



# Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Lublin - część III  
uchwalonego uchwałą Nr 825/XXXV2005 Rady Miejskiej w  
Lublinie z dnia 17 listopada 2005r.  
w rejonie Al. M. Smorawińskiego  
- część północna**

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Marzec

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. 2015.199.j.t.).

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

### 2.1. Granice obszaru objętego analizą

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1.

Na analizowany obszar, o powierzchni ok 4,34 ha, składają się działki o numerach geodezyjnych: 53, 54, 55 (obręb 18, arkusze 7).

Od południa obszar analizowany ograniczony jest pasem drogowym Al. M. Smorawińskiego, od zachodu pasem drogowym ul. T. Szeligowskiego, od wschodu pasem drogowym ul. W. Chodźki, a od północy terenem usługowym (hipermarket Auchan).

W chwili obecnej obszar analizowany zabudowany jest w centralnej części V - kondygnacyjnym budynkiem biurowym (z 1999 r.) i IX-kondygnacyjnym budynkiem biurowym (z 1984 r.) oraz niską zabudową niemieszkalną, gospodarczą (w tym wiaty). Stosunkowo duża część terenu została zagospodarowana jako parkingi naziemne. Południowo - wschodnią część stanowi teren zieleni urządzonej.

### 2.2. Stan własnościowy

Wszystkie działki wchodzące w obszar analizy są w posiadaniu jednego podmiotu.

Działki o numerach : 53, 54, 55 są własnością Skarbu Państwa, wieczystym użytkownikiem jest spółka handlowa.

Strukturę własnościową przedstawia załącznik graficznym nr 5.

### 2.3. 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 oraz uchwałą Nr 1133/XLIII/2014 z dnia 4 września 2014 r. Rady Miasta Lublin. Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Na terenie objętym niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar zlokalizowany jest na terenach:

- intensywnej urbanizacji;
- obszarze rozwoju funkcji centrowych;
- ośrodków usług ponadpodstawowych;

Wnioskowana zmiana mpzp - nie naruszy ustaleń obowiązującego Studium.

Rysunek obowiązującego Studium stanowi załącznik graficzny nr 2.

Analizowany teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III, obejmującego północny obszar miasta, zawarty między ulicami: Wyrwasa, Poligonowa, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulica Koncertowa do granicy administracyjnej miasta, granica administracyjna miasta do al. Spółdzielczości Pracy, zachodnia granica pasa drogowego al. Spółdzielczości Pracy i północna granica pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i Północnej do al. Kompozytorów Polskich, południowa granica pasa drogowego al. Solidarności do ul. Wyrwasa (Uchwała Nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r.).

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

- **IT10** – tereny urzędzeń telekomunikacji;
- **UP** – tereny usług publicznych;
- „**k**” – strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach;

dotychczas obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- SRiK1 - Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji;
- Y2C - 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;
- ET2 - Strefa ochrony dalekiego tła panoramy Śródmieścia;
- EZ - Strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną (strefa na fragmencie obszaru);

## 2.4. Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Stosownie do art 14 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałą 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 2 wnioski (skorygowana treść pismem) o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od wieczystych użytkowników terenu:

Nr	Wnioskodawca	Oznaczenie wnioskowanej nieruchomości	Treść
1	Orange Polska S.A Nieruchomości	ul. Chodźki 10A dz. nr 54	Wnoszą o: – przeznaczenie terenu: U/MW – usługi nieuciążliwe / zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością uzupełnienia o funkcje usługowe; - możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu istniejących budynków przy zastanych parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu; - intensywność zabudowy - do 7,0; - powierzchnia zabudowy – maks. 70% ; - wysokość zabudowy - do 37m; - ilość kondygnacji nadziemnych - do X; Uzasadnieniem wniosku jest fakt, iż w sąsiedztwie nieruchomości w opracowywanych planach miejscowych (dla rejonu T. Szeligowskiego, W. Chodźki, M. Smorawińskiego, Jaczewskiego) działki są przeznaczone pod funkcje usługowe i mieszkalne U i U/MW.
2	Orange Polska S.A Nieruchomości	ul. Chodźki 10 dz. nr 53, 55	Wnoszą o: – przeznaczenie terenu: U/MW – usługi nieuciążliwe / zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością uzupełnienia o funkcje usługowe; - możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz remontu istniejących budynków przy zastanych parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu; - intensywność zabudowy - do 7,0; - powierzchnia zabudowy – maks. 70%; - wysokość zabudowy - do 37m; - ilość kondygnacji nadziemnych - do X; Uzasadnieniem wniosku jest fakt, iż w sąsiedztwie nieruchomości w opracowywanych planach miejscowych (dla rejonu T. Szeligowskiego, W. Chodźki, M. Smorawińskiego, Jaczewskiego) działki są przeznaczone pod funkcje usługowe i mieszkalne U i U/MW.

## 2.5. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298);
- przygotowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199);
- 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;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno-prawnego zgodnie z Art. 17 - 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199);

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

Poddając ocenie faktyczne zagospodarowanie terenu, aktualne zapotrzebowanie na funkcje centrotwórcze, potrzeby mieszkańców dzielnicy 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 nieruchomości ale również zapewniających satysfakcjonujące zagospodarowanie przestrzeni dla okolicznych mieszkańców.

Celem wszczęcia procedury zmiany planu - byłoby dostosowanie ustaleń planu do stanu faktycznego – istniejące budynki pełnią funkcje biurowo – usługową. Przeznaczenie terenu „IT10” ogranicza w znacznym stopniu potencjalne możliwości zainwestowania oraz wyklucza wprowadzenie innych funkcji z zakresu usług (gastronomi, ochrony zdrowia czy hotelowo -turyistycznej).

Postulowana zmiana obowiązującego planu umożliwi stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dostosowanych do bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych oraz dostosowanie obiektów do obecnie obowiązujących standardów. Aktualizacja planu mająca na celu poszerzenie i wzbogacenie programu funkcjonalnego na omawianym obszarze w powiązaniu z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powinna zapewnić kompleksową obsługę mieszkańców, wzbogacić lokalny rynek pracy poprzez generowanie nowych miejsc pracy w dzielnicy oraz wpłynąć pozytywnie na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru. Ze względu na lokalizację terenu u zbiegu dwóch arterii komunikacyjnych (Al. M. Smorawińskiego i ul. T. Szeligowskiego) oraz sąsiedztwo osiedla Czechów Południe rozszerzenie programu funkcjonalnego w kontekście układu przestrzenno - funkcjonalnego dzielnicy jest w pełni zasadne.

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

Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. przedstawia załącznik graficzny nr 5.




### 4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Załącznik graficzny nr 1 – granice obszaru objętego analizą;
2. Załącznik graficzny nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin;
3. Załącznik graficzny nr 3 – stan planistyczny;
4. Załącznik graficzny nr 4 – wnioski o zmianę m.p.z.p.;
5. Załącznik graficzny nr 5 – struktura własności;
6. Załącznik graficzny nr 6 –proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r. w rejonie Al. M. Smorawińskiego - część północna

## ZAŁĄCZNIK NR 1 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

LEGENDA:

-  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
-  - GRANICE DZIAŁEK
-  - ISTNIEJĄCA ZABUDOWA



PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
WYDZIAŁ PLANOWANIA  
LUBLIN 2016 r.

ZAL. 1

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, zatwierdzonego Uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r. w rejonie Al. M. Smorawińskiego - część północna

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**

LEGENDA:


 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

PRZEWAŻAJĄCE FUNKCJE :

 TERENY INTENSYWNEJ URBANIZACJI


 TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ

 ZIELEŃ POMIĘDZY TERENAMI ZURBANIZOWANYMI DOLINY RZECZNE

 OBSZAR ROZWOJU FUNKCJI CENTROTWÓRCZYCH (CENTRUM MIASTA)

 OŚRODKI USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

ELEMENTY STRUKTURY :

 ULICE GŁÓWNE (OBWODNICA ŚRÓDMIEJSKA)


 ULICE GŁÓWNE

 ŚCIEŻKI ROWEROWE


FUNKCJE WYŻSZEGO RZĘDU :

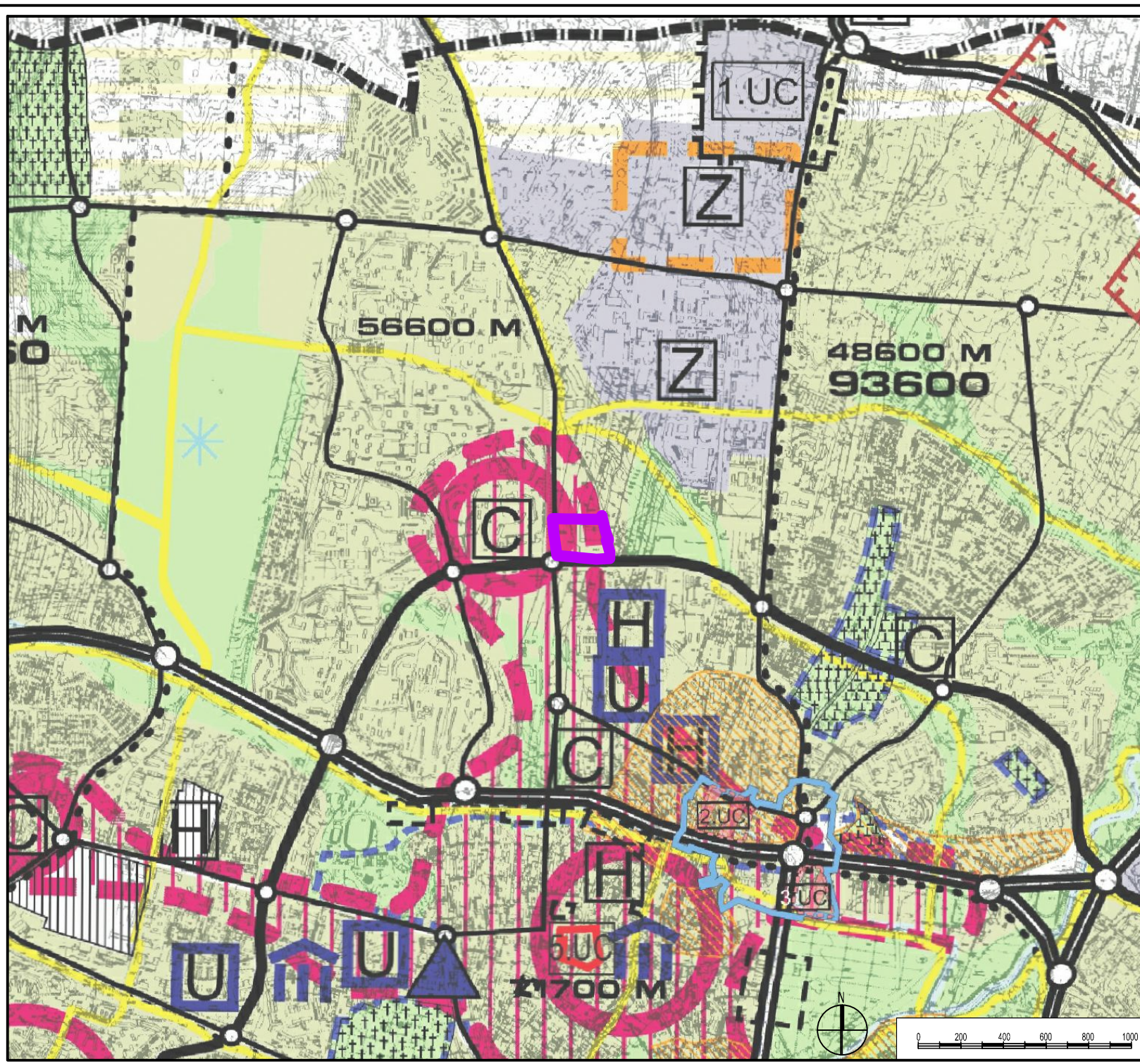
 CENTRA HANDLOWO - USŁUGOWE

 KONCENTRACJA MIEJSC PRACY

 SZPITALA

 WYŻSZE UCZELNIE

 POZOSTAŁE





PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
WYDZIAŁ PLANOWANIA  
LUBLIN 2016 r.

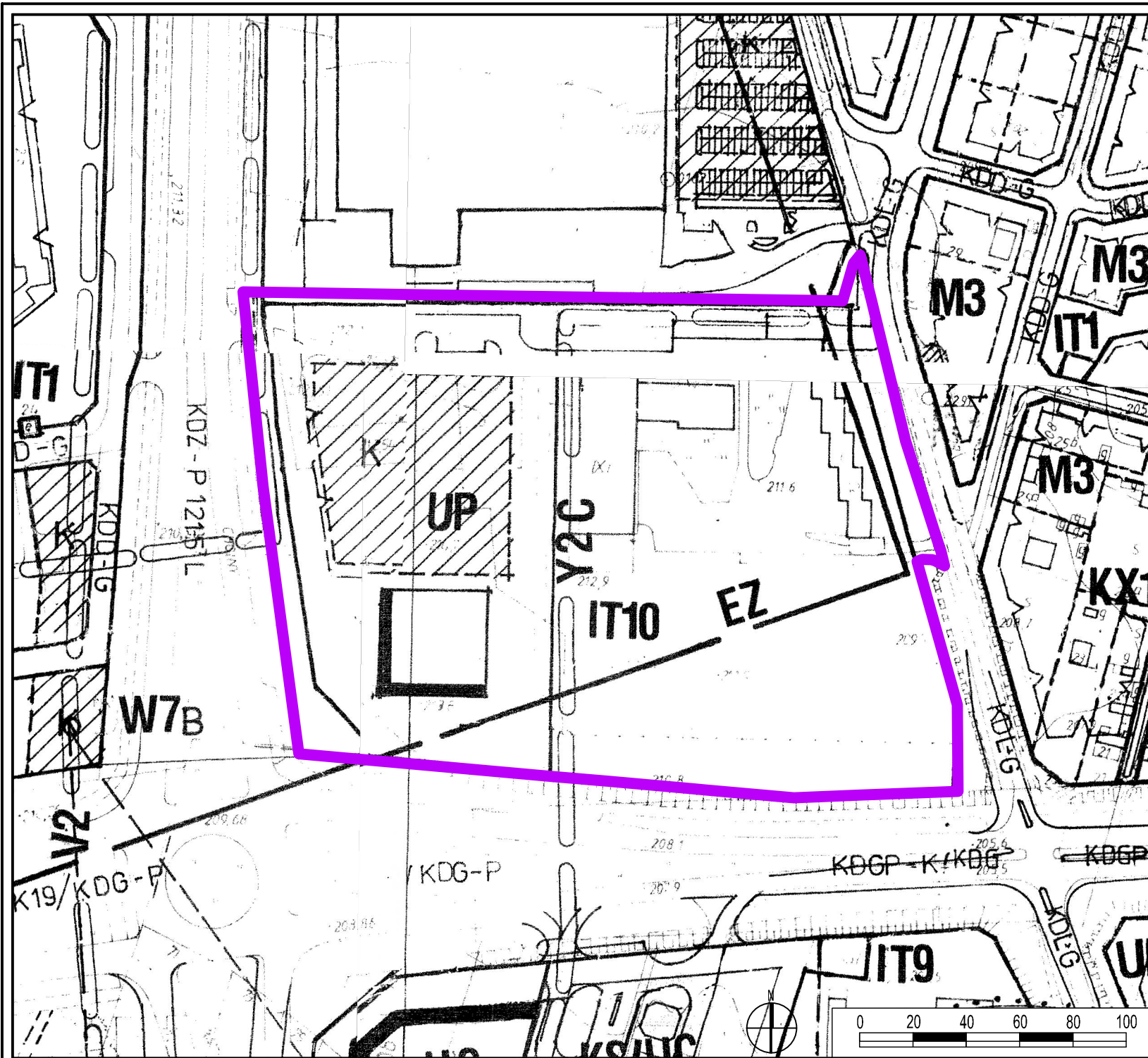
ZAŁ. 2



ZAŁĄCZNIK NR 3  
STAN PLANISTYCZNY

LEGENDA:

-  - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
- IT10** tereny urządzeń telekomunikacji
- UP** tereny usług publicznych
-  strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach, bez prawa przekształceń zmierzających do zmniejszania liczby miejsc postojowych
- Y2B** strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym
- EZ** strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, zatwierdzonego Uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r. w rejonie Al. M. Smorawińskiego - część północna

## ZAŁĄCZNIK NR 4 WNIOSKI O ZMIANĘ MPZP

LEGENDA:



- WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ









PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
WYDZIAŁ PLANOWANIA  
LUBLIN 2016 r.

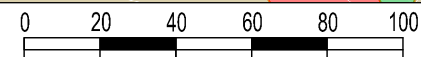
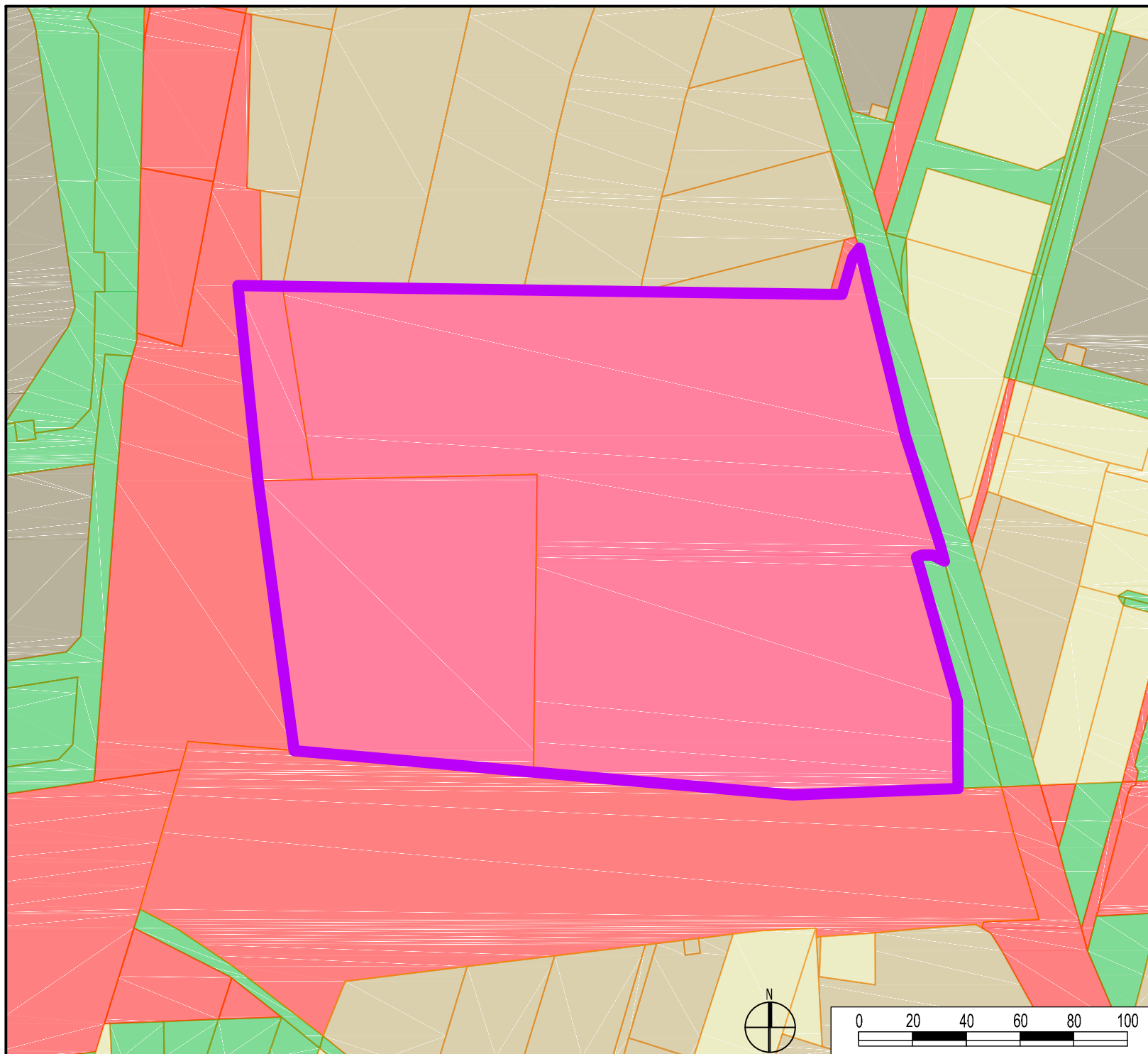
Zał. 4

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, zatwierdzonego Uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r. w rejonie Al. M. Smorawińskiego - część północna

## ZAŁĄCZNIK NR 5 STRUKTURA WŁASNOŚCI

LEGENDA:

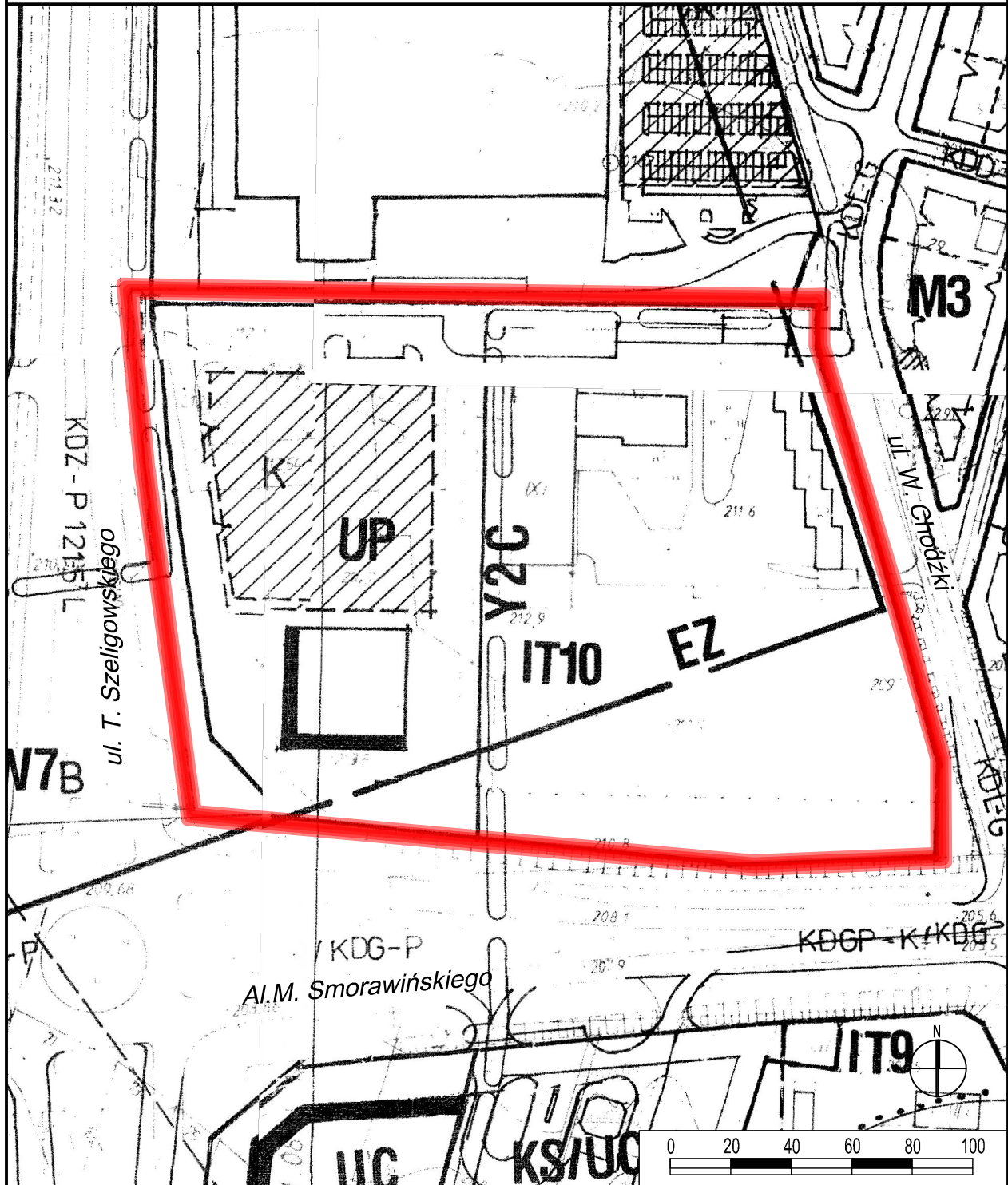
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
-  SKARB PAŃSTWA, WIECZYSTE UŻYTKOWANIE
-  SKARB PAŃSTWA
-  GMINA
-  OSOBA FIZYCZNA
-  OSOBA PRAWNA



PREZYDENT MIASTA LUBLIN  
WYDZIAŁ PLANOWANIA  
LUBLIN 2016 r.

ZAŁ. 5

Załącznik graficzny do uchwały  
Rady Miasta Lublin  
Nr.....  
z dnia.....



 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PRZYSTĄPIENIEM DO SPORZĄDZENIA ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO