



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obszar południowo-zachodni wyrażonego w postaci uchwały Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r. w rejonie ulicy Watykańskiej.

Granicę terenu objętego analizą oznaczono na załączniku nr 3.1 do niniejszej analizy.

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Karolina Charkowska
mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

ZATWIERDZIŁ:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2012

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	2
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA	
Granice obszaru objętego analizą.....	2
Stan planistyczny.....	2
Sytuacja planistyczno-prawna	4
Wnioski o sporządzenie zmiany planu.....	4
Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium	4
Niezbędny zakres prac planistycznych	5
3. WNIOSKI DOT. ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU	6
4. Spis załączników	7

1. WSTĘP

Opracowanie niniejsze stanowi wyciąg z analizy wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II, z okresu listopad 2002r. - lipiec 2012r., dotyczący rejonu ulicy Watykańskiej.

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 zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu lub jego zmian i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, 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. z 2012 r., poz 647).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

Granice obszaru objętego analizą

Obszar położony jest w pobliżu ulic: Watykańskiej, Jutrzenki i Matki Teresy z Kalkuty.

Zajmuje powierzchnię ok. 4,03 ha.

Składają się na niego działki o numerach ewidencyjnych: 55/16, 55/8, 55/12, 52/14, 52/11, 52/13, 52/1, 52/2, 52/6, 52/8, 52/9, 52/4, 28/22, 28/10, 28/9, 28/1, 28/26, 28/24, 28/25, 52/12, 71 i części działek nr 52/10, 55/15, 28/27, 70/2, 70/3 (obręb 30, arkusz 10).

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na Zał. 3.1

Stan planistyczny

Dla analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie zmienione uchwałą Nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. Rady Miasta Lublin (Zał. I).

Obszar wskazany do zmiany planu miejscowego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, ograniczonego od zachodu granicami miasta, od południa terenami kolejowymi, ulicami: Al. Kraśnicką, Głęboką i Muzyczną. Dla

tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego.

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

Od roku 2002 podjęte zostały uchwały zmieniające w/w plan:

W dniu 25 czerwca 2003 r. podjęto uchwałą Nr 183/VIII/2003 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów znaczonej numerami: II/2, II/8, II/12 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 11 sierpnia 2003 r. Nr 120, poz. 2827).

W dniu 20 maja 2004 r. podjęto uchwałą Nr 414/XIX/2004 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów znaczonej numerami: II/4, II/5, II/6, II/7, II/9, II/10, II/11 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 28 lipca 2004 r. Nr 126, poz. 1885).

W dniu 25 października 2007 r. Uchwałą Nr 196/XIII/200 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 13 grudnia 2007 r., Nr 181, poz. 3203) został zmieniony fragment obejmujący południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana”.

W dniu 4 września 2008 r. podjęto uchwałą Nr 439/XXIII/2008 Rady Miasta Lublin zmieniającą uchwałą Nr 394/22/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 sierpnia 2008 r. Nr 97, poz. 2519; Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 października 2008r., Nr 114 poz. 2764). (rejon wymiennikowni ciepłych)

W dniu 20 października 2011 r. podjęto uchwałą Nr 240/XIV/2011 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 8 grudnia 2011r., Nr 186 poz. 2894). (rejon ulic Poznańska/Wołodyjowskiego)

Sytuacja planistyczno-prawna obszaru

Rysunek obowiązującego m.p.z.p. stanowi Zał 3.3.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod:

- M2 – Tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto 0,7 – 1,2 liczonej w granicach bilansowanego terenu;
- Ub – Tereny usług komercyjnych, bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych (domy towarowe, pasażer handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej);
- UP – Tereny usług publicznych;
- KS1 – Tereny urządzeń komunikacyjnych;
- IT1 - Tereny urządzeń elektroenergetyki;
- IT2 – Rozdzielnie sieciowe;
- IT5 – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- IT8 - Tereny urządzeń energetyki cieplnej;
- KX/R – tereny komunikacji pieszej z towarzyszącą ścieżką rowerową;

dotatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- SRiK4 – Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji;
- V1 - Strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym;
- Y2B - Strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym;
- Y2 - Strefa Miejska, obejmująca obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania o dominujących formach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.

Strukturę własnościową zobrazowano na Zał. 3.3

Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Na analizowanym obszarze złożone zostały wnioski Spółdzielni mieszkaniowej „Czuby” o umożliwienie dostępu (dojazdu) do działki nr 52/14 przez działkę nr 52/10, czyli zmianę przeznaczenia działki nr 52/10 z KX/R na tereny ciągu pieszo – jezdny.

Wnioskodawca wnosi iż w dacie uchwalenia planu tj. w 2002 roku teren w rejonie budynków ul. Watykańska 4-10 był już zagospodarowany. Od roku 1992 w miejscu oznaczonym w planie jako tereny KX/R funkcjonuje ciąg pieszo-jezdny i dojazd do lokali

usługowych i budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby”. Wydzielenie ciągów komunikacyjnych w m.p.z.p. winno być więc usankcjonowaniem faktycznego wykorzystania terenu.

Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin

Rysunek obowiązującego Studium stanowi Zał I.

Obszar zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji w obszarze lokalizacji centrów handlowo-usługowych.

Realizacja wnioskowanej zmiany nie naruszy ustaleń Studium.

Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wymaga:

- opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298) i jej uszczegółowienia stosownie do szczegółowości i skali planu miejscowego.
- opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 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);
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
 - wniosek właścicieli terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania, w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
 - poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania.
- W kontekście dzielnicy:
 - korzystne dla wizerunku dzielnicy jako wielofunkcyjnego kompleksu zwartej zabudowy;
 - dokończenie niezrealizowanych form zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach strefy Y2B – w pobliżu połączenia (bezkolizyjnego - pieszego) osiedla Skarpa z osiedlem Ruta oraz znajdujących się w pobliżu terenów koncentracji usług medycznych;
 - przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru;
- W kontekście Miasta Lublin:
 - strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym uzyska szansę zaistnienia w mieście jako Centrum Dzielnicowe dzielnicy Czuby, na miarę miasta o potencjale metropolitalnym.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU ZMIANY PLANU:

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
 - brak argumentów
- W kontekście dzielnicy:
 - brak argumentów
- W kontekście Miasta Lublin:
 - kolejne uchwały podejmowane w sprawie wszczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do uchwalania podjętych już opracowań;
 - wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe – wprowadzanie planu w życie.

REASUMUJĄC:

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych wykazała, iż w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, **przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest zasadne.**

Na aktualnym etapie postępowania – z uwagi na trudne do określenia docelowe przeznaczenie funkcjonalne terenu – ocena skutków ekonomicznych działań

planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar przystąpienia do zmiany planu w trakcie analizy ograniczono do niezbędnego minimum (1,64ha) – celem sprawnego przeprowadzenia procedury planistycznej.

Zlokalizowane w obszarze tereny, obecnie przeznaczone w m.p.z.p. pod komunikację pieszą z towarzyszącą ścieżką rowerową, winny uwzględnić dopuszczenie komunikacji kołowej w ograniczonym zakresie.

Wyznacza się proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. (Załącznik 3.6).

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr I - Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 3.1 – granice obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 3.2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009.
- Załącznik nr 3.3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 3.4 – struktura użytkowania gruntów wg ewidencji (stan na 2010 r.).
- Załącznik nr 3.5 – wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 3.6 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.