



Prezydent Miasta Lublin



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

ANALIZA ZASADNOŚCI **przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania** **przestrzennego miasta Lublin zatwierdzonego uchwałą nr 1134/XLIII/2014** **Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r.**



Opracował:
mgr Rafał Kołtyś
pod kierunkiem:
mgr inż. arch. Grażyna Dziedzic-Wiejak

Zatwierdziła:
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska
- Główny Urbanista Miasta



• **WSTĘP**

Zgodnie z Art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199), w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl Art. 27 ww. ustawy, zmiana planu miejscowego następuje w takim samym trybie, jak uchwalenie planu miejscowego. Procedurę sporządzenia zmiany planu miejscowego inicjuje uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem wspomnianej uchwały, Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

• **ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

1. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią granice geodezyjne działek: 65/1, 65/2 położonych w obrębie 19 – Majdan Tatarski.

2. Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Stosownie do Art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwałę o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.

W dniu 5 grudnia 2014 r. wpłynął wniosek Państwa Zofii i Tadeusza Banaszek zamieszkałych w Lublinie, o usunięcie naruszenia ich interesu prawnego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. Wnioskodawcy wniesli o uniemożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 65/1, sąsiadującej z ich posesją (dz. nr 65/8).



Wnioskodawcy uzasadniają swoje stanowisko tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 65/1, przeznaczonej w planie miejscowym pod zabudowę wielorodzinną, od 1971 r. prowadzona jest przez nich działalność usługowa w zakresie usług mechaniki pojazdowej, pomocy drogowej, blacharstwa i lakiernictwa, która ze względu na swoją specyfikę generuje określone oddziaływania (uciążliwości) wykraczające poza obszar władania tj. poza granice działki będącej własnością wnioskodawców. Zdaniem wnioskodawców sąsiedztwo budynku wielorodzinnego na dz. nr 65/1 stworzy liczne uciążliwości cyt. *„Budynek taki nie tylko zasłoni dostęp do światła słonecznego, ale narazi jego mieszkańców na zagrożenie zdrowia z powodu oparów chemicznych, które wydzielane są od farb, lakierów samochodowych, jak też hałasu w różnych porach, także nocnych (pomoc drogowa w różnych godzinach doby).”* Wnioskodawcy poinformowali również, że są w posiadaniu operatu rzeczoznawcy do spraw ochrony środowiska, zgodnie z którym opary i wyloty chemiczne emitowane z ich warsztatu sięgają do wysokości drugiego piętra i szerokości kilkunastu metrów.

W dniu 3 marca 2015 r. ponownie wpłynęło pismo od Państwa Zofii i Tadeusza Banaszek, z prośbą o zmianę planu zagospodarowania dla działki nr 65/1, w taki sposób, aby, cyt: *„nie było możliwości wzniesienia budynku wielomieszkaniowego i to chociażby ze względu na ochronę zdrowia przyszłych jego mieszkańców”*.

3. Stan własnościowy

Analiza zasadności obejmuje obszar działek: 65/1, 65/2 (obręb 19 – Majdan Tatarski) o powierzchni około 0,3 ha, które stanowią własność osoby fizycznej.

4. Stan planistyczny

Analizowany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI w obszarze Pomnika Męczeństwa na Majdanku wraz ze strefą ochronną, zatwierdzonym Uchwałą nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 6 października 2014 r. poz. 3134, sporządzonym zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, przyjętym uchwałą Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie z późniejszymi zmianami. Analizowane nieruchomości gruntowe w obowiązującym planie miejscowym przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem VI 1MW i ulicy VI 1KDG-P - ul. Droga Męczenników Majdanka położona w strefie ochronnej Pomnika Zagłady (dz. nr 65/1) oraz ulicy oznaczonej symbolem VI 1KDD-G



(dz. nr 65/2).

W trakcie prac planistycznych prowadzonych nad obowiązującym obecnie planem miejscowym uwzględniono zarówno działalność wnioskodawców prowadzoną na działce nr 65/8 (VI 1MN(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług), jak i wniosek właściciela nieruchomości nr 65/1, dotyczący przeznaczenia jego własności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (VI 1MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej). Nie znaleziono też dostatecznie ugruntowanych prawnie powodów odrzucenia wniosku o przeznaczenie działki nr 65/1 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przyjmując jednocześnie, że działalność usługowa na działce nr 65/8, należącej do wnioskodawców, prowadzona będzie zgodnie z Art. 73 ust.3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz obowiązującymi przepisami unijnymi. W zapisach obowiązującego planu miejscowego zapewniono też odpowiednie zasady realizacji zabudowy wielorodzinnnej na terenie VI 1MW:

- odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy o ponad 6 m od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami VI 1MN(U), co daje odległość ponad 14 m od budynku warsztatu;
- wycofano nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku północnym od linii rozgraniczającej teren ulicy Droga Męczenników Majdanka o ponad 11 m;
- odsunięto nieprzekraczalną linię zabudowy w kierunku północnym od linii zabudowy budynku istniejącego warsztatu samochodowego o 7,7 m.

Pomimo to, zdaniem wnioskodawców, już sama możliwość zabudowy sąsiadującej z nimi nieruchomości stwarza zagrożenie dla prowadzonej przez nich działalności.

5. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Zgodnie z Art. 9 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W myśl ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, obszar objęty niniejszą analizą w całości przeznaczony jest pod tereny intensywnej urbanizacji.

W związku z powyższym, przy obecnym stanie planistycznym, wnioskowany postulat nie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych

Pod względem planistycznym, sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, zatwierdzonego uchwałą nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin



z dnia 4 września 2014 r., wymagać będzie przeprowadzenia prac planistycznych związanych z:

- opracowaniem ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.2002.155.1298);
- przygotowaniem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zakres planu, określony w Art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- wykonaniem prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu miejscowego, 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;
- wykonaniem prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, o której mowa w Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzeniem pełnej procedury toku formalnoprawnego zgodnie z Art.17 - 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WNIOSKI

Wniosek o zmianę planu dotyczy sposobu zagospodarowania sąsiedniej własności, jednak analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz samej propozycji zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, zatwierdzonego uchwałą nr 1134/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. wykazała, że w drodze przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej można rozważyć korektę zapisów dotyczących przeznaczenia działki nr 65/1 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

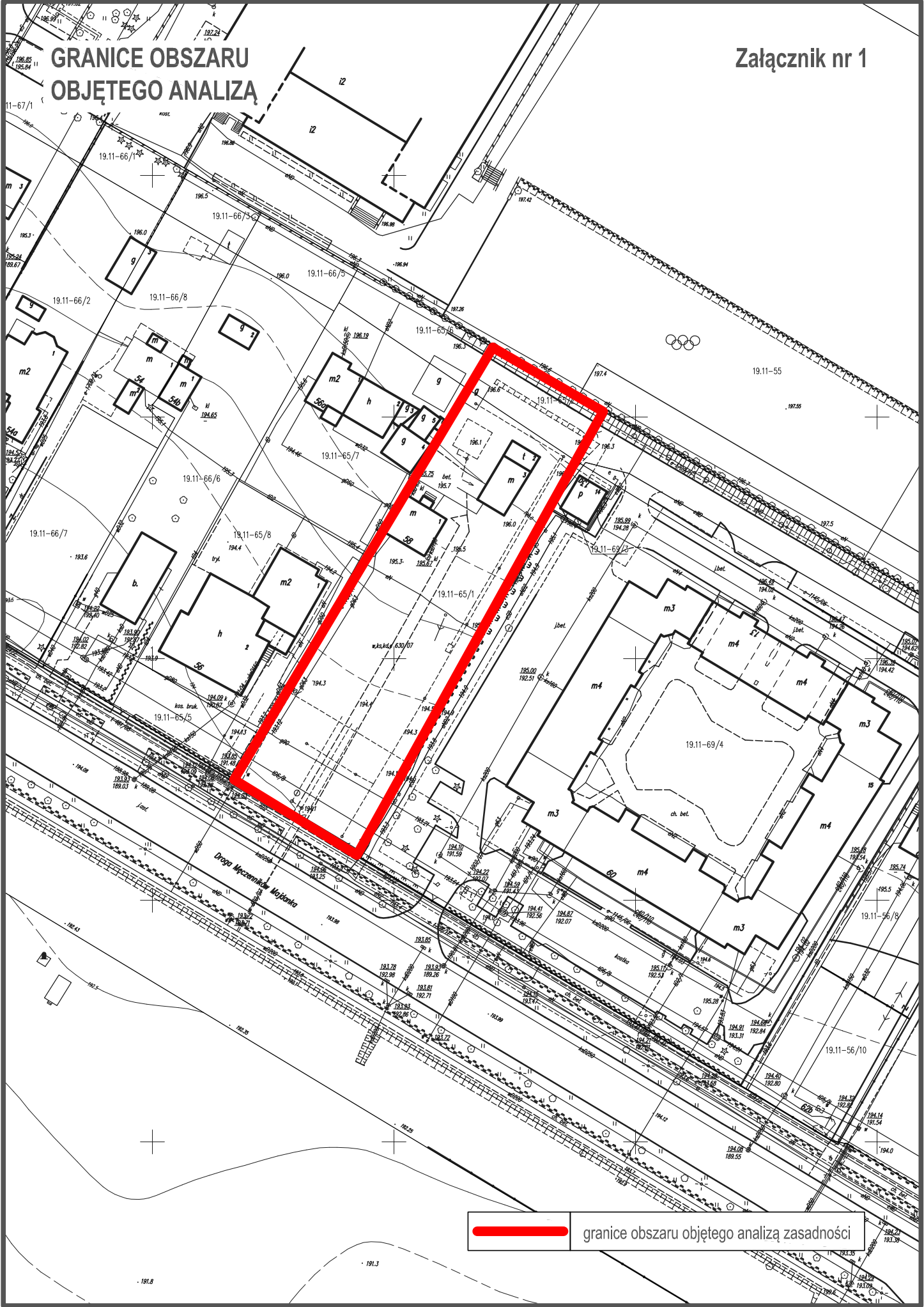
W związku z powyższym, na potrzeby niniejszej analizy przygotowano zasięg proponowanej granicy przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar nieruchomości gruntowej – działki 65/1 o powierzchni około 0,23 ha.




Spis załączników:

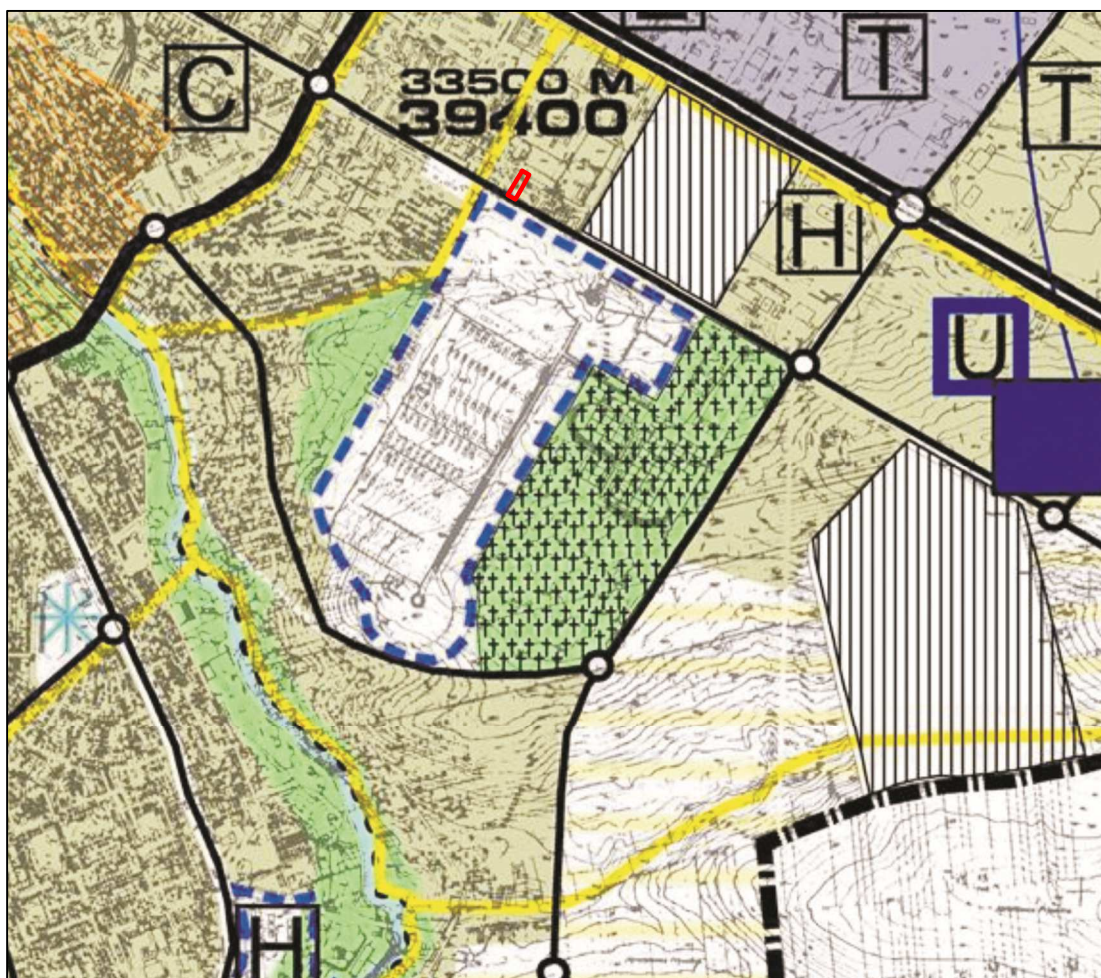
1. Załącznik nr 1 – granice obszaru objętego analizą.
2. Załącznik nr 2 – wyrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – skala 1:25000.
3. Załącznik nr 3 – wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zmniejszenie do skali 1:5000.
4. Załącznik nr 4 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ



 granice obszaru objętego analizą zasadności

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN UCHWALONEGO UCHWAŁĄ
NR 359/XXII/2000 Z DNIA 13 KWIETNIA 2000 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI
SKALA 1:25000



tereny intensywnej urbanizacji



strefa ochrony konserwatorskiej



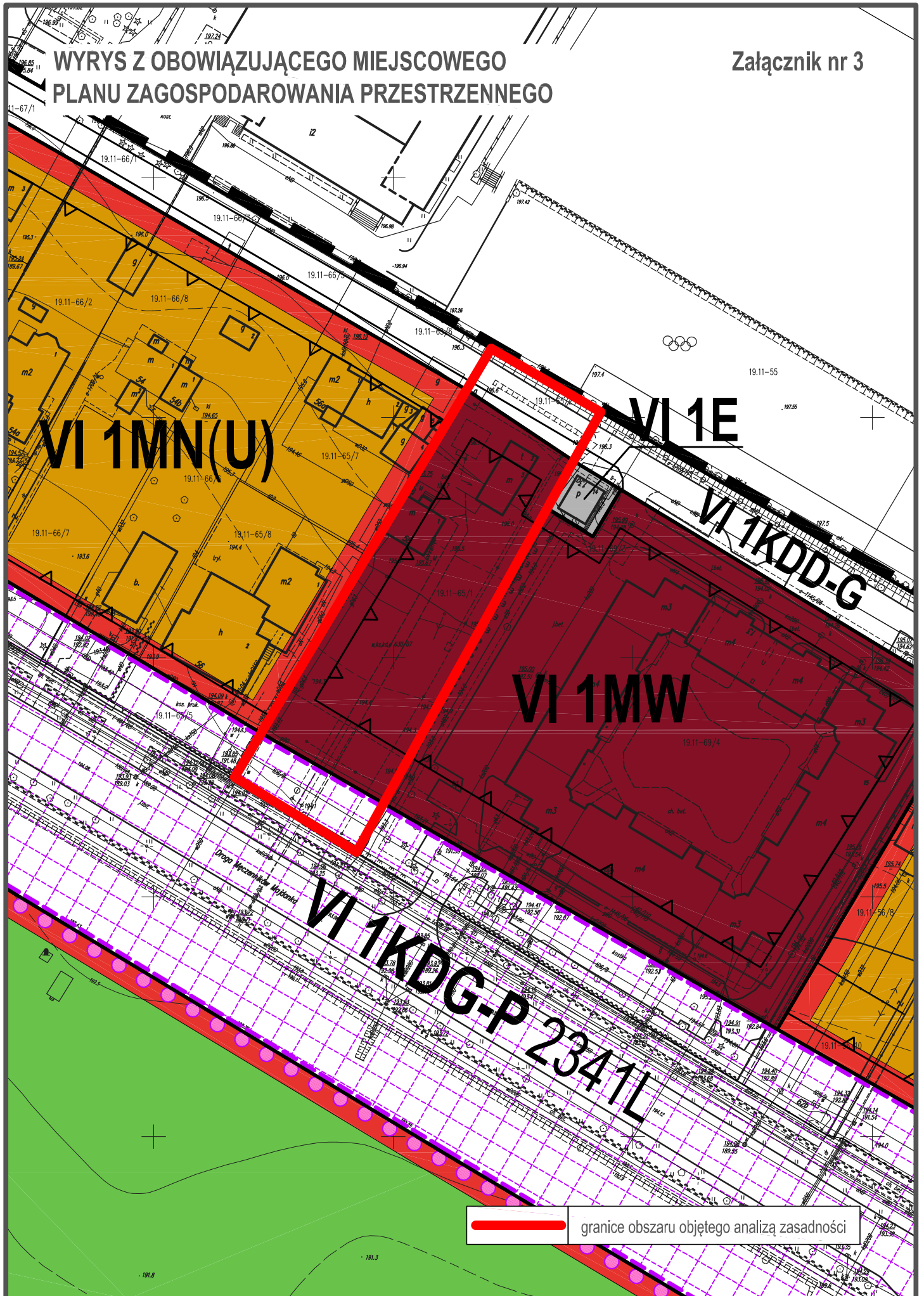
ulice główne

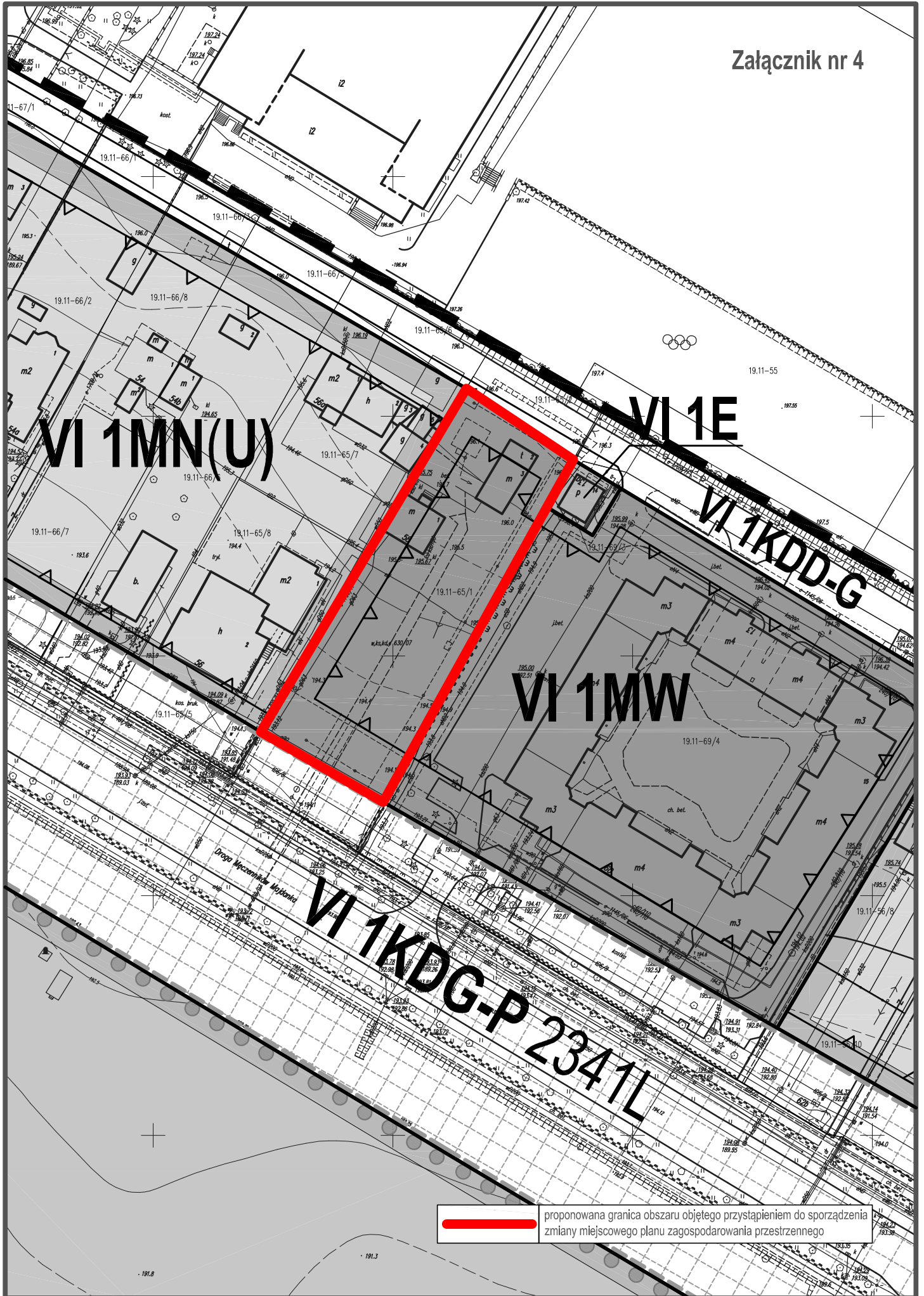


granica obszaru objętego analizą zasadności

WYRYS Z OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 3





— proponowana granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego