



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Lublin część I – obszar wschodni
(uchwalonego Uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 29 sierpnia 2002 r.)
w rejonie ulicy Majerankowej**

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

OPRACOWANIE:

mgr Michał Pyra

SPRAWDZIŁ:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

ZATWIERDZIŁ:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

Lublin 2016

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 ze zm.).

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

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1. Obszar analizowany, o powierzchni ok. 2,65 ha, zlokalizowany jest w rejonie ul. Majerankowej, ul. Narcyzowej oraz ul. Daliowej. Teren jest wolny od zabudowy. W jego bezpośrednim otoczeniu występują budynki w zabudowie jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane.

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 obszar w całości zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji (załącznik graficzny nr 4). Realizacja wnioskowanych zmian nie naruszy ustaleń Studium.

Obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I, który został przyjęty uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (załącznik graficzny nr 5) tereny zlokalizowane w granicach obszaru analizowanego przeznaczone są pod :

- UP – tereny usług publicznych;

- ZP – tereny miejskiej zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce);
- z – strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach.

Na obszarze objętym opracowaniem:

- właścicielem ok 87% powierzchni obszaru jest Gmina Lublin;
- właścicielami ok 13% powierzchni obszaru są osoby fizyczne.

Strukturę własnościową zobrazowano na załączniku graficznym nr 2.

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 Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin złożył wniosek o zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy - zasięg terenów będących przedmiotem złożonego wniosku przedstawiono na załączniku graficznym nr 3.

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 7.11.2008 r. 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.

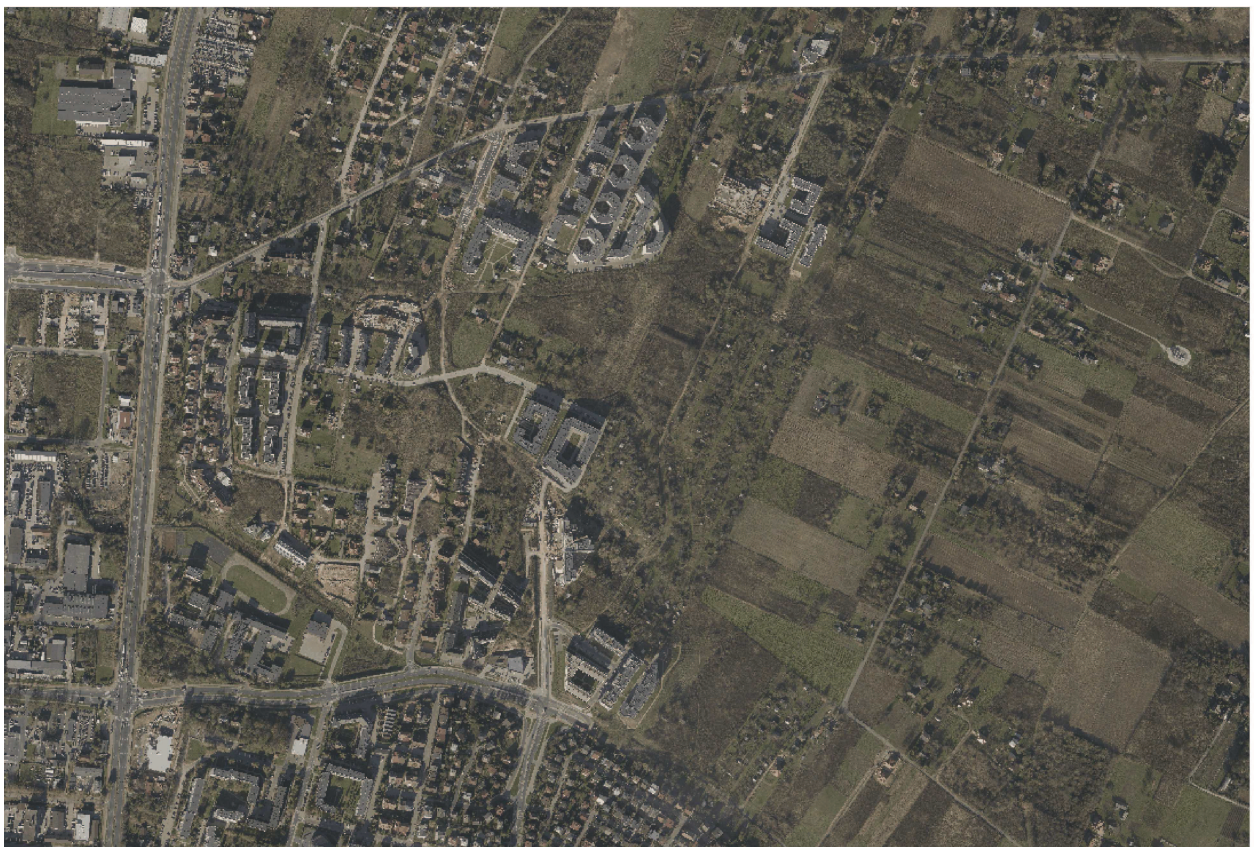
3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Poddając ocenie faktyczne zagospodarowanie terenu i potrzeby okolicznych mieszkańców oraz wnioski składane do Urzędu Miasta, a także mając na uwadze strukturę własnościową działek, należy w ewentualnej zmianie planu dążyć do osiągnięcia rozwiązań kompromisowych, spełniających nie tylko oczekiwania właścicieli działek ale również zapewniających satysfakcjonujące zagospodarowanie przestrzeni dla okolicznych mieszkańców.

Osiedle Rudnik jest jedną z dzielnic miasta Lublin, w której w ostatnich latach widoczny jest duży wzrost liczby realizowanych obiektów mieszkaniowych, zarówno jedno- jak i wielorodzinnych, co przedstawiają poniższe zdjęcia satelitarne.



Rudnik – zabudowa 2005 r.



Rudnik – zabudowa 2014 r.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczonej do niezbędnej korekty oraz określenie wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze pozwoli na racjonalne wykorzystanie gminnej nieruchomości. Realizacja usług publicznych z uwzględnieniem wniosku Wydziału Gospodarowania Mieniem przyniesie wymierne korzyści dla rozwijającej się dzielnicy mieszkaniowej w tej części miasta.

Realizowana infrastruktura dodatkowo wpływa na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, przy jednoczesnym braku usług podstawowych, w tym z zakresu oświaty.

Celem opracowania zmiany planu będzie:

- korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z wnioskiem złożonym przez Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta Lublin,
- uwzględnienie terenów pod zielenią publiczną,
- ustalenie zasad dopuszczalnej ingerencji w strukturę funkcjonalno-przestrzenną i harmonijne wkomponowanie nowych form zabudowy w strukturę mieszkaniową osiedla,
- dostosowanie ustaleń planistycznych do aktualnej sytuacji społeczno – ekonomicznej tej części miasta,
- osiągnięcie lepszych rozwiązań architektonicznych planowanych obiektów.

Zmiana planu w przedstawionym powyżej zakresie powinna wywołać pozytywny efekt przestrzenny w najbliższym sąsiedztwie oraz pozytywny efekt społeczny w szerszym otoczeniu poprzez zwiększenie dostępności do usług publicznych.

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

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo – stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

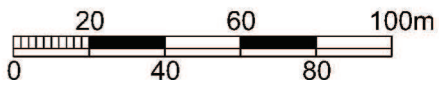
Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. wynikające z przeprowadzonej analizy przedstawione zostały na załączniku graficznym nr 6.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą.
2. Załącznik graficzny nr 2 – struktura własności.
3. Załącznik graficzny nr 3 – wnioski o sporządzenie zmiany m.p.z.p. w granicach obszaru objętego analizą.
4. Załącznik graficzny nr 4 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
5. Załącznik graficzny nr 5 – obowiązujący m.p.z.p.
6. Załącznik graficzny nr 6 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.






Skala 1:2000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ



OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku





Skala 1:2000



STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

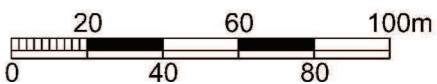


OZNACZENIA:

- | | | | |
|---|----------------------------------|--|---------------------------|
|  | granica obszaru objętego analizą |  | własność - Gmina Lublin |
|  | granica własności |  | własność - osoby fizyczne |
|  | zarys budynku | | |



Skala 1:2000





ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3

WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY M.P.Z.P. W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ




OZNACZENIA:

 granica obszaru objętego analizą

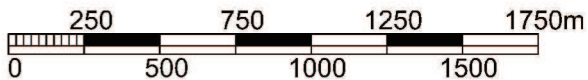
 wnioski o sporządzenie zmiany m.p.z.p.

 granica własności

 zarys budynku

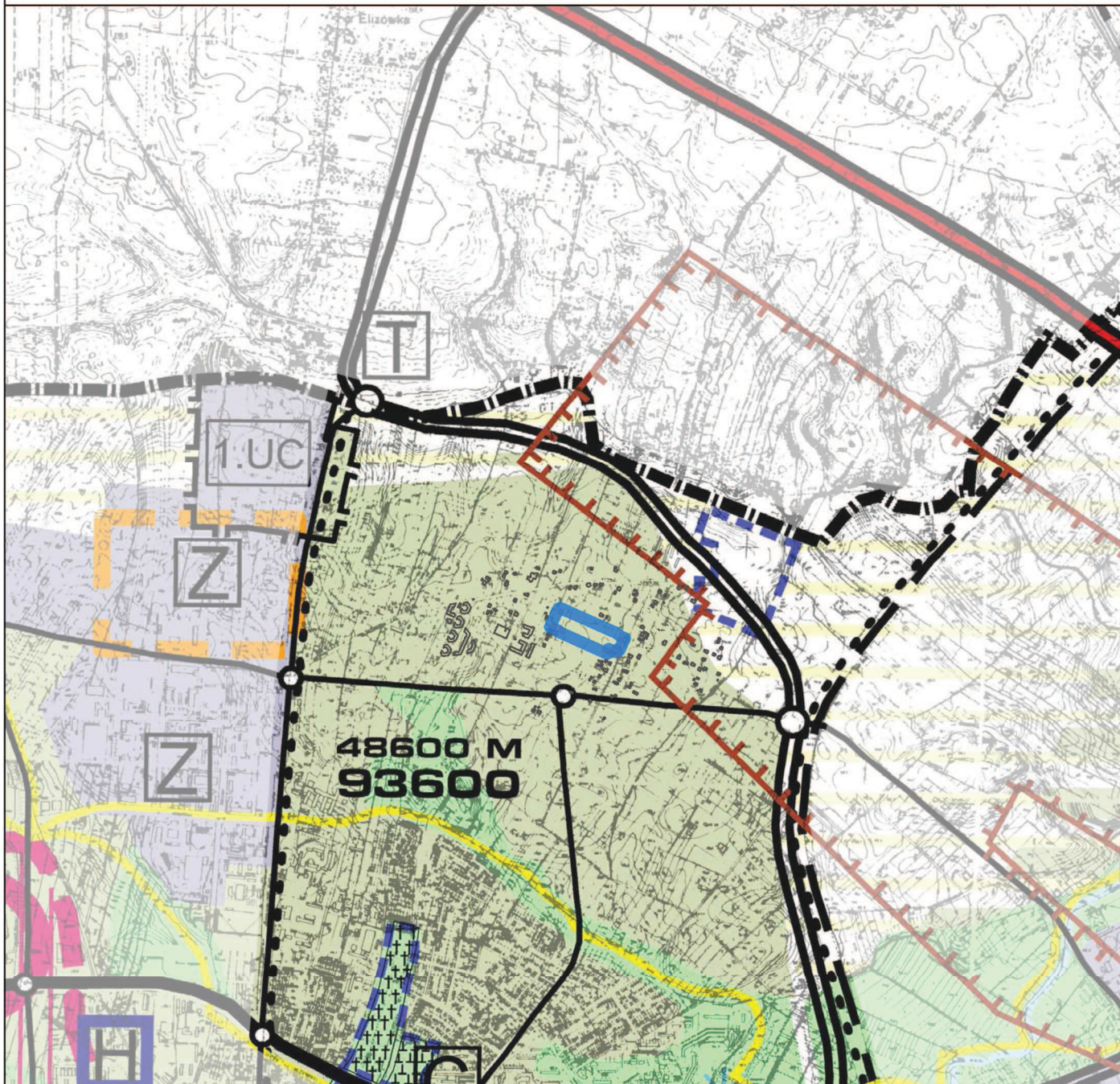


Skala 1:25000





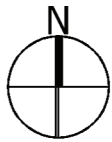
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

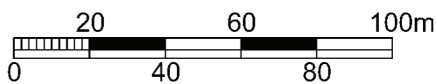


OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  tereny intensywnej urbanizacji

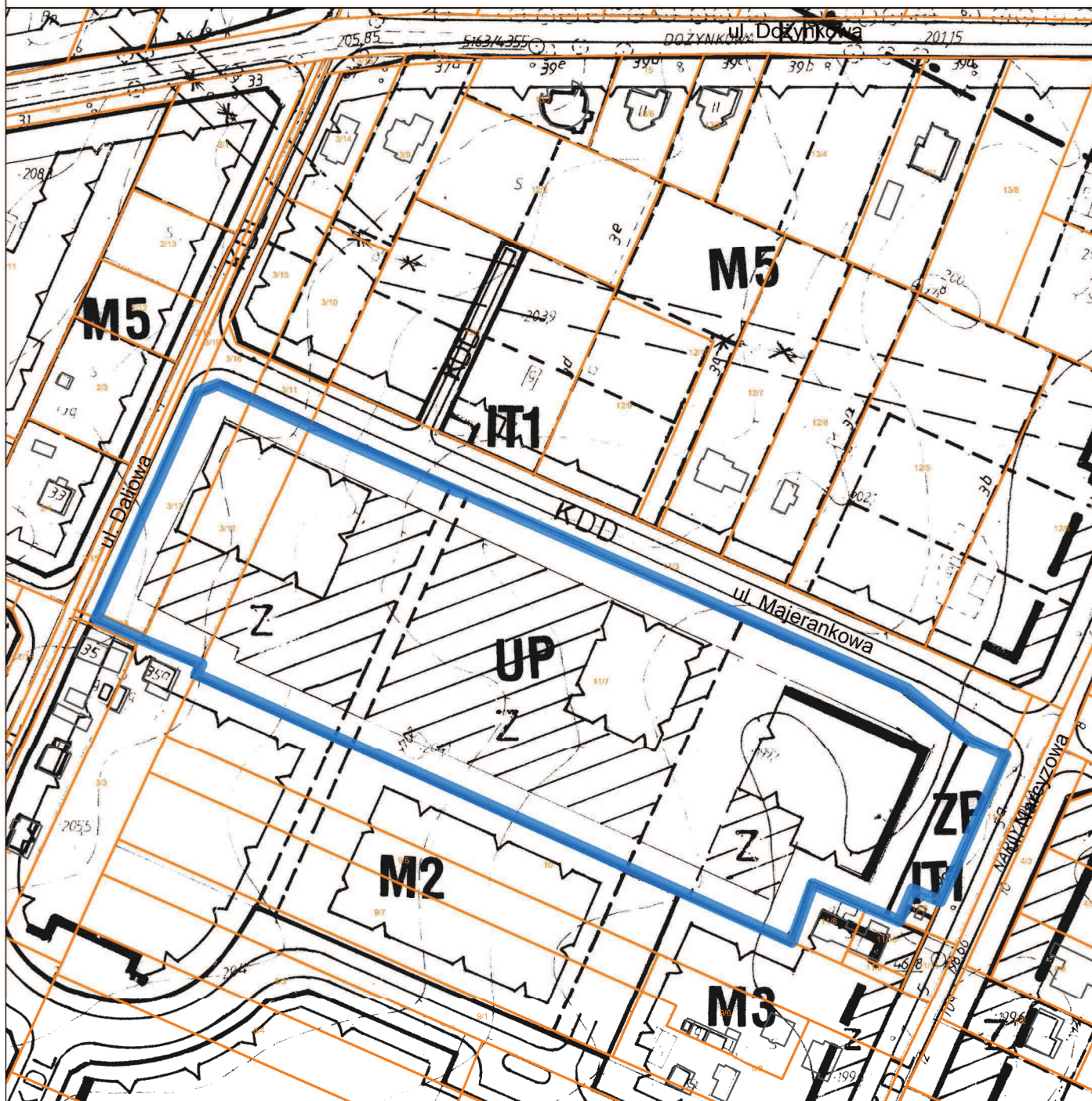


Skala 1:2000



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

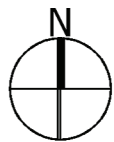


OZNACZENIA:

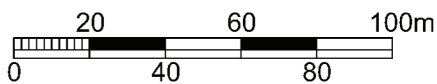
- granica obszaru objętego analizą
- granica własności

- UP** tereny usług publicznych
- M2** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- M3** tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (wielo- i jednorodzinnej)
- M5** tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej

- IT1** stacje transformatorowe
- ZP** tereny miejskiej zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce)
- KDL** tereny dróg publicznych - ulice lokalne
- KDD** tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe
- strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach
- strefa zabudowy kubaturowej
- dominanta urbanistyczna
- granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu - postulowane

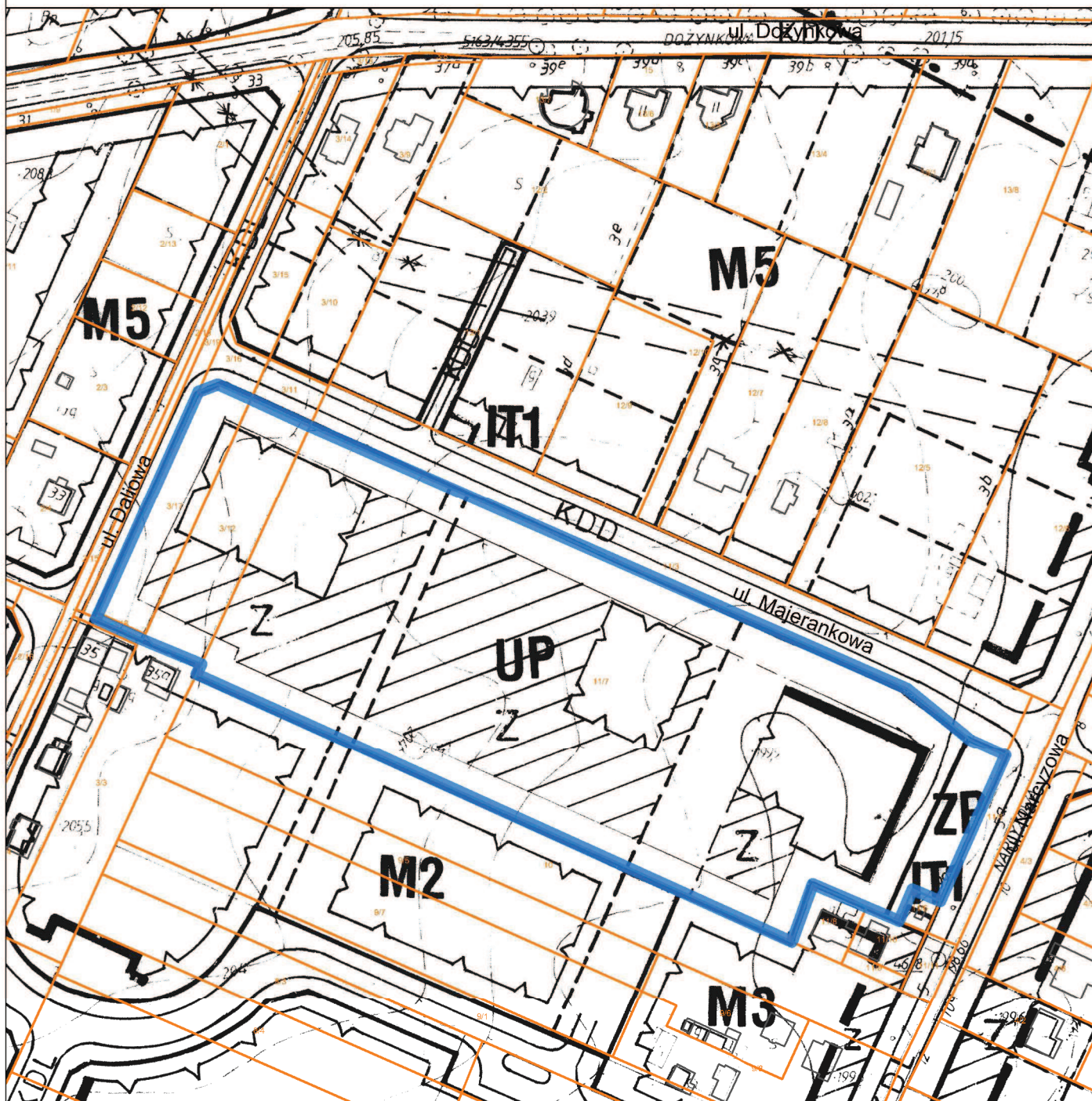


Skala 1:2000





ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 6

PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY M.P.Z.P.



OZNACZENIA:

-  proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-  granica własności