



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Lublin część VI
dla terenu w rejonie ulic Diamentowej i Wrotkowskiej.**

***Granice terenu objętego analizą oznaczono na załączniku graficznym nr 2 do
niniejszej analizy.***

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Karolina Charkowska

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

SPRAWDZIŁ:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

ZATWIERDZIŁ:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

Lublin 2013

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	2
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA	
2.1. <i>Granice obszaru objętego analizą</i>	2
2.2. <i>Stan własnościowy</i>	2
2.3. <i>Stan użytkowania gruntów wg ewidencji – stan na 2010r.</i>	3
2.4. <i>Wnioski o sporządzenie planu</i>	3
2.5. <i>Stan planistyczny</i>	4
2.6. <i>Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium</i>	4
2.7. <i>Sytuacja planistyczno-prawna</i>	4
2.8. <i>Niezbędny zakres prac planistycznych</i>	8
3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU	9
4. Spis załączników	12

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 PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

2.1. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 2.

Analizowany obszar od zachodu, południa i wschodu ograniczony jest ulicami: Diamentową i Wrotkowską, a od północy terenami zamkniętymi - kolejowymi.

Na analizowany obszar, o powierzchni ok 18,56 ha, składają się działki o numerach geodezyjnych: 186, 34/3, 36/2, 36/4, 37/2, 37/3, 37/5, 40/2, 41/1, 41/2, 42, 43, 44/3, 52/3, 52/4, 77/2 (obręb 43, arkusz 1), 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 3, 4 (obręb 43, arkusz 2), zlokalizowane w rejonie planistycznym VI – Wrotków.

2.2. Stan własnościowy

Na obszarze analizowanym występuje kilku właścicieli, w tym:

- właścicielami ok. 53,35% powierzchni analizowanego obszaru są osoby fizyczne;
- właścicielami ok. 12,72% powierzchni analizowanego obszaru są osoby prawne;
- właścicielem ok. 0,54% powierzchni analizowanego obszaru jest spółka cywilna;
- właścicielem ok. 3,10% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin z użytkowaniem wieczystym firmy „Auto Euro S.A.”;
- właścicielem ok. 28,66% powierzchni analizowanego obszaru jest Skarb Państwa, z użytkowaniem wieczystym firmy „Lubella” Sp. z o.o.;
- właścicielem ok. 0,28% powierzchni analizowanego obszaru jest osoba fizyczna,

z władaniem innych podmiotów;

- właścicielem ok. 0,12% powierzchni analizowanego obszaru jest Gmina Lublin, w zarządzie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie;
- właścicielem ok. 1,06% powierzchni analizowanego obszaru jest Skarb Państwa, w zarządzie Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie;
- właścicielem ok. 0,17% powierzchni analizowanego obszaru jest Skarb Państwa;

Strukturę własnościową zobrazowano na załączniku graficznym nr 5.

2.3. Stan użytkowania gruntów wg ewidencji – stan na 2010r.

Obszar analizowany wyznaczony jest pomiędzy terenami z przeznaczeniem pod drogi lub tereny kolejowe.

W chwili obecnej obszar analizowany:

- w ok. 28,66% powierzchni – jest użytkowany jako tereny przemysłowe;
- w ok. 15,13% powierzchni – jest użytkowany jako inne tereny zabudowane;
- w ok. 6,67% powierzchni – jest użytkowany jako tereny zurbanizowane niezabudowane;
- w ok. 1,59% powierzchni – jest użytkowany jako drogi;
- w ok. 2,29% powierzchni – jest użytkowany jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- w ok. 0,14% powierzchni – jest użytkowany jako grunty orne;
- w ok. 0,19% powierzchni – jest użytkowany jako grunty rolne zabudowane;
- w ok. 45,33% powierzchni – jest użytkowany jako tereny różne

(takie jak:

- 1) grunty przeznaczone do rekultywacji oraz niezagospodarowane grunty zrehabilitowane,
- 2) wały ochronne nieprzystosowane do ruchu kołowego np. tereny powojkowe, specjalne itp.)

Strukturę użytkowania gruntów wg ewidencji zobrazowano na załączniku graficznym nr 6.

2.4. Wnioski o sporządzenie planu

Stosownie do art 14 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.

W roku 1996 Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina (Uchwała Nr 413/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 listopada 1996 r.) w tym także w obszarze VI.

Następnie w roku 2004 Rada Miasta ponowiła swoją uchwałę (Uchwała Nr 455/XX/2004 Rady

Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin).

W uchwale Nr 489/XXV/2008 dopuszczono podział części V-VIII na mniejsze obszary planistyczne.

W latach od 2000 do 2013 r. wpłynęły liczne wnioski:

- do roku 2003 - o sporządzenie zmiany ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązującego przed 2003 r.), polegającej na zlikwidowaniu planowanego przebiegu bocznic kolejowej przecinającej przedmiotowy obszar;

- po roku 2003 - o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru - ponawiające prośbę o zlikwidowanie planowanego przebiegu bocznic kolejowej oraz przeznaczenie działek o numerach ewid. 2/3 oraz 2/4 pod realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m².

Złożone wnioski przedstawiono na załączniku graficznym nr 4.

2.5. Stan planistyczny

2.5.1. Dla analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie zmienione uchwałą Nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. Rady Miasta Lublin (załącznik graficzny nr 1);

2.5.2. Dla analizowanego obszaru brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.6. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Na terenach objętych niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że jest to obszar aktywizacji gospodarczej (załącznik graficzny nr 1).

Część analizowanego obszaru objęta jest w Studium granicami: Strefy Ochrony Dalekiego Planu Tła Panoram -ET2.

2.7. Sytuacja planistyczno-prawna

2.7.1. Specyfika terenu

Analizowany teren ograniczony jest ulicami: Diamentową, Wrotkowską oraz terenami kolejowymi.

W południowo-wschodniej części analizowanego obszaru występują obiekty produkcyjne, biurowe i magazynowe związane z działalnością firmy „Lubella” Sp. z o.o.

W zachodniej części analizowanego obszaru zlokalizowane są tereny zabudowy usługowo-handlowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strukturę funkcjonalną budynków zobrazowano na załączniku graficznym nr 7.

Sąsiedztwo obszaru analizowanego stanowią:

- od strony północnej:
 - tereny kolejowe – zamknięte;
 - tereny przemysłowe przy ul. Krochmalnej;
- od strony wschodniej:
 - działki zabudowane jednokondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (2 – 3 kondygnacyjnej) oraz tereny zabudowy usługowo-handlowej, przy ul. Nowy Świat;
- od strony południowej:
 - tereny drogi powiatowej– ul. Wrotkowska;
 - tereny przemysłowe (zakłady tytoniowe) z nieliczną towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- od strony zachodniej:
 - tereny drogi powiatowej – ul. Diamentowa.

2.7.2. Ochrona konserwatorska

Na analizowanym terenie znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- ul. Wrotkowska 1 – młyn w PZZ, wzniesiony w latach 1919 – 1920;
- ul. Wrotkowska 1 – magazyn zbożowy w PZZ wzniesiony w latach 1919 – 1920;
- ul. Wrotkowska 1 – elewator zbożowy w PZZ zbudowany w latach 1929 – 1930 wg projektu M. Paszkowskiego;
- ul. Wrotkowska 1b - budynek sztabu wojskowego w zespole d. koszar wojskowych, z 1912 roku.

Na tle coraz słabiej zachowanej w Lublinie zabytkowej architektury przemysłowej okresu końca XIX i początku XX wieku jest to jeden z najlepiej zachowanych zespołów, a jego dobrej jakości formy architektoniczne i wartość zabytkowa powodują, iż w pełni zasadne jest objęcie ich ochroną planistyczną, zgodnie z pismem Miejskiego Konserwatora Zabytków, znak: MKZ-EZ.4120.23.2013. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w aktualnym stanie formalno-prawnym są w odniesieniu do tych obiektów główną i najbardziej racjonalną, możliwą do zastosowania formą ochrony.

2.7.3. Wcześniej obowiązujący plan miejscowy

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił swoją moc wcześniej obowiązujący na tym terenie Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina, uchwalony dn. 30 grudnia 1986r. Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie, z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dn. 21 października 1993 r.

Wg powyższego planu ogólnego analizowany obszar położony był na terenach:

- **VII B 7 S IV** – Baza materiałowa zaopatrzenia rolniczego.
- **VII B 8 IS** – Baza składowo-magazynowa – od strony zachodniej ograniczenie terenu w związku z nowo projektowanym podwiązaniem bocznic kolejowej DPS Wrotków do torów szlakowych.
- **VII B 9 P IV** – Zakłady młynarskie i wytwórnia makaronu do adaptacji trwałej z korektą granic działki od strony południowo-wschodniej.
- **0217 KK** – Adaptacja bocznic kolejowej do dzielnicy przemysłowo-składowej Wrotków z projektowanym bezkolizyjnym skrzyżowaniem z obwodnicą miejską i włączeniem do głównego układu torowego zdawczo-odbiorczego Lublin Główny.
- **011 KGt** – Projektowana trasa W-R w kategorii głównej tranzytowej o dwóch jezdniach szerokości 7m, oddzielonych pasem zieleni minimum 6m. Skrzyżowanie z „Trasą Zieloną” dwupoziomowe. Przekroczenie terenów kolejowych w drugim poziomie. Szerokość w liniach regulacyjnych 60m. Dostępność tylko poprzez skrzyżowania.

Plan zakładał rozbudowę funkcji przemysłowo-składowych, izolację przestrzenną od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczenie uciążliwości elektrociepłowni, przemysłu uciążliwego oraz likwidację lokalnych kotłowni.

2.7.4. Wydane decyzje

Na przedmiotowym terenie wydane zostały liczne decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę.

W większości związane z rozbudową infrastruktury elektroenergetycznej oraz rozwojem funkcji przemysłowej terenu (Lubella).

Dodatkowo w roku 2007 wydana została negatywna decyzja o ustaleniu warunków zabudowy na realizację osiedla domów wielorodzinnych z usługami (działki nr ewid. 2/3 i 2/4).

2.7.5. Studium wartości widokowych Miasta Lublin

W 2011 roku na zlecenie Gminy Lublin, jako opracowanie pomocnicze do nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, zostało

opracowane przez dr inż. arch. Klarę Czyńską, prof. dr hab. inż. arch. Waldemara Marzęckiego oraz dr inż. arch. Pawła Rubinowicza „Studium wartości widokowych Miasta Lublin”.

Opracowanie zawiera wytyczne służące zachowaniu wartości ekspozycji historycznego układu Starego Miasta i Śródmieścia, panoram oraz linii sylwetowych zabudowy.

Analizowany obszar leży w części w strefie ochrony dalekiego tła ekspozycji – obszar ze wskazaniem obniżenia wysokości istniejącej i projektowanej zabudowy (zał. graficzny nr 8).

2.8. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- 2.8.1. opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298).
- 2.8.2. opracowania planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.8.3. wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 7.11.2008r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami);
- 2.8.4. opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2.8.5. w przypadku lokalizacji na terenie funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² wymagana będzie zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.
- 2.8.6. **przeprowadzenie analizy układu komunikacyjnego – drogowego i kolejowego dla Miasta Lublin w sąsiedztwie analizowanego obszaru z uwzględnieniem projektowanych rozwiązań drogowych oraz rozważanych zmian przebiegu istniejącej boczniczy kolejowej.**

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

Sporządzenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze, pozwoli na jednoznaczne określenie wiodącej funkcji przedmiotowego terenu, stworzenie uporządkowanej przestrzeni miejskiej oraz zahamowanie realizacji chaotycznej zabudowy, która w przyszłości mogłaby stać w konflikcie z planowanymi rozwiązaniami układu komunikacyjnego Miasta, takimi jak: przedłużenie ulic Włociańskiej i Dywizjonu 303 oraz przebudowa bocznic kolejowej.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- regeneracja zdegradowanej tkanki miejskiej, związana z potrzebami inwestycyjnymi właścicieli;
- zapewnienie ochrony planistycznym wartościowym elementom zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zabezpieczenie terenu przed dysharmonijną zabudową, która w granicach przedmiotowego obszaru może być lokalizowana decyzjami o warunkach zabudowy;
- stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy i bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
- poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania.

2. W kontekście dzielnicy:

- wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną zabudowy celem harmonijnego wkomponowania nowych funkcji oraz form zabudowy;
- stworzenie wielofunkcyjnego charakteru zabudowy, z dominacją różnorodnych funkcji produkcyjnych i usługowych;
- wzbogacenie rynku pracy oraz zapewnienie kompleksowej obsługi ludności;
- przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru.

3. W kontekście Miasta Lublin:

- wzmocnienie roli i wielofunkcyjnego programu Miasta, poprzez utrzymanie nasycenia różnorodnymi obiektami produkcyjnymi oraz usługowymi;
- rewitalizacja zdegradowanego obszaru położonego w bliskim sąsiedztwie centrum Miasta;
- w zakresie uruchomionych już opracowań planistycznych, w 2009 roku sporządzono opracowanie dotyczące ustalenia priorytetów planistycznych dla Miasta Lublin w odniesieniu do podjętych wówczas uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów. W opracowaniu przyjęto trójstopniową klasyfikację

priorytetów planistycznych: I klasa – wykonać natychmiast, II klasa – ustalić termin lub zlecić, III klasa – odłożyć.

Analizę dokonano pod kątem potrzeb rozwojowych miasta (zawartych w dokumentach strategicznych, studialnych, programowych), inwestycji celu publicznego, stanu planistycznego, stanu merytorycznego, poziomu zainteresowania inwestycyjnego oraz potencjalnych skutków ekonomicznych.

Zdecydowany priorytet i pierwszeństwo przypadło terenom, które nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a których opracowanie jest bardzo istotne z uwagi na realizację potrzeb miasta, są to:

- cała południowa część miasta - cz. VI, cz. VII.
- Śródmieście;
- Rejon Podzamcza;
- Rejon dworca PKP;
- Sławin;

Stąd też, w kontekście całego miasta przedmiotowy teren z uwagi na lokalizację w obszarze części VI wstępnie kwalifikowałby się do klasy I – czyli wykonać natychmiast.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- brak argumentów

2. W kontekście dzielnicy Śródmieście:

- brak argumentów

3. 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 powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe – wprowadzanie planu w życie.

REASUMUJĄC:

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za i przeciw wszczęciu prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego**.

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, zasad ochrony historycznej tkanki w sposób uwzględniający wymogi konserwatorskie, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na

precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy, przy założeniu uporządkowania i rewitalizacji istniejącej tkanki miejskiej oraz umiejętnej jej uzupełniania.

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.

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

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Załącznik graficzny nr 1 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2. Załącznik graficzny nr 2 – granice obszaru objętego analizą;
3. Załącznik graficzny nr 3 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009;
4. Załącznik graficzny nr 4 – wnioski o sporządzenie m.p.z.p. w granicach obszaru objętego analizą;
5. Załącznik graficzny nr 5 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą;
6. Załącznik graficzny nr 6 – struktura użytkowania gruntów wg ewidencji (stan na 2010 r.);
7. Załącznik graficzny nr 7 – struktura funkcjonalna budynków;
8. Załącznik graficzny nr 8 – fragment rysunku Studium wartości widokowych Miasta Lublin;
9. Załącznik graficzny nr 9 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
10. Załącznik nr 1 – Analiza ekonomiczna zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;