Prezydent Miasta Lublin

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część V C (w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ulicą Zelwerowicza) **w rejonie ulic: Willowej, Tarasowej, Kaskadowej.**

Granicę terenu objętego analizą oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej analizy.

OPRACOWANIE:
mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

SPRAWDZIŁ:
mgr inż. arch. Robert Kuryło

ZATWIERDZIŁ:
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2015

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 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 zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany 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. 2015 poz. 199 j.t.).

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

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony na załączniku graficznym nr 1. Obszar analizowany, o powierzchni ok. 3,5 ha, to teren pomiędzy ulicami: Willową, Tarasową, Altanową i Kaskadową Od zachodu, północy i wschodu analizowany teren graniczy ze zrealizowanym osiedlem zabudowy wielorodzinnej (jest to obszar posiadający m.p.z.p.), od południa z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie posiadającym obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Na analizowanym obszarze zlokalizowane są dwa budynki o funkcjach usługowych (usługi handlu oraz inne komercyjne), a także kościół wraz z zespołem budynków klasztornych.

Stosownie do art 14 ust 4 ustawy 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 roku 2015 do Urzędu Miasta wpłynęły wnioski o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - zasięg terenów będących przedmiotem złożonych wniosków przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.
Ze względu na stan faktyczny oraz potrzeby rozwojowe właścicieli gruntów Wnioskodawcy wnoszą o poszerzenie katalogu dopuszczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego usług oraz skorygowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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, uchwałą Nr 1133/XLIII/2014 z dnia 4 września 2014 r. Rady Miasta Lublin, a także uchwałą Nr 30/II/2014 z dnia 23 grudnia 2014 r.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na terenie objętym niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar w całości zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji (załącznik graficzny nr 3). Realizacja wnioskowanych zmian nie naruszy ustaleń Studium.

Obszar analizowany objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VC. Plan uchwalony został w dniu 20 grudnia 2012 r. uchwałą Nr 661/XXVI/2012 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V C w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ulicą Zelwerowicza (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 16 stycznia 2013r., poz. 126).
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (załącznik graficzny nr 4) tereny zlokalizowane w granicach obszaru analizowanego przeznaczone są pod :

- V C 11U – teren zabudowy usługowej z wybranych kategorii: handlu, gastronomii i usług drobnych;
- V C 12U – teren zabudowy usługowej z wybranej kategorii – kultu religijnego oraz czynności religijnych;
- V C 1 KZD – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
- V C 28 KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- V C 30 KDD – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- V C 12 E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- opracowania aktualizacji ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298).
- opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późn. zmianami).
- 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

Sporządzenie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze, pozwoli na stworzenie uporządkowanej przestrzeni miejskiej w zrealizowanym osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
   - wnioski właścicieli terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
   - stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy oraz bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
   - poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania;
   - wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy w zastaną tkankę miejską.
2. W kontekście dzielnicy:
   - przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w obszarze;
   - realizacja wielofunkcyjnej zabudowy, z uwzględnieniem potrzeb parkingowych;
   - zapewnienie kompleksowej obsługi ludności poprzez powiększenie dostępnej oferty usług o funkcje: usług zdrowia, oświaty i wychowania, administracji, biur, kultury, a także funkcje klasztorne;
3. W kontekście Miasta Lublin:
   - uporządkowanie przestrzeni miejskiej;
   - z rozwojem i rozbudową przedsiębiorstwa usług handlu związany jest spodziewany wzrost liczby miejsc pracy.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU ZMIANY PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:
   - brak argumentów
2. W kontekście dzielnicy:
   - brak argumentów
3. W kontekście Miasta Lublin:
   - kolejne uchwały podejmowane w sprawie wszczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań rozpoczętych wcześniej;
   - 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 zmiany planu miejscowego**.

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy, przy założeniu umiejętnego uzupełniania, rewitalizacji i kształtowania tkanki miejskiej na poziomie miasta metropolitarnego.

Na aktualnym etapie postępowania 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 zmiany m.p.z.p. po powyżej przeprowadzonej analizie wyznacza się na załączniku graficznym nr 5.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą

2. Załącznik graficzny nr 2 – wnioski o sporządzenie zmiany m.p.z.p. w granicach obszaru objętego analizą;

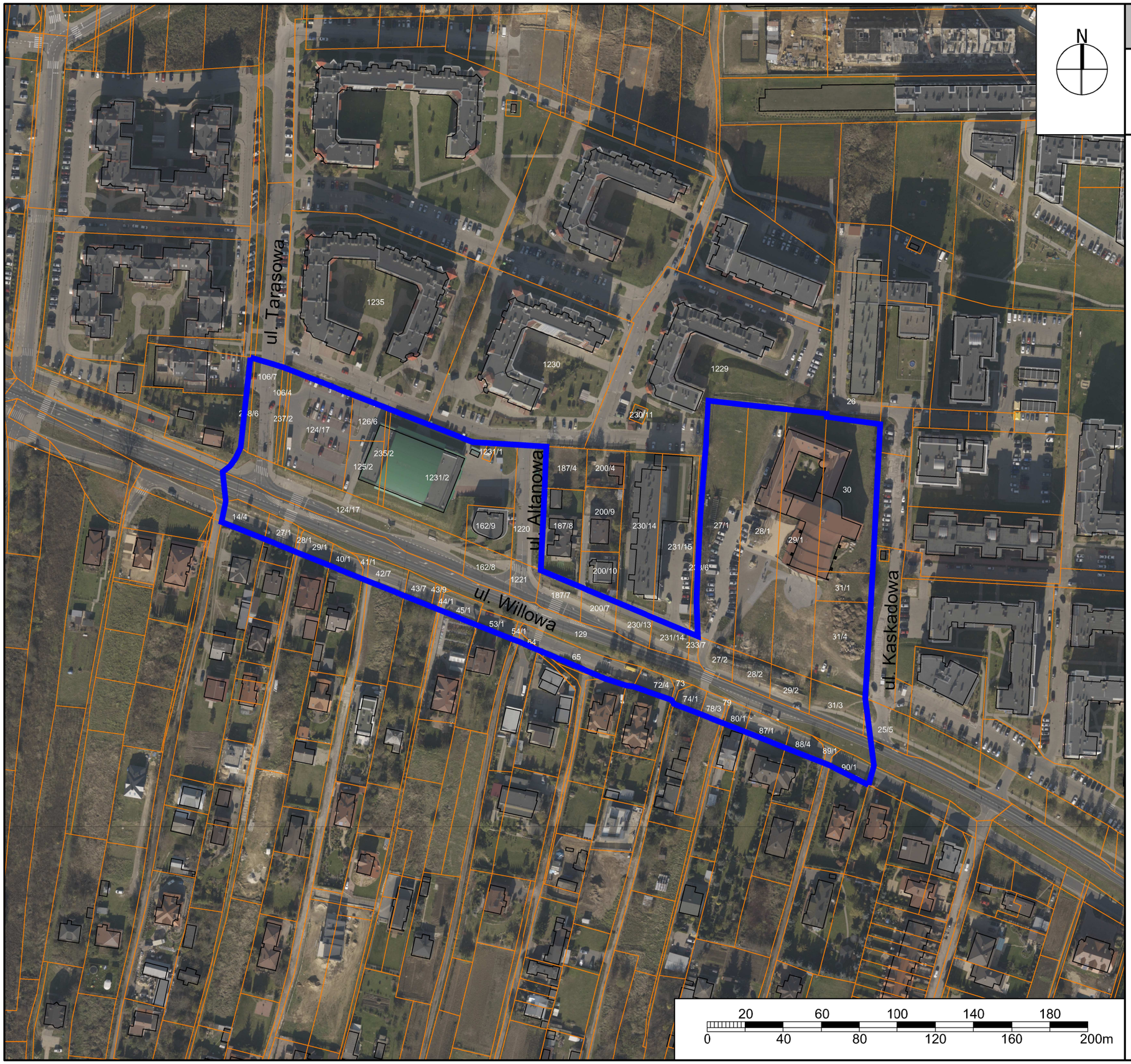
3. Załącznik graficzny nr 3 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

4. Załącznik graficzny nr 4 – obowiązujący m.p.z.p.;

5. Załącznik graficzny nr 5 –proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

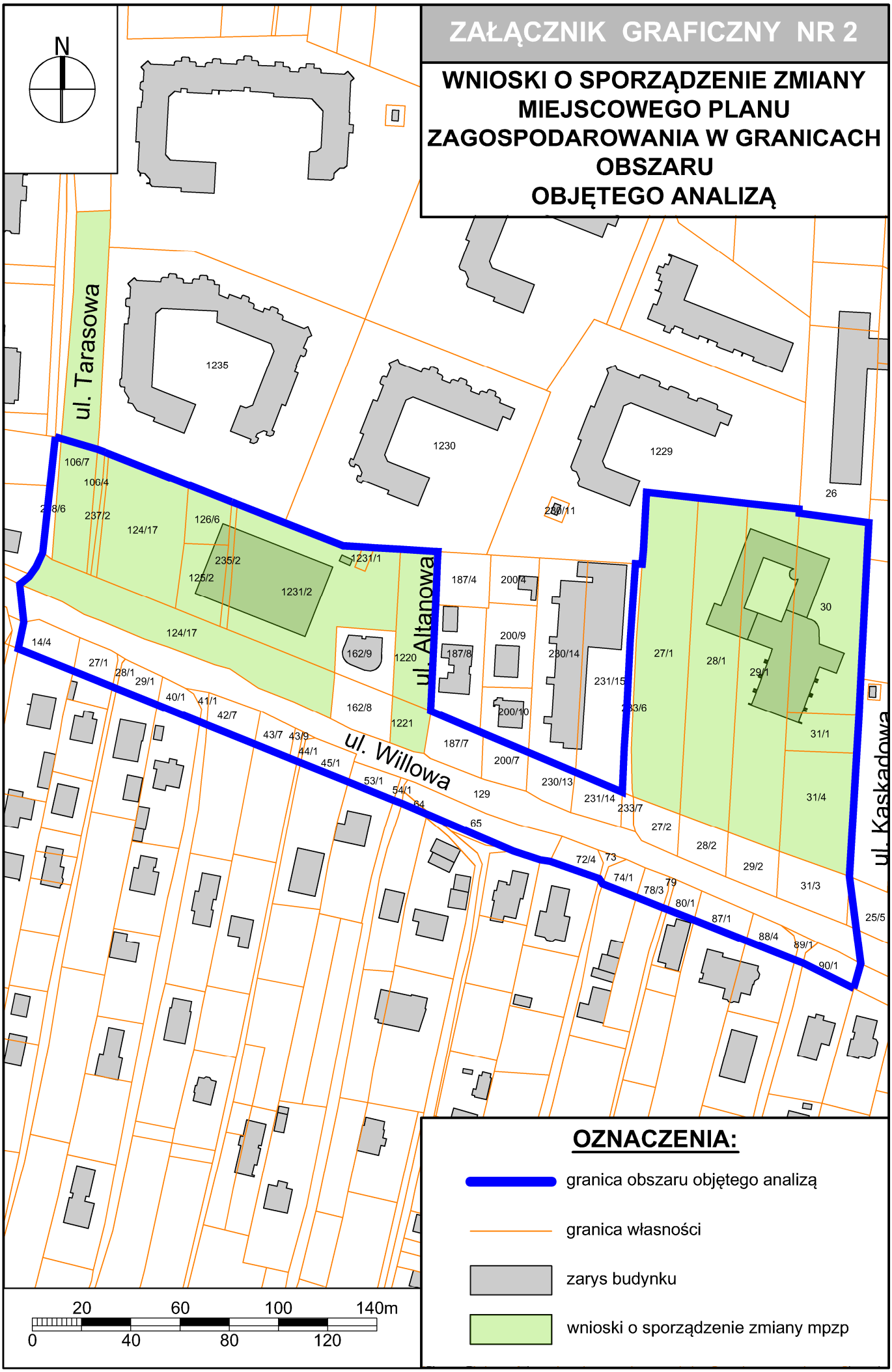
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ



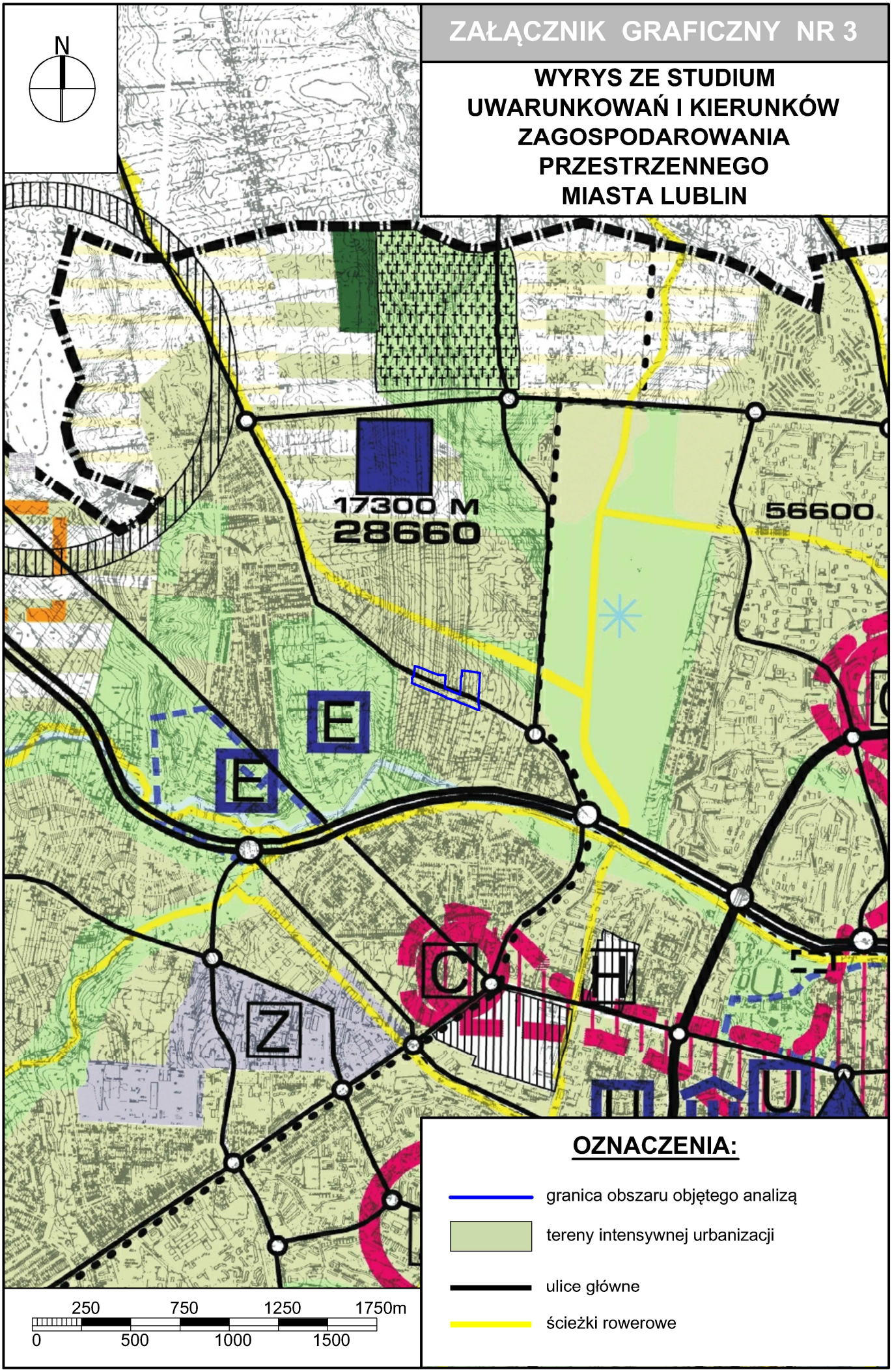
OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- granica własności
- zarys budynku


ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2
WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
N
ul. Tarasowa
ul. Altanowa
ul. Willowa
ul. Kaskadowa
1235
1230
1229
26
106/7
106/4
238/6
237/2
124/17
126/6
235/2
125/2
1231/2
1231/1
187/4
200/4
200/9
187/8
230/14
231/15
233/6
27/1
28/1
29/1
30
31/1
31/4
14/4
162/9
1220
162/8
1221
187/7
200/7
200/10
230/13
231/14
233/7
129
65
64
53/1
54/1
45/1
44/1
43/9
43/7
42/7
40/1
41/1
72/4
73
74/1
78/3
79
80/1
87/1
88/4
89/1
90/1
25/5
27/2
28/2
29/2
31/3
0
20
40
60
80
100
120
140m
OZNACZENIA:
granica obszaru objętego analizą
granica własności
zarys budynku
wnioski o sporządzenie zmiany mpzp

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

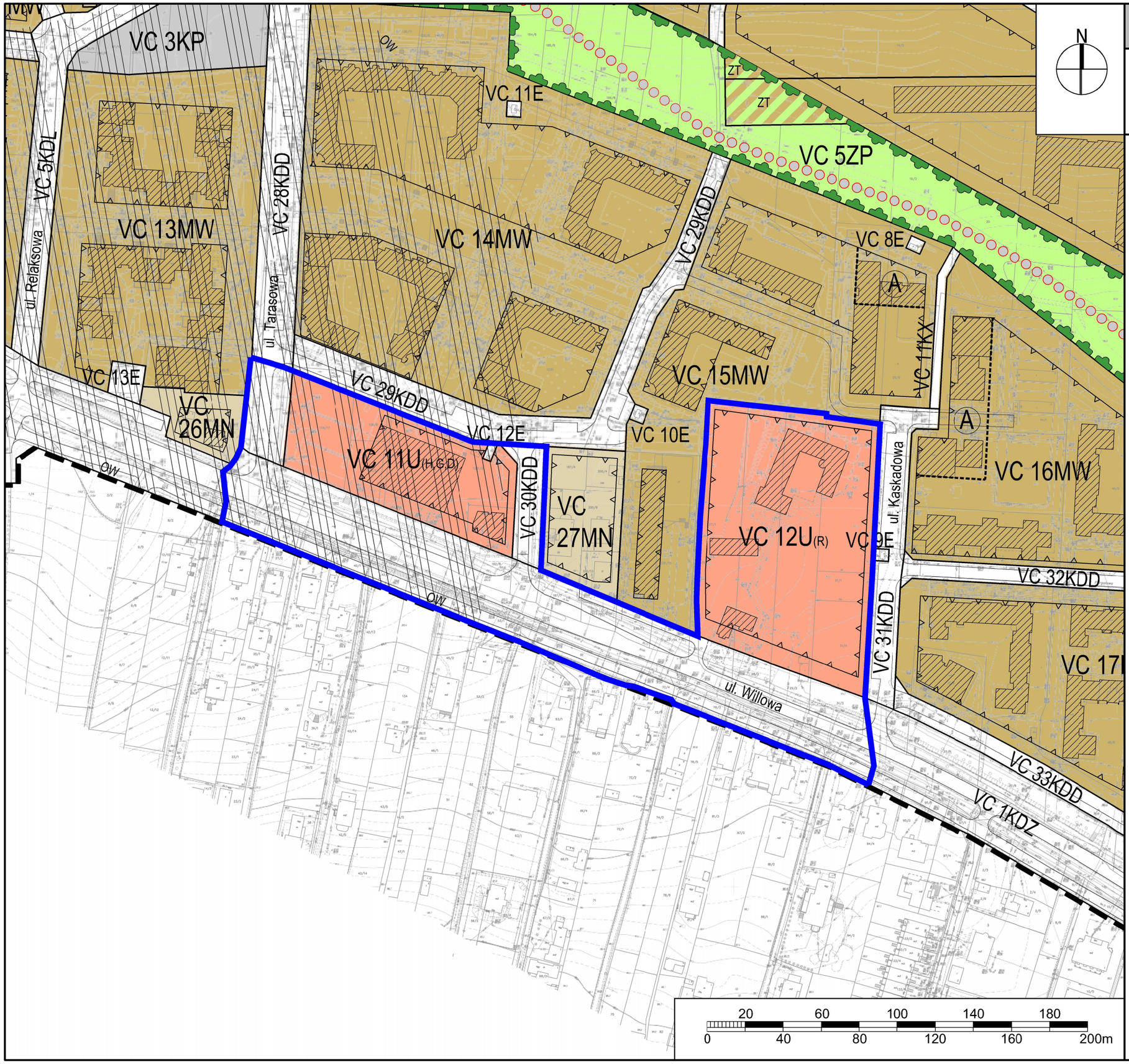


OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- tereny intensywnej urbanizacji
- ulice główne
- ścieżki rowerowe

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren usług centrotwórczych
- wyznaczone budynki istniejące
- VC 11U(H,G,D) — teren zabudowy usługowej z wybranych kategorii terenów zabudowy usługowej: (H) - handlu (G) - gastronomii (D) - usług drobnych
- VC 12U(R) — teren zabudowy usługowej z wybranej kategorii terenów zabudowy usługowej: (R) - kultu religijnego i czynności religijnych
- VC 1KDZ — teren drogi publicznej - ulica zbiorcza (ul. Willowa)
- VC 28KDD — teren drogi publicznej - ulica dojazdowa (ul. Tarasowa)
- VC 30KDD — teren drogi publicznej - ulica dojazdowa (ul. Altanowa)
- VC 12E — teren infrastruktury elektroenergetycznej

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5

PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

N

VC 3KP
VC 5KDL
ul. Relaksowa
VC 13MW
VC 13E
VC 26MN
ul. Tarasowa
VC 28KDD
VC 11E
VC 14MW
VC 29KDD
VC 12E
VC 11U(H,G,D)
VC 27MN
VC 30KDD
VC 10E
ZT
VC 5ZP
VC 8E
VC 15MW
VC 11K
VC 12U(R)
VC 9E
ul. Kaskadowa
VC 16MW
VC 31KDD
VC 32KDD
VC 17I
ul. Willowa
VC 33KDD
VC 1KDZ
OW

20 60 100 140 180
0 40 80 120 160 200m

OZNACZENIA:

proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany m.p.z.p.