojazdu do pracy, zwiększenie kosztów eksploatacji środków transportu, nadmierne obciążenie układu komunikacyjnego. W sumie rzutuje to niekorzystnie na funkcjonowanie miasta i jakość życia jego mieszkańców. Dotychczasowe próby łagodzenia tego problemu przez stymulowanie rozwoju dzielnic mieszkaniowych w południowo-wschodniej części miasta okazały się mało skuteczne. W układzie przestrzennym nadal zwraca uwagę mała ilość miejsc pracy w zachodnich rejonach miasta. Istnieje zatem potrzeba podjęcia bardziej zdecydowanych i kompleksowych działań mających na celu równoważenie ich potencjału na różnych kierunkach rozwojowych.

Elementy programu

Realizację programu przewiduje się poprzez restrukturyzację i upowszechnienie postępu technologicznego w istniejących zgrupowaniach i zakładach produkcyjnych, tworzenie centrów i ośrodków naukowo-innowacyjnych, realizację nowych zakładów produkcyjnych o wysoko rozwiniętych technologiach oraz poprzez rozwój sfery usług publicznych i komercyjnych.

Podstawowymi elementami programu w układzie przestrzennym będą :

- zgrupowania i zespoły produkcyjno-składowe z rosnącym udziałem ośrodków badawczo-rozwojowych,
- ośrodki i strefy skoncentrowanych usług publicznych i komercyjnych,
- strefy wydzielonej zabudowy mieszkalno-usługowej,
- sieć indywidualnych placówek różnego rodzaju działalności.

Lokalizacja programu

Dla równoważenia struktury rozmieszczenia miejsc pracy istotne znaczenie mieć będą:

- zagospodarowanie rezerw terenu pod rozwój funkcji produkcyjnych i produkcyjno-usługowych w rejonie Helenowa, a w dalszej perspektywie również Stasina,
- realizacja dzielnicowych ośrodków usługowych dla Rur, Czubów, Sławinka i Czechowa,
- realizacja sieci usług osiedlowych oraz stymulacja rozwoju usług i przedsiębiorczości o swobodnej lokalizacji.

Znaczenie programu w strategii

Realizacja programu przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy, przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości zatrudnienia w pobliżu miejsca zamieszkania, co istotnie wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców. Efektem programu będzie też usprawnienie funkcjonalnego układu miejskiego.

Korzyści uzupełniające

- odciążenie układu komunikacyjnego poprzez bardziej równomierne rozłożenie potoków ruchu i większą ich sterowność,
- lepsze warunki obsługi, zaspokajania potrzeb ludności i korzystniejsze uwarunkowania dla lokalnych więzi sąsiedzkich,
- możliwość efektywniejszego zagospodarowania uwolnionych rezerw czasu,
- relatywnie mniejsze zużycie paliw, energii i materiałów,
- łagodzenie skutków redukcji zatrudnienia w modernizowanych zakładach przemysłowych.

Program 3.3. TWORZENIE STREF INTENSYWNEGO INWESTOWANIA

Funkcje i cele programu

Dążeniem miasta do uzyskania rangi Europolis towarzyszyć powinny zmiany jakościowe jego przestrzeni, umożliwiające kształtowanie jej współczesnego wizerunku. Zapewnienie korzystnych warunków dla rozwoju i koncentracji aktywności gospodarczej wymaga zwiększenia dostępności terenów i podniesienia ich atrakcyjności inwestycyjnej. Procesom tym konieczne jest nadanie odpowiednich ram organizacyjnych i przestrzennych.

Istotnym celem programu jest również zahamowanie ekstensywnego wykorzystania terenów.

Elementy programu

Generalnie program tworzą dwa elementy :

- strefa inwestowania o intensywności wielkomiejskiej, obejmująca tereny o strategicznym położeniu i szczególnie dobrej dostępności komunikacyjnej lub łatwe do udostępnienia.

Podstawowym jej celem jest uzyskanie wysokiej atrakcyjności i charakteru reprezentacyjnego, - strefa inwestowania o zwiększonej intensywności miejskiej i stosunkowo dobrej dostępności komunikacyjnej, której celem jest uzyskanie wysokiego poziomu ładu przestrzennego i walorów funkcjonalnych wyróżniających ją w przestrzeni.

Lokalizacja programu

Dotyczy stref dużego potencjału gospodarczego–obszaru Centrum ogólnomiejskiego, ośrodków usługowych, parków innowacyjno–technologicznych oraz terenów o funkcji podlegających intensywnej restrukturyzacji.

Znaczenie programu w strategii

Skoordynowanie realizacji inwestycji wpłynie korzystnie na rozwój i stan zagospodarowania miasta.

Korzyści uzupełniające

- większa efektywność wykorzystania terenów i systemów infrastruktury technicznej,
- większy napływ kapitału inwestycyjnego,
- wzrost aktywności gospodarczej i większe wpływy do budżetu miasta,
- większe możliwości egzekwowania ładu przestrzennego,
- lepsze warunki obsługi ludności,
- rozwój lokalnego rynku pracy.

Program 4.3 MIĘDZY HISTORIA I WSPÓŁCZESNOŚCIĄ – INTEGRACJA PRZESTRZENI

Funkcje i cele programu

Rolą programu jest wypracowanie zasad postępowania, w obszarach wymagających rekultywacji, z uwagi na pauperyzację środowiska kulturowego. Program, zasadniczo w mniejszym stopniu, dotyczy tradycyjnie pojmowanych zasad działań konserwatorskich. Skierowany jest głównie pod adresem służb planistycznych i środowisk zarządzających modernistycznie kształtowanymi obszarami.

Podstawowymi celami programu są:

Wypracowanie metod humanizacji współczesnych zespołów mieszkaniowych, gwarantujących ich awans kulturowy i stopniową likwidację kolizji w krajobrazie kulturowym miasta.

Połączenie procesów restrukturyzacji gospodarczej z porządkowaniem przestrzennym obszarów przemysłowych.

Tworzenie warunków stopniowego integrowania funkcjonalnego i przestrzennego nowoczesnych zespołów urbanistycznych z tradycyjnie ukształtowaną tkanką miejską.

Zapobieganie przyspieszonej degradacji społecznej, technicznej i funkcjonalnej znacznych obszarów miasta, objętych zainwestowaniem o ograniczonych możliwościach adaptacyjnych.

Lokalizacja programu

Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji, w granicach oznaczonych zgodnie z załącznikiem graficznym.

Zawartość i struktura programu

Program zakłada możliwość rekultywacji terenów zdegradowanych lub dysharmonijnych oraz możliwość kontynuacji, w oparciu o istniejące rozwiązania tradycyjne, tych działań w zakresie kształtowania przestrzennego, które stosunkowo harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy miasta.

Jednocześnie poddaje ochronie i kształtowaniu zachowane wartościowe elementy krajobrazu kulturowego w granicach wyznaczonej strefy. Obejmuje ona zarówno tereny dawnych gruntów lokacyjnych (północna strona strefy powyżej rzeki Czechówki od granicy z tzw. Poligonem do rzeki Bystrzycy, zachodnia – dawne Rury), jak i dawnych wsi podlubelskich (Chłopy i Wrotków na południu, Tatary, Hajdów, folwarki Zadębie na południowym-wschodzie, Ponikwoda na północy).

Na strukturę programu składają się elementy:

· Program ochrony i kształtowania zachowanych wartości kulturowych strefy rekultywacji i kontynuacji tradycji. W skład struktury tego podprogramu wchodzi:

- strefa B25 – Zachodni Obóz Wojskowy przy Al. Racławickich,
- strefa B26 – teren i zabudowa Szpitala Wojskowego, dawniej Instytut Maryjny oo. Jezuitów zwany Bobolanum,
- strefa B27 – relikty siedliska kolonii Choiny,
- strefa B28 – zespół cmentarzy rzymsko-katolickiego i żydowskiego oraz relikty cmentarza

unickiego przy ul. Walecznych,

- strefa B29 – cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Kleeberga,

- strefa B30 – relikty cmentarza wojskowego z okresu I wojny światowej przy ul. Nowy Świat.

Działania konserwatorskie w obrębie stref oparte byłyby na ochronie i kształtowaniu takich składników, jak treść, forma, funkcja i substancja określonych elementów historycznych.

· *Program Stref Kontynuacji Tradycji.* Strukturę strefy tworzą:

- strefa KNT1 – Osiedla mieszkaniowe im. im. A. Mickiewicza, J. Słowackiego, Piastowskie,

- strefa KNT2 – zespół zabudowy przy Al. Raclawickich, łącznie z ZOR Zachód,

- strefa KNT3 – zespół zabudowy domków oficerskich przy ul. ul. Kosmowskiej i Arnsztajnowej,

- strefa KNT4 – Osiedle Choiny,

- strefa KNT5 – zespół zabudowy przedwojennego osiedla Ponikwoda,

- strefa KNT6 – Osiedle mieszkaniowe ZOR Tatary,

- strefa KNT7 – zabudowa przedwojenna na gruntach folwarku Dziesiąta.

W obrębie strefy podjęte działania winny nosić cechy konserwacji i rewitalizacji z możliwością kontynuacji modeli tradycyjnych w zagospodarowaniu przestrzennym.

W pozostałym zakresie obszary w strefie winny podlegać *Strategii rekultywacji obszarów zdegradowanych* w zakresie wyznaczonym szczegółowymi opracowaniami planistycznymi, wspartymi niezbędnymi analizami eksperckimi. Działania te wykraczają poza sferę działań konserwatorskich, w związku z czym, w przedmiotowej dziedzinie Ochrony Środowiska Kulturowego, wzmiankowane są jedynie z uwagi na ogólny związek z procesami poprawy stanu krajobrazu kulturowego miasta.

Znaczenie w strategii

Poprawa stanu zagospodarowania przestrzennego obszarów zdegradowanych i dysharmonijnych w sposób oczywisty wpływa na podniesienie atrakcyjności miasta, zarówno w sensie estetycznym, jak i społecznym, a w związku z tym na podniesienie jego rangi.

Poprzez stworzenie warunków poprawy standardu znacznych zasobów mieszkaniowych, pozwala zachować stabilizację społeczną i zapobiega gwałtownemu wzrostowi potrzeb mieszkaniowych w wyniku technicznego zużycia struktur budynków.

Korzyści uzupełniające

- zachowanie relikwów dziedzictwa kulturowego,
- poprawa estetycznego wizerunku miasta,
- humanizacja przestrzeni,
- wzmocnienie więzi społecznych,
- wzrost bezpieczeństwa obywatelskiego,
- wzrost atrakcyjności inwestycyjnej.

Program 9.5. UPORZĄDKOWANIE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNE STREF BIZNESU

Funkcje i cele programu

Efektom transformacji był wzrost aktywności gospodarczej, wyrażający się, między innymi, w ilości nowopowstałych zwłaszcza małych i średnich podmiotów. Wskutek likwidacji, rozpadu lub upadłości przedsiębiorstw państwowych, które nie były w stanie odnaleźć się w nowej sytuacji, powstało szereg firm i spółek o zróżnicowanym profilu. W początkowym okresie transformacji większą uwagę przywiązywano do zagospodarowania majątku niż do poprawności funkcjonalno – przestrzennej kształtującego się układu.

Omawiana sfera działalności przenika również w obszary innych funkcji co przy niedostatecznej ich ochronie prowadzi niejednokrotnie do konfliktów .

Rozwiązania miejscowych planów sporządzone w oparciu o poprzednio obowiązujące przepisy nie przewidywały skali ani natężenia zachodzących przemian i okazały się niezbyt skutecznym narzędziem funkcjonalno – przestrzennej koordynacji. W rezultacie powstał układ o rozmytym, w wielu miejscach trudnoczytelnym – i to nie tylko dla odbiorcy z zewnątrz – obrazie .

Konieczne jest zatem podjęcie działań mających na celu:

- uczytelnienie układu tak aby był łatwy do identyfikacji w przestrzeni miejskiej dla jego potencjalnych użytkowników,
- podniesienie atrakcyjności i polepszenie dostępności układu,
- ograniczanie kolizji i konfliktów z innymi funkcjami.

Elementy programu

Pojęciem biznesu obejmuje się szeroki zakres działalności gospodarczej przynoszącej korzyści ekonomiczne. Ze względu na podobieństwo wymagań lokalizacyjnych i dążenie do usprawnienia funkcjonowania miasta, działalność ta winna występować w następujących strefach lub formach przestrzennych:

- zgrupowania i zespoły produkcyjno-składowe obejmujące produkcję na skalę przemysłową, zaplecze techniczne transportu, budownictwa i innych działów gospodarki oraz zaplecze składowo-magazynowe,
- ośrodki i strefy skoncentrowanych usług komercyjnych, obejmujące również, instytucje finansowe, działalność prawniczą działalność związaną z informatyką z prowadzeniem prac badawczo-rozwojowych, doradztwo techniczne i inne,
- *strefy rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,*
- strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej, gdzie obie te funkcje ze względu na wzajemne interesy, nie powinny kolidować ze sobą,
- sieć indywidualnych placówek handlu i usług.

Głównym elementem układu winno pozostać *centrum ogólnomiejskie*. W zależności od uwarunkowań rozwoju strefa może przybrać formę mono- lub policentryczną. Centrum winno skupiać usługi komercyjne wyższego rzędu (ogólnomiejskie i regionalne) oraz obsługę biznesu. Należy kontynuować w omawianym obszarze wymianę funkcji podnosząc jednocześnie jego atrakcyjność.

Centrum winno być wyraziste, funkcjonalne, czytelne przestrzennie i łatwo dostępne komunikacyjnie. Należy przeciwdziałać jego naturalnym dążeniom ku entropii.

W zgrupowaniach i zespołach produkcyjnych będzie stopniowo rosnąć udział funkcji na pograniczu usług oraz nauki i informatyki. Rozwiązywane w ramach miejscowych planów układy przestrzenne winny być otwarte na przyjęcie tego rodzaju programu. Strefy koncentracji i ośrodki usług, które są ściśle związane z obsługą ludności winny uwzględniać zachowania gospodarki rynkowej. Ukształtowany w poprzednim okresie stereotyp ośrodka, ukierunkowanego li tylko na zaspokojenie potrzeb wewnętrznych określonego, obszaru w dodatku przy ubogiej strukturze, nie sprzyja obecnie rozwojowi funkcji. Należy się liczyć z postępującym zróżnicowaniem rangi tych ośrodków.

Strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej, znajdujące ostatnio trwale miejsce w strukturze zagospodarowania większych miast, są formą, którą rodzi wzajemne ciążenie tych funkcji. Postęp technologiczny sprzyja w ostatnim okresie tym dążeniom.

Podstawowym elementem programu, działań w odniesieniu do stref zabudowy mieszkaniowo-usługowej i układu sieciowego, winno być dyscyplinowanie firm w zakresie respektowania wymogów ochrony środowiska, dóbr kultury innych płaszczyzn ładu przestrzennego.

Lokalizacja programu

Ustalenie strefy centrum ogólnomiejskiego wymaga szczegółowych analiz. W odbiorze większości mieszkańców wiązane być powinno z historycznym układem centralnej części śródmieścia. Uwzględniając ograniczenia natury konserwatorskiej oraz niezbyt korzystną dostępność, jako rozwiązanie wariantowe może być rozpatrywany układ składający się z ośrodka centralnego oraz 2–3 ośrodków wspomagających, np: rejon dworca głównego PKP, rejon Czechowa na przedłużeniu ul. 3-go Maja, ewentualnie rejon ul. Zana. Mogą być brane pod uwagę również inne rozwiązania. Układ i rozmieszczenie terenów produkcyjno – składowych, realizowane w oparciu o dotychczasowe generacje planu miasta generalnie sprawdziły się. Konieczna jest poprawa dostępności niektórych zgrupowań. W odniesieniu do ośrodków usługowych, których, możliwości rozwoju są ograniczone (np. Dziesiąta, Kośminek), trzeba będzie poszukiwać nowych rozwiązań. Strefy skoncentrowanych usług wiązać się będą głównie z historycznie ukształtowanym układem ciągów pieszych Śródmieścia. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa będzie się lokować głównie w obszarach na styku ze strefą centrum oraz na obrzeżu zgrupowań produkcyjno – usługowych (Bursaki, Zadębie – Hajdów, Abramowice – Wrotków).

Znaczenie programu w strategii

Realizacja programu przyczyni się do usprawnienia funkcjonowania i ożywienia gospodarczego miasta, bez których trudne byłoby podnoszenie go do rangi europolu.

Korzyści uzupełniające

- większe zainteresowanie i napływ kapitału inwestycyjnego z zewnątrz,
- efektywniejsze wykorzystanie terenów i większe wpływy do budżetu miasta,
- większe możliwości egzekwowania ładu przestrzennego,
- lepsze warunki zaspokojenia potrzeb oraz obsługi ludności,
- rozwój rynku pracy .

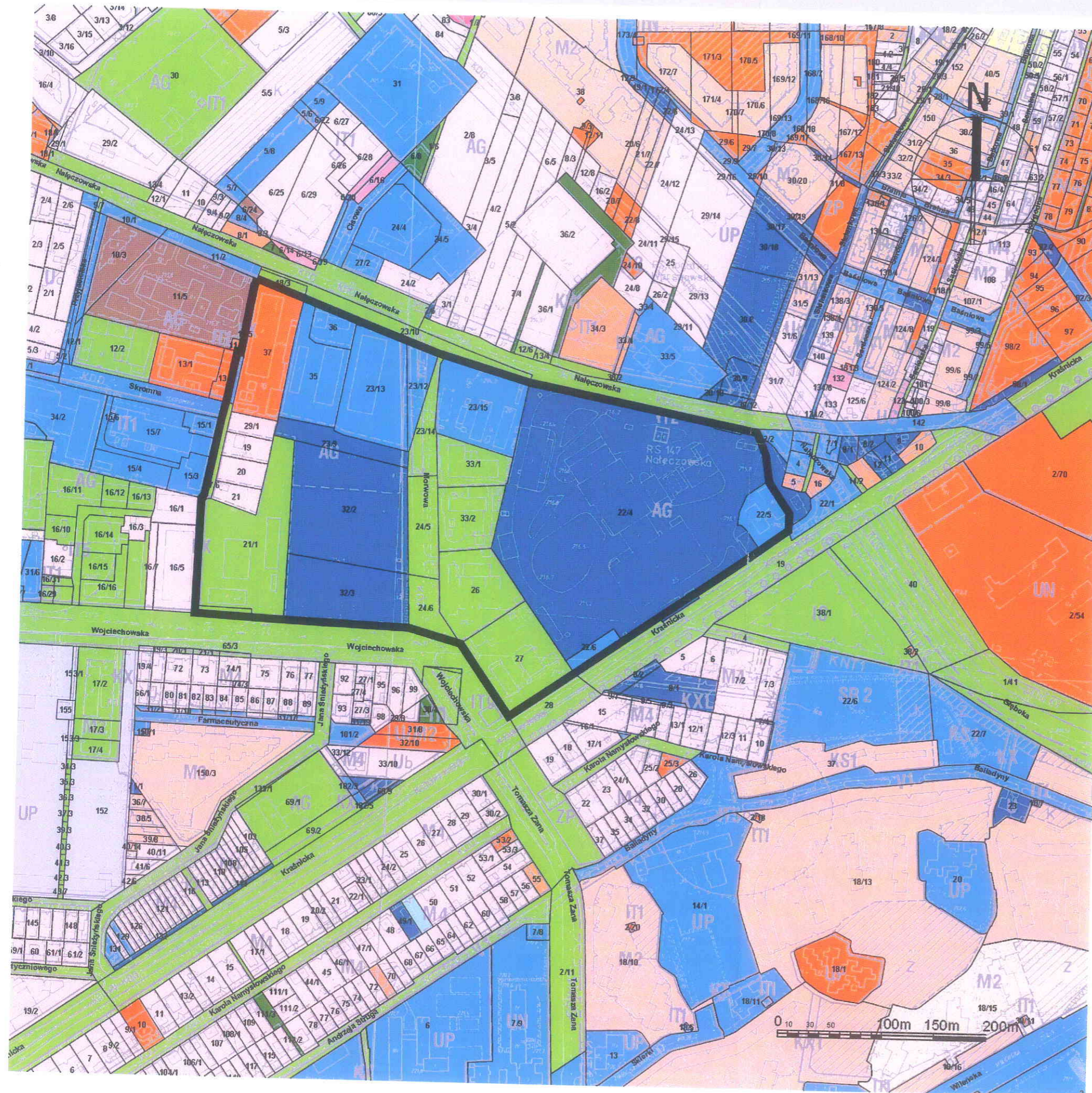
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

OZNACZENIA:



OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

- Gmina
- Gmina-władanie innych podmiotów
- Gmina i osoba fizyczna
- Gmina i osoba fizyczna - władanie innych podmiotów
- Gmina, osoba prawna i fizyczna
- Osoba fizyczna
- Osoba fizyczna - władanie innych podmiotów
- Osoba fizyczna i wspólnota
- Osoba prawna
- Osoba prawna - władanie innych podmiotów
- Osoba prawna i fizyczna
- Osoba prawna i fizyczna - władanie innych podmiotów
- Osoba prawna, fizyczna i wspólnota
- Powiat
- Powiat - władanie innych podmiotów
- Skarb Państwa
- Skarb Państwa - władanie innych podmiotów
- Skarb Państwa i Gmina - władanie innych podmiotów
- Skarb Państwa i osoba fizyczna
- Skarb Państwa i osoba fizyczna - władanie innych podmiotów
- Skarb Państwa, osoba prawna
- Skarb Państwa, osoba prawna - władanie innych podmiotów
- Skarb Państwa, osoba prawna i fizyczna
- Skarb Państwa, osoba prawna i fizyczna - władanie innych podmiotów
- Skarb Państwa, osoba prawna i fizyczna, wspólnota - władanie innych podmiotów
- Wspólnota

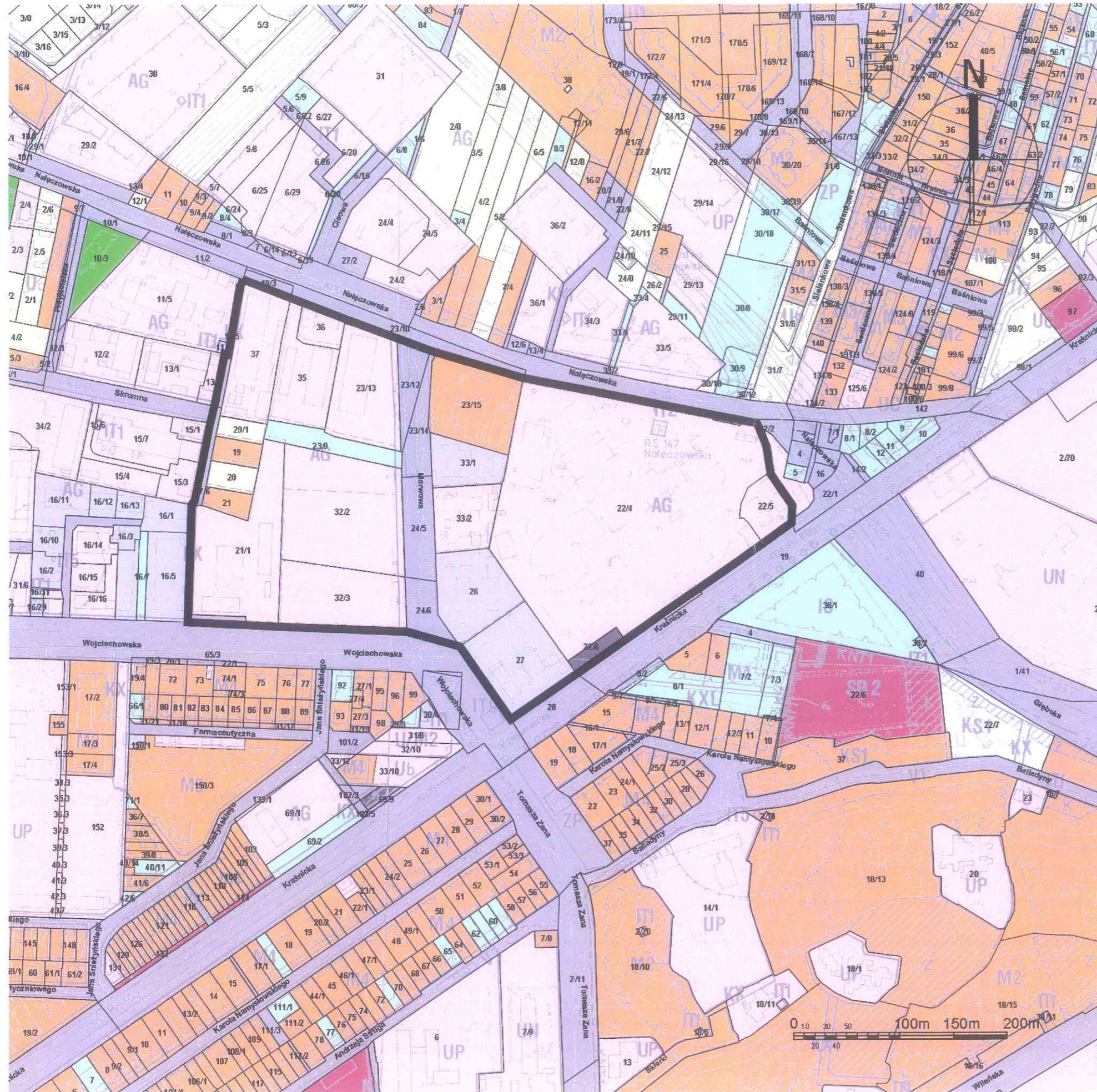


STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENU

OZNACZENIA:



- B - mieszkaniowe
- Ba - tereny przemysłowe
- Bi - inne tereny zabudowane
- Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane
- Br - grunty rolne zabudowane
- Bz- tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
- dr - tereny komunikacyjne - drogi
- Lz - grunty zadrzewione i kadrzewione
- Ł - łąki trwałe
- N - nieużytki
- Ps - pastwiska trwałe
- R - grunty orne
- S - sady
- Ti - inne tereny komunikacyjne
- Tr - tereny różne
- W - rowy
- Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi
- Ws- grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi



ZDJĘCIE LOTNICZE

OZNACZENIA:



OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ



WNIOSKI DO PLANU

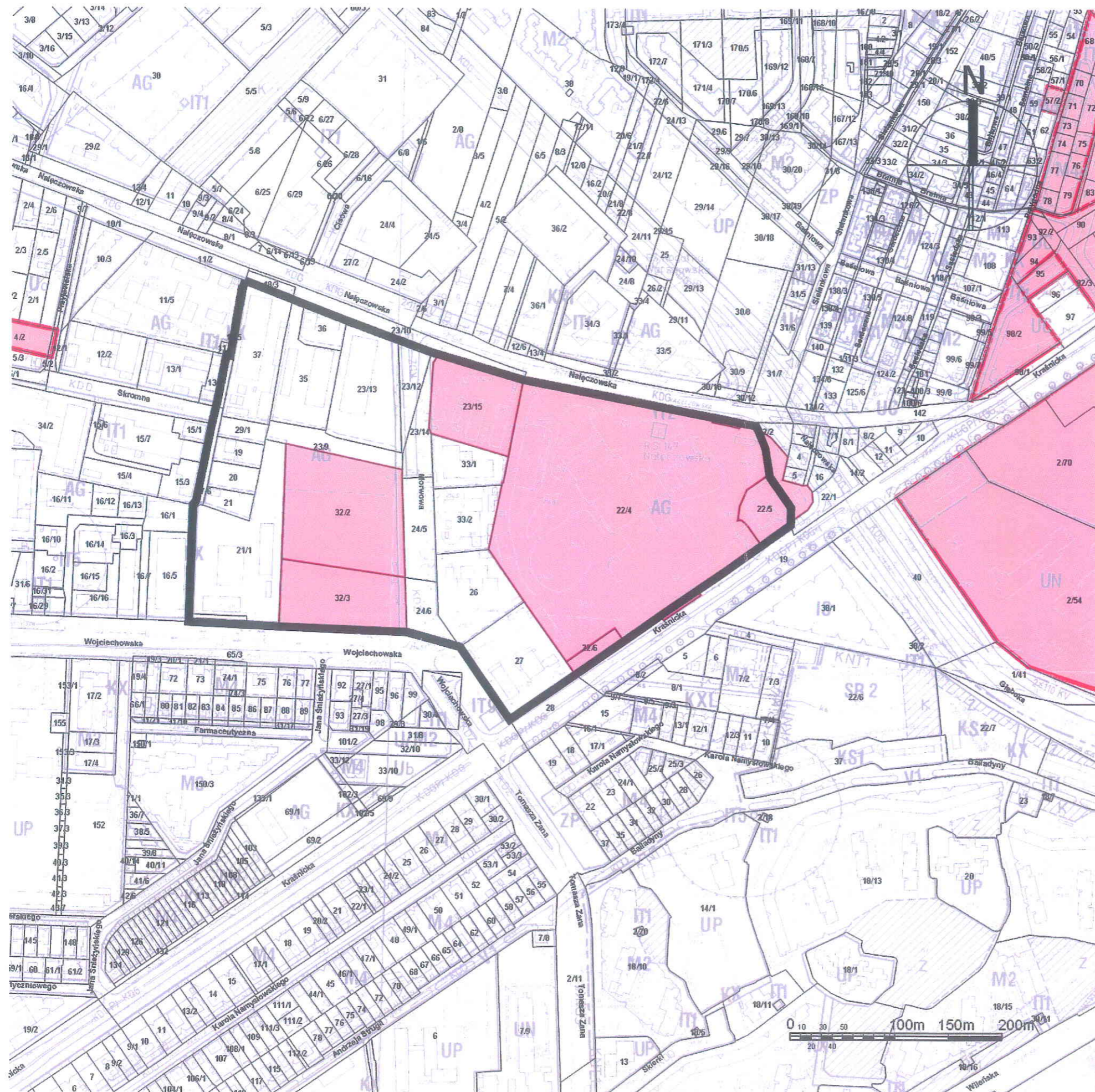
OZNACZENIA:



GRANICE ANALIZOWANEGO OBSZARU






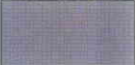
WNIOSEK DO PLANU

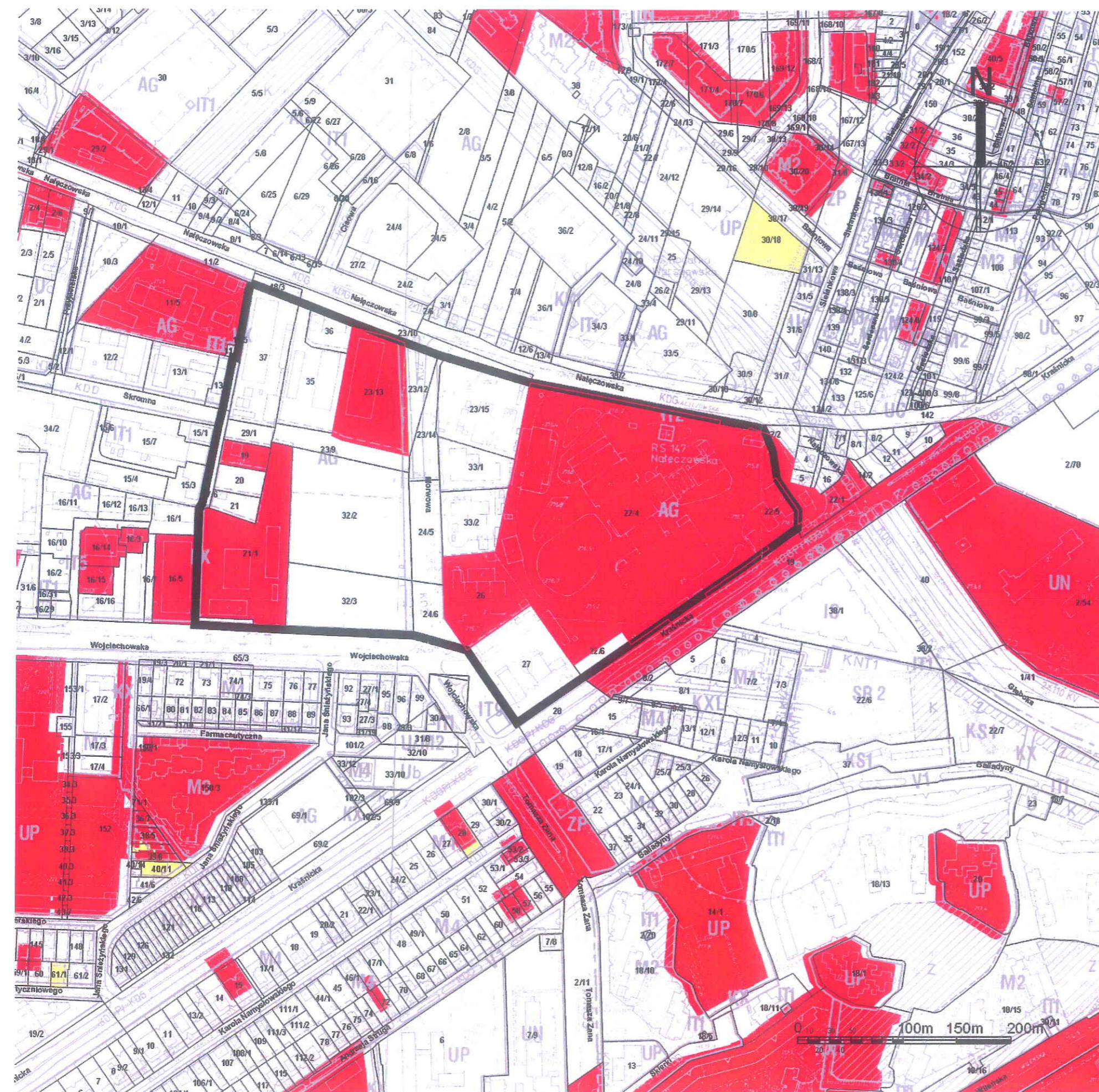


Opracowano w oparciu o:
 - dane MSIP - UM Lublin (stan na 03.2010 r.)
 - dane Wydział Planowania - stan na 03.2012 r.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

OZNACZENIA:

-  OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
 BUDOWA, ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA
 OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
 OBIEKTY INFRASTRUKTURY
 INWESTYCJE DROGOWE - ZWYKŁE



Opracowano w oparciu o:

- dane MSIP - UM Lublin (stan na 03.2012r.)
- dane z rejestrów wydanych pozwoleń na budowę

STRUKTURA ZABUDOWY

OZNACZENIA:



OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

FUNKCJE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW

- mieszkalne
- biurowe
- handlowo-usługowe
- oświaty i kultury, oraz budynki sportowe
- szpitali i zakładów opieki medycznej
- inne niemieszkalne
- przemysłowe
- produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
- transportu i łączności
















Opracowano w oparciu o dane MSIP - UM Lublin (stan na 03.2012r.)

STRUKTURA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

OZNACZENIA:

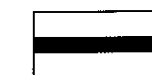
 OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

-  13-kondygnacji
-  12-kondygnacji
-  11-kondygnacji
-  10-kondygnacji
-  9-kondygnacji
-  8-kondygnacji
-  7-kondygnacji
-  6-kondygnacji
-  5-kondygnacji
-  4-kondygnacje
-  3-kondygnacje
-  2-kondygnacje
-  1-kondygnacja



**OBSZAR PRZYSTĄPIENIA
DO ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

OZNACZENIA:



GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA

