



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin część II
w rejonach: ulicy G. Chmielewskiego oraz ulicy J. Sawy.**

***Granice obszarów objętych analizą oznaczono na załączniku nr 1a oraz 1b
do niniejszej analizy.***

OPRACOWAŁA:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

ZATWIERDZIŁA:

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 własnych 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 PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulicy G. Chmielewskiego** objęto działkę o numerze geodezyjnym 18 obręb 29 arkusz 7, przy ul. G. Chmielewskiego 9. Obszar analizowany zlokalizowany jest w centralnej części osiedla mieszkaniowego jednorodzinne. Na obszarze istnieje budynek zamieszkania zbiorowego – Archidiecezjalny Dom Samotnej Matki, prowadzący działalność od 1984 r.

Granice obszaru przedstawiono na załączniku graficznym nr 1a.

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulicy Jana Sawy** objęto działki o numerach geodezyjnych 1/9, 1/10, 1/2, oraz części działek 1/3, 1/11, 34/209 obręb 28 arkusz 2, przy ul. Jana Sawy 7. Obszar zlokalizowany jest w centralnej części osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Rury. Jest nie zabudowany.

Granice obszaru przedstawiono na załączniku graficznym nr 1b.

Teren w rejonie ul. G. Chmielewskiego ma powierzchnię ok 765m² i jest we władaniu osób prawnych – Archidiecezja Lubelska (100%). Teren w rejonie ul. Jana Sawy ma powierzchnię ok 1,2ha i jest we władaniu: Gmina Lublin (ok 45%), osób prawnych – Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa (ok 20%) i osób prawnych i fizycznych (ok 35%).

Strukturę własności przedstawiono na załącznikach graficznych nr 3a i 3b.

Dla analizowanych obszarów obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Lublin nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r., uchwałą 1133/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. oraz uchwałą nr 30/II/2014 Rady Miasta Lublin 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 obszarach objętych niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny intensywnej urbanizacji (obszar przy ulicy G. Chmielewskiego) oraz pod tereny zieleni pomiędzy obszarami zurbanizowanymi (obszar przy ulicy Jana Sawy).

Zgodnie z Art.9 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W opracowaniu jest projekt nowego Studium U.IK.Z.P., na podstawie uchwały Rady Miasta Lublin Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.

Wrys ze Studium (wraz z granicami obszarów objętych analizą oznaczonymi graficznie linią koloru czerwonego) przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Obszary objęte analizą posiadają plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

Plan uchwalony został w dniu 26 września 2002 r. uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Warszawa, linią kolejową Lublin - Warszawa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz. 2671).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (załączniki graficzne nr 4a i 4b) tereny zlokalizowane w analizowanych obszarach przeznaczone są pod :

rejon **ul. G Chmielewskiego**:

- **M4** – Tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu.

rejon **ul. Jana Sawy**:

- **UPo** – tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty z zakazem zmiany przeznaczenia pod inne funkcje.

W roku 2016 do Urzędu Miasta wpłynęły wnioski o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- w dniu 15 czerwca 2016 r. wpłynął wniosek Funduszu Obrony Życia Archidiecezji Lubelskiej o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pozwalającą na prowadzenie Ośrodka Wsparcia dla Samotnych Matek i Kobiet w Ciąży, na terenie posesji przy ul. G. Chmielewskiego 9.
- W dniu 23 września 2016 r. wpłynął wniosek Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o zmianę przeznaczenia w m.p.z.p. dla działek nr 1/2, 1/9 i 1/10 z terenów przewidzianych

pod realizację obiektów oświaty UPo na tereny usług publicznych UP z przeznaczeniem tych gruntów pod obiekty opieki społecznej z możliwością realizacji na nich zespołów budynków mieszkalnych dla osób starszych. Potrzeba uzasadniona jest malejącą ilością dzieci na osiedlu, a wzrastającą ilością osób starszych w powiązaniu z brakiem możliwości przystosowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na osiedlu dla osób z trudnościami w poruszaniu się.

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

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.

Sporządzenie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczonej do niezbędnej korekty, oraz określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze pozwoli na uporządkowanie przestrzeni miejskiej w zrealizowanych osiedlach mieszkaniowych.

Celem opracowania zmian planu będzie:

- Sformalizowanie stanu istniejącego – wydzielenie w planie terenu o przeznaczeniu zamieszkania zbiorowego/usług publicznych dla istniejącego budynku z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rejon ul. G. Chmielewskiego);
- Rozszerzenie katalogu usług publicznych dla terenu UPo o dodatkowe funkcje(rejon ul. Jana Sawy);
- Uporządkowanie terenu i zapewnienie dostępności pieszej i pieszo-rowerowej dla

okolicznych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do zrealizowanego Parku Rury (rejon ul. Jana Sawy);

- Wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji i harmonijne wkomponowanie nowych form zabudowy w zastaną strukturę mieszkaniową osiedla (rejon ul. Jana Sawy);
- Uwzględnienie wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnoszonych przez właścicieli terenu w sposób uwzględniający potrzeby społeczne.

Podstawowym zadaniem zmian planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy, przy założeniu uporządkowania i rewitalizacji istniejącej tkanki miejskiej oraz umiejętnej jej uzupełniania.

Sporządzenie planu w przedstawionym powyżej zakresie powinno wywołać pozytywny efekt przestrzenny w najbliższym sąsiedztwie oraz pozytywny efekt społeczny w szerszym otoczeniu.

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**.

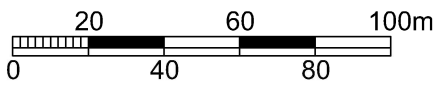
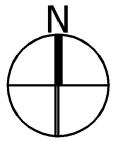
Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, będą następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać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

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

Proponowane wstępne granice opracowania m.p.z.p. wynikające z przeprowadzonej analizy wyznacza się na załącznikach graficznych nr 5a i 5b.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

- załącznik nr 1a - Granice obszaru objętego analizą (rejon ul. G. Chmielewskiego).
- załącznik nr 1b - Granice obszaru objętego analizą (rejon ul. Jana Sawy).
- załącznik nr 2 - Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.
- załączniki nr 3a i 3b - Struktura własności.
- załączniki nr 4a i 4b - Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- załączniki nr 5a i 5b - Proponowane granice przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p.






ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1a

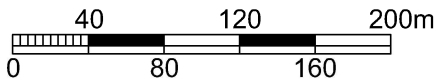
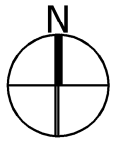
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ REJON UL. G. CHMIELEWSKIEGO






OZNACZENIA:

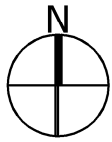
-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

**GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ
REJON UL. J. SAWY**



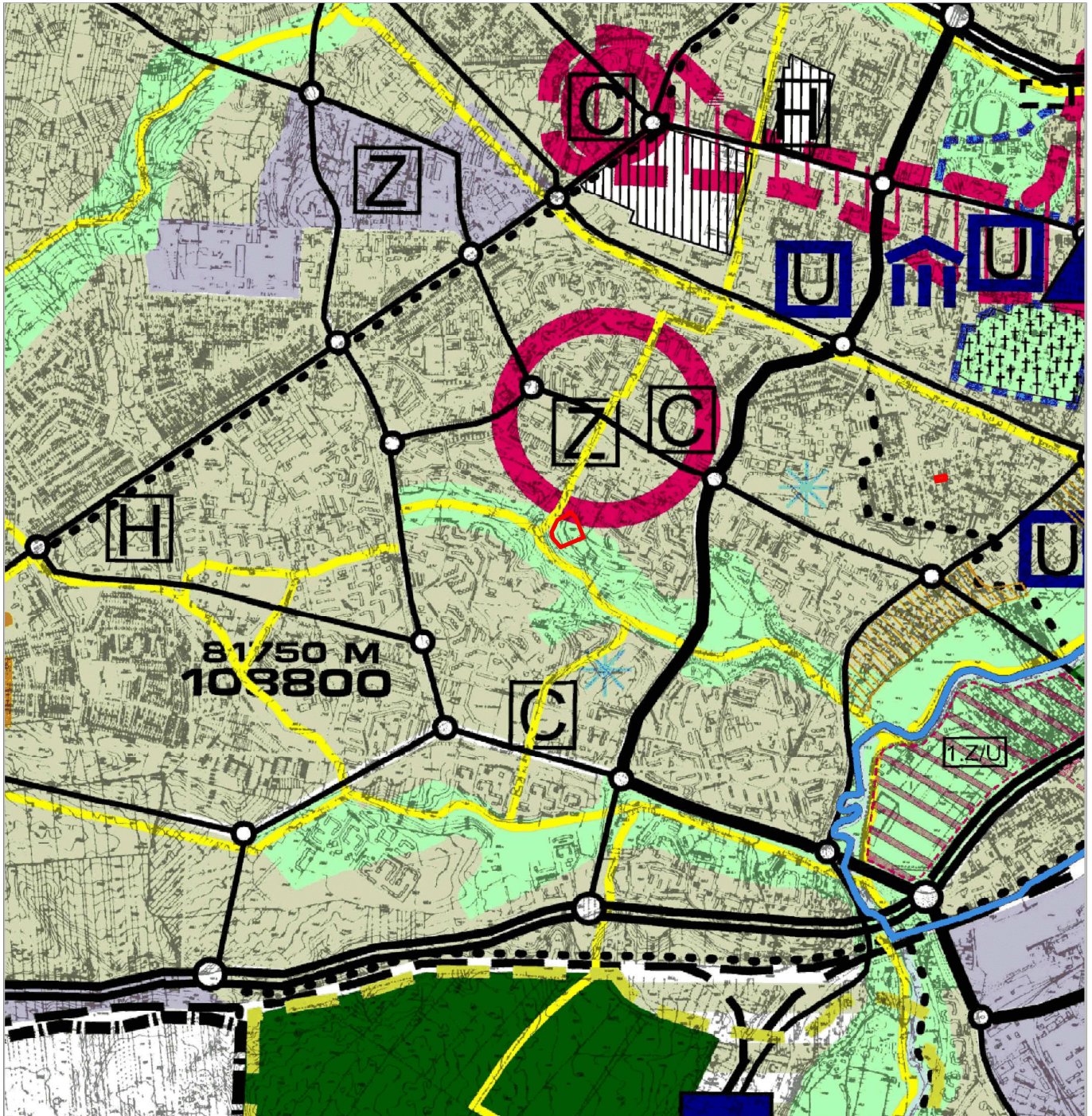
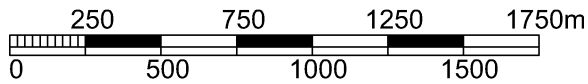
OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku






ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2

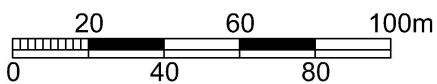
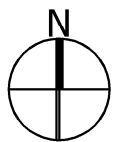
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN



OZNACZENIA:

-  granice obszarów objętych analizą
-  zielen pomiędzy terenami zurbanizowanymi, doliny rzeczne
-  tereny intensywnej urbanizacji

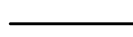
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

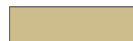



OZNACZENIA:


 granica obszaru objętego analizą


 granica własności

 zarys budynku

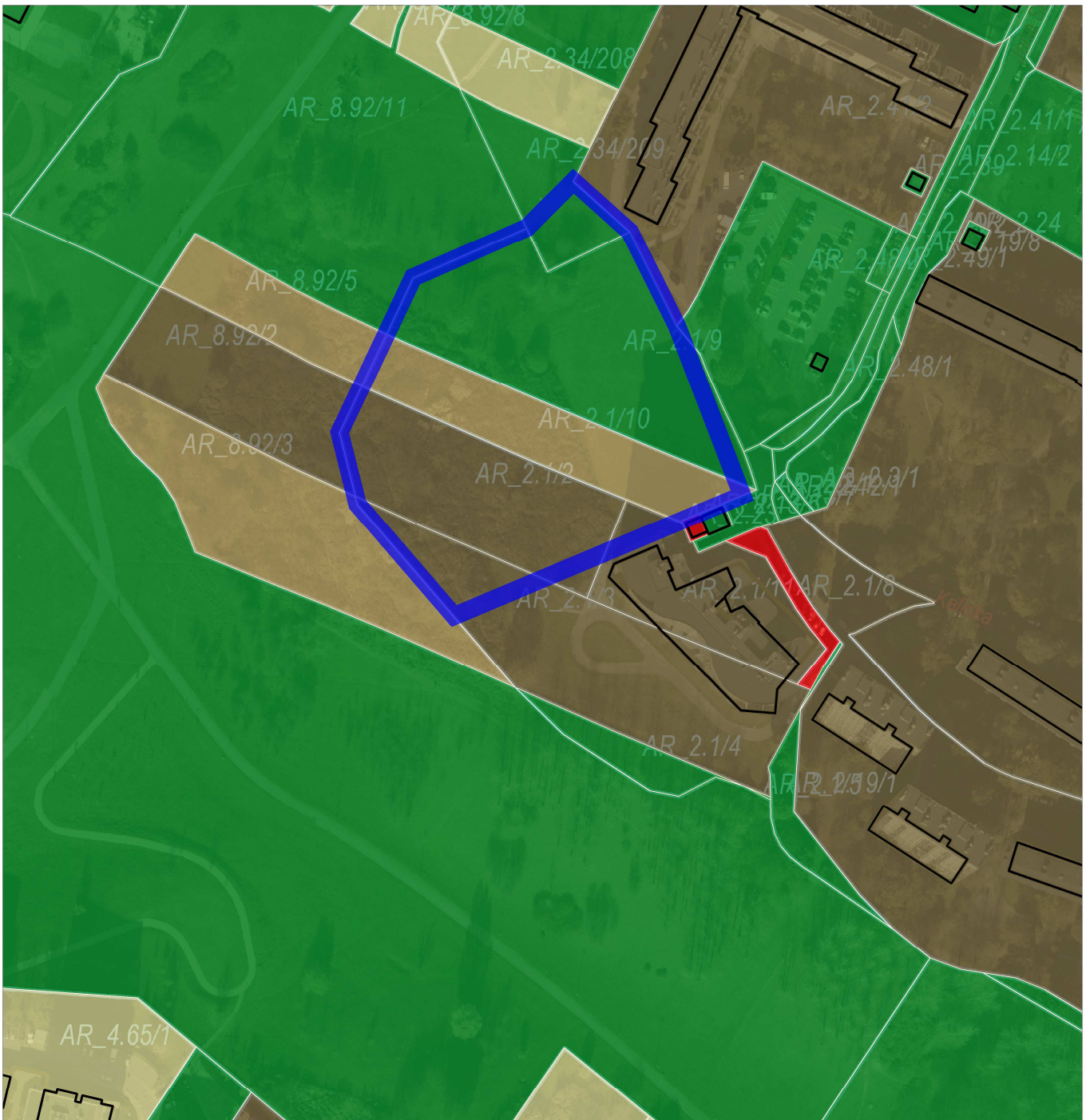
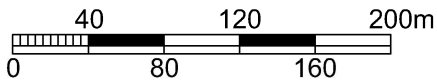
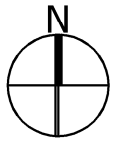
 własność - osoby prawne

 własność - Skarb Państwa


 własność - osoby fizyczne


 własność - Gmina Lublin

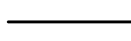
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA





OZNACZENIA:

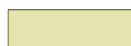
 granica obszaru objętego analizą


 granica własności


 zarys budynku

 własność - Gmina Lublin

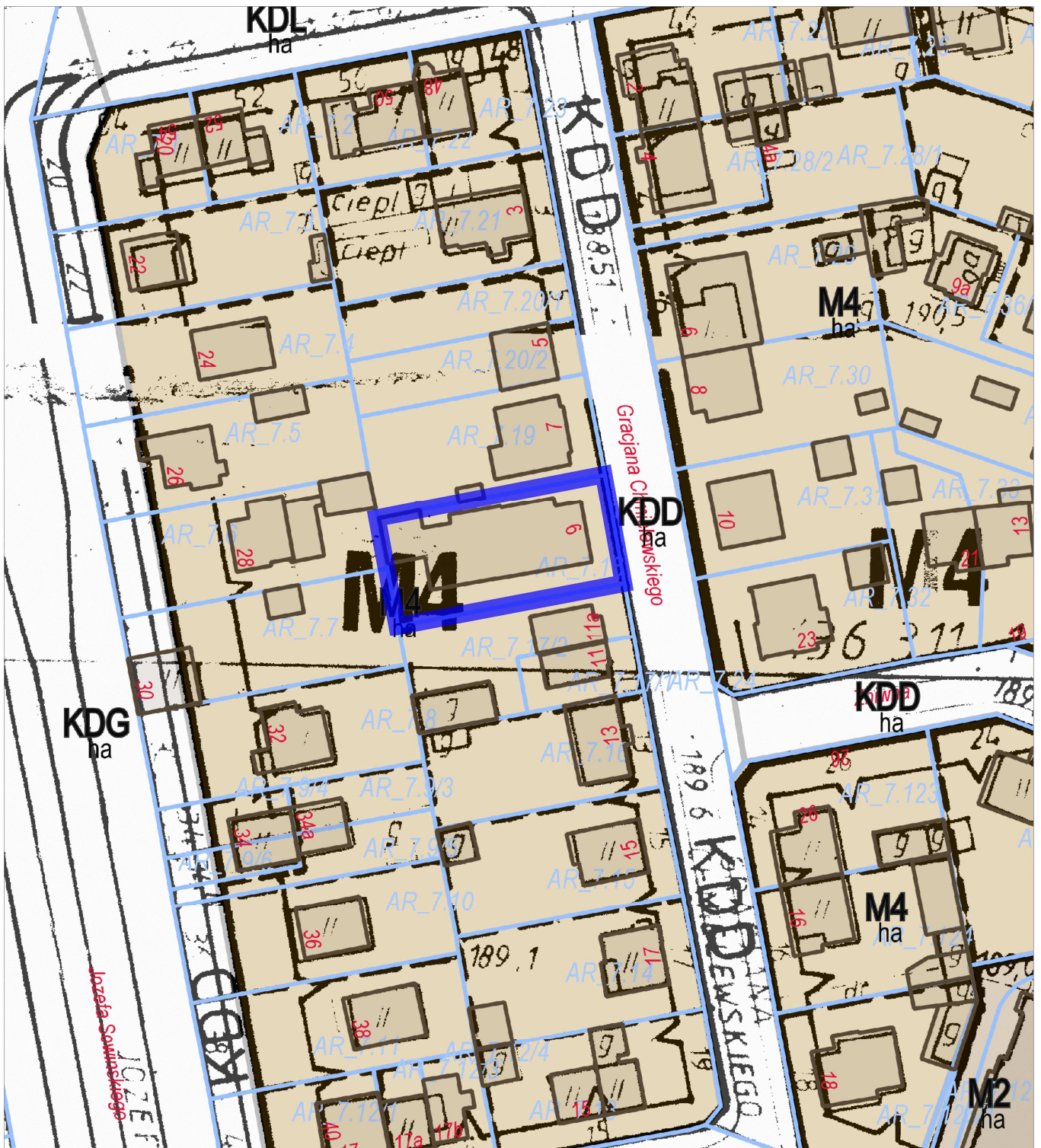
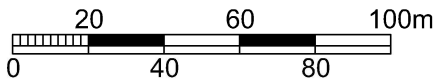
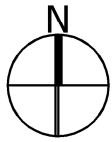
 własność - osoby prawne

 własność - osoby fizyczne


 własność - Skarb Państwa

 własność - osoby fizyczne i prawne

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO



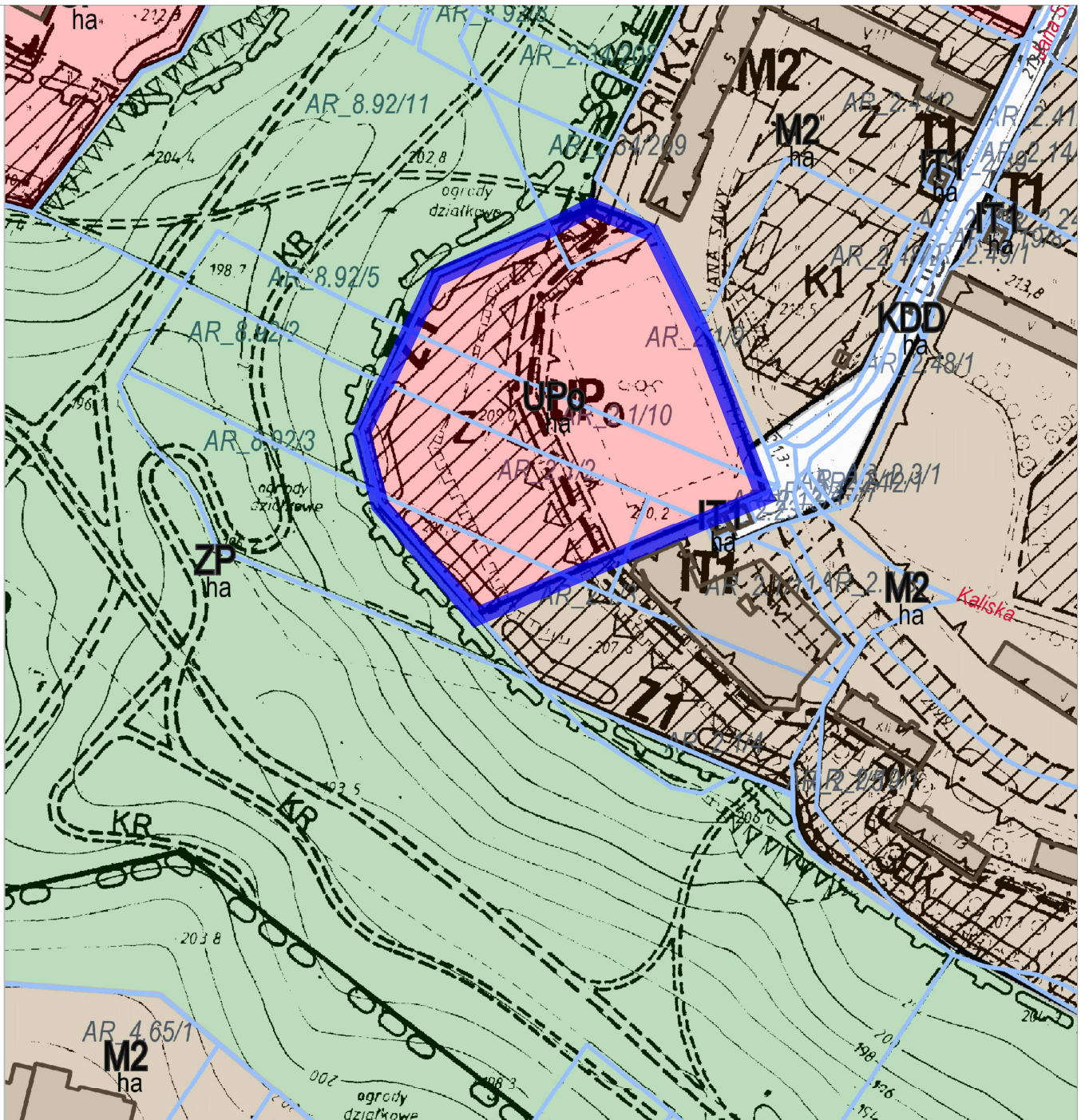
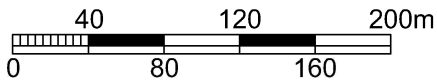
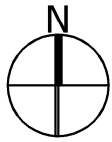
OZNACZENIA:

 granica obszaru objętego analizą

 granica własności

M4 tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO




OZNACZENIA:

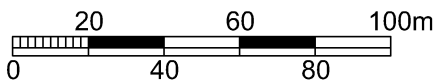
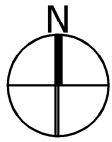
 granica obszaru objętego analizą

 granica własności

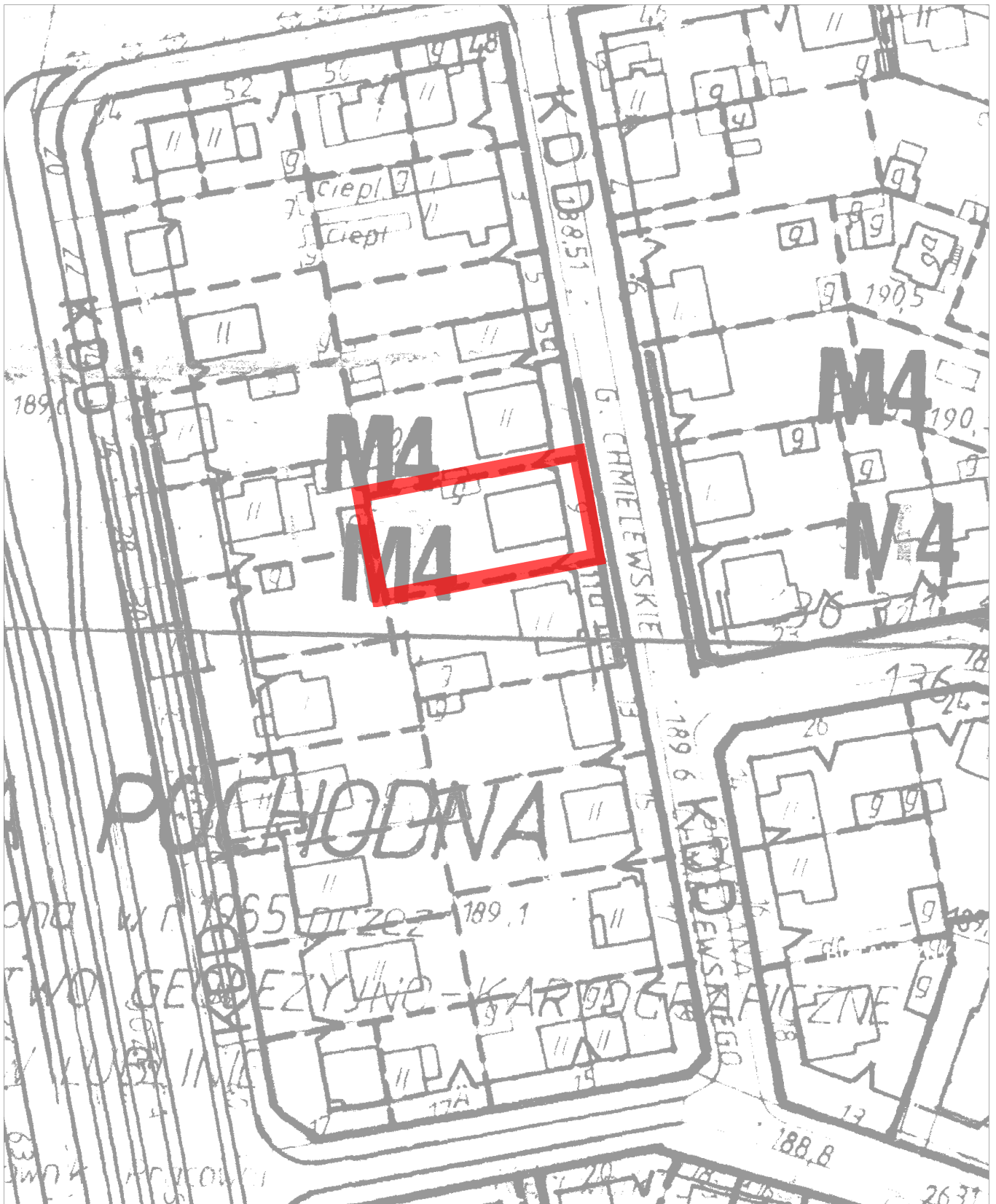
UPO tereny usług publicznych przewidzianych pod realizację obiektów oświaty

 strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach

 zbocza dolin rzecznych i suchych dolin objęte ochroną krajobrazową



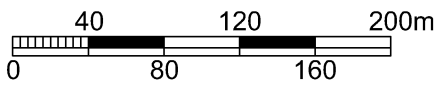
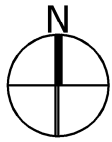
**PROPONOWANA GRANICA
PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA ZMIANY M.P.Z.P.**



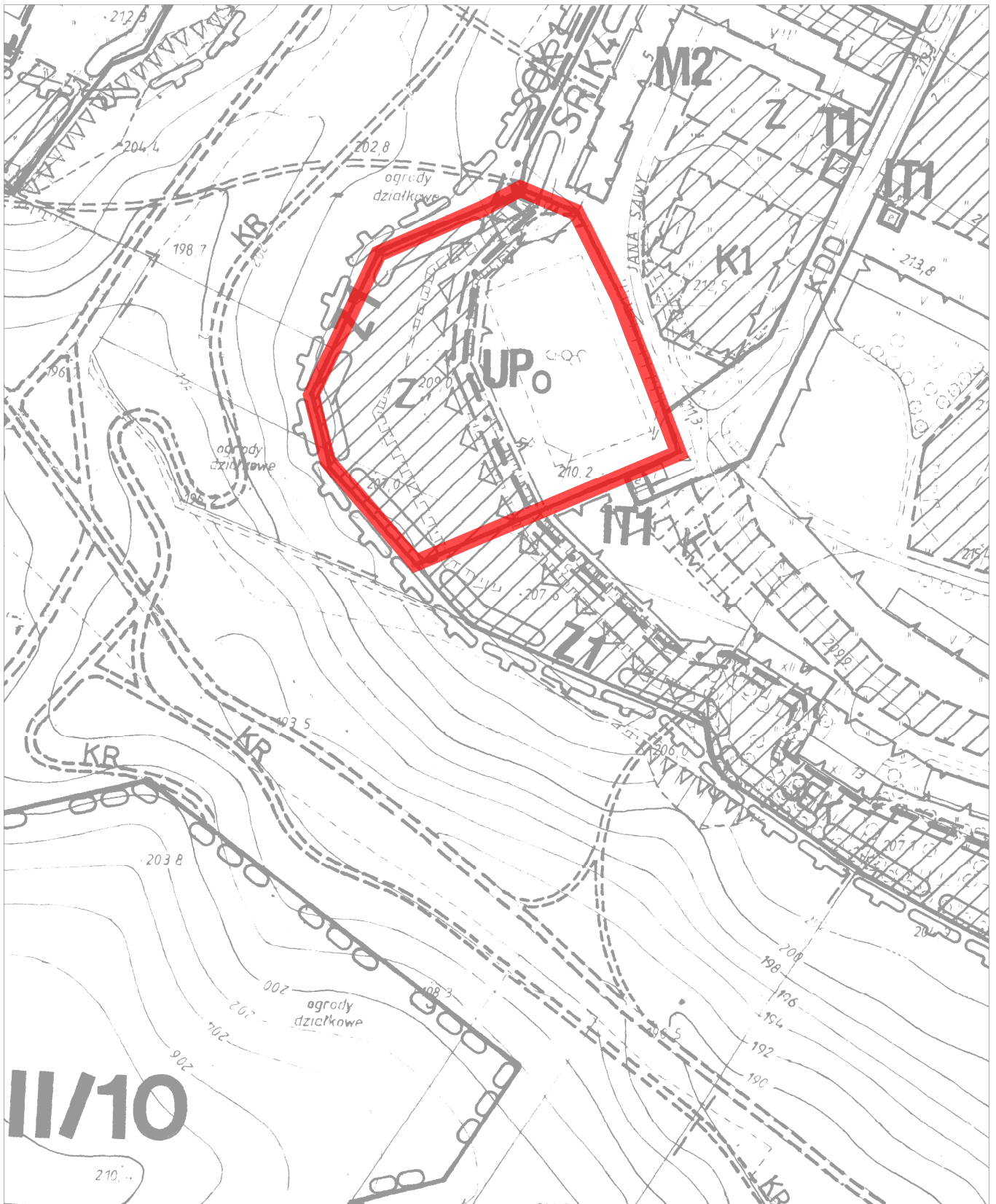
OZNACZENIA:



proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



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



OZNACZENIA:



proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego