



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonie ulicy Nałęczowskiej

***Granice obszaru objętego analizą oznaczono na załączniku nr 1
do niniejszej analizy.***

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

mgr inż. arch. Karolina Charkowska

ZATWIERDZIŁA:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

Lublin 2017

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 PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulicy Nałęczowskiej** objęto działki o numerach geodezyjnych: 11/2; 24/8; 24/10; 29/11; 33/1; 33/4; 34/3; 36/1; 37/2 oraz części działek 25, 26/2; 28/4; 30/8; 30/9; 30/10; 33/5; 37/1 obręb 33 arkusz 10, przy ul. Nałęczowskiej 25 i 27. Obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Nałęczowskiej i Al. Kraśnickiej oraz planowanego przedłużenia ul. Głębokiej. Obszar w części zabudowany jest budynkami usługowymi (usługi zdrowia, usługi biurowe, usługi komercyjne, usługi związane z motoryzacją) oraz garażowymi. W najwyższym (IV-kondygnacyjnym) budynku zlokalizowany jest Wojewódzki Ośrodek Medycyny Pracy. Granice obszaru przedstawiono na załączniku graficznym nr 1.

Teren analizowany ma powierzchnię ok 1,56 ha i jest we władaniu: Gmina Lublin (ok. 40,4%), osób prawnych (ok. 42,4%), skarbu państwa (ok. 1,8%) oraz osób fizycznych (ok. 60%). Strukturę własności przedstawiono na załączniku graficznym nr 3.

Dla analizowanego obszaru 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 obszarze objętym niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny aktywizacji gospodarczej.

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 granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru czerwonego) przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Obszar objęty analizą posiada plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalony został uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmującego dwa rejon miasta: obszar zachodni - zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno - wschodni - zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin - Łuków, linią kolejową Lublin - Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do Al. Spółdzielczości Pracy (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz.2670).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (załącznik graficzny nr 4) tereny zlokalizowane w analizowanym obszarze przeznaczone są pod :

- **AG** – tereny aktywności gospodarczej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość. Zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- **KX** – tereny komunikacji pieszej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych;
- **KX1** – tereny komunikacji pieszo-jezdnej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne jako drogi wewnętrzne, zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych w zespole zabudowy jednorodzinnej;
- **IT1 i IT2** – tereny urządzeń elektroenergetyki.

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

- W dniu 1 lipca 2016 r. wpłynął wniosek Wojewódzkiego Ośrodka Medycyny Pracy Centrum Profilaktyczno - Lecznicze w Lublinie o zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pozwalającą na realizację przygotowanego projektu rozbudowy ośrodka, a polegającą na rezygnacji z wydzielenia terenów KX1 oraz IT1.
- W dniu 5 września 2016 r. wpłynęło pismo Pani Beaty Kałki (Architekt Studio ILP Business Consulting) pełnomocnika Wojewódzkiego Ośrodka Medycyny Pracy Centrum Profilaktyczno – Lecznicze w Lublinie, ponawiające powyższy wniosek.

W piśmie zawarto dodatkowe uzasadnienie:

„Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono przed kilkunastu laty, w zasadniczo odmiennym od obecnego stanie prawnym i własnościowym. Zapisy planu nie odpowiadają obecnym potrzebom i nie odzwierciedlają zmiany stosunków własnościowych. De facto uniemożliwiają właściwą rozbudowę placówki, w sposób

funkcjonalny, harmonijny i ekonomicznie uzasadniony. Zmiana planu podyktowana jest koniecznością jak najszybszego zaspokojenia potrzeb mieszkańców Lublina, w sposób profesjonalny, oczekiwany przez pacjentów.

Przedmiotowy teren jest użytkowany od wielu lat przez WOMP CP-L w Lublinie, jednostkę samorządową województwa lubelskiego, realizującą zadania wojewódzkiego ośrodka medycyny pracy i ambulatoryjnego centrum specjalistycznego. Jest to jedyna publiczna jednostka ambulatoryjna w województwie, prowadząca działalność w tak szerokim zakresie. Z uwagi na konieczność dostosowania infrastruktury jednostki do obowiązujących przepisów prawa oraz podniesienia standardu obsługi zdrowotnej, podjęto decyzję o rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku. Planowana rozbudowa pozwoli poprawić jakość udzielanych usług medycznych, w szczególności z zakresu POZ, AOS, rehabilitacji i fizjoterapii mokrej.

W tym celu Gmina Lublin przekazała umową użyczenia nr 71/Gm/15 z dnia 06.03.2015 dla WOMP-CLP działkę nr 37/2 z przeznaczeniem na rozbudowę placówki. Działka powstała na skutek podziału działki 37 na dwie działki (37/1 i 37/2). Działka 37/2 przeznaczona jest obecnie w przedmiotowym planie miejscowym pod tereny oznaczone symbolem KX1, czyli ciągi komunikacji pieszo-jezdnej. Analizując układ funkcjonalno-przestrzenny terenu placówki stwierdzić należy, że utrzymanie takiego przeznaczenia jest niekorzystne dla rozwoju ośrodka, ekonomicznie nieuzasadnione, a ponadto, przeznaczenie to nie odpowiada celowi przekazania. Na przedmiotowym terenie planowana jest budowa obiektu kubaturowego, stanowiącego całość funkcjonalną z istniejącym budynkiem. Działka ewidencyjna oznaczona nr 37/1 jest wystarczająca dla obsługi komunikacyjnej terenów do niej przyległych obecnie, jak i po planowanej rozbudowie ośrodka.

Kolejny powód zmiany planu, to istnienie terenu obejmującego fragment działki ewid. Nr 34/3 przeznaczonego pod tereny urządzenia elektroenergetyki – symbol IT1. Teren ten przewidziano w planie miejscowym pod realizację nowych stacji transformatorowych, wewnętrznych wolnostojących oraz wydzielenie działki pod istniejące stacje transformatorowe. Zgodnie z notatką służbową z dnia 28.04.2006 r. Pomiędzy WOMP i ZE Lublin, budynek stacji transformatorowej K-19 został przekazany WOMP i jest użytkowany obecnie jako pomieszczenia techniczne. Właściwy dla przedmiotowego terenu Zakład Energetyczny oświadczył, że nie planuje na przedmiotowym terenie realizować stacji transformatorowych.

Ponadto działki oznaczone nr ewid. 33/1, 33/2, 33/4 przeznaczone są obecnie w MPZP pod teren komunikacji pieszej, co skutkowałoby poniesieniem przez WOMP kosztów przebudowy istniejącego zjazdu z ulicy wojewódzkiej – Nałęczowskiej. Powyższa przebudowa nie jest uzasadniona funkcjonalnie i ekonomicznie

W świetle powyższych argumentów bardzo proszę o możliwie szybkie przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego obszaru. Obecne zapisy mogą spowodować konieczność odstąpienia od inwestycji, bądź realizację obiektu niefunkcjonalnego i nieodpowiadającego potrzebom inwestora i pacjentów. Z uwagi na możliwość pozyskania środków zewnętrznych i trwające nabory wniosków o dofinansowanie proszę o dołożenie wszelkich starań, aby procedury

planistyczne mogły się rozpocząć bezzwłocznie.”

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 KOŃCOWE

Uwzględnienie wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnoszonych przez właścicieli terenu, sporządzenie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ograniczonej do niezbędnej korekty, a także określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze pozwoli na uporządkowanie przestrzeni miejskiej w sposób uwzględniający potrzeby społeczne i inwestycyjne.

Z ww. powodów zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydaje się działaniem uzasadnionym.

Podstawowym zadaniem zmiany 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 istniejącej tkanki miejskiej oraz umiejętnej jej uzupełniania.

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.

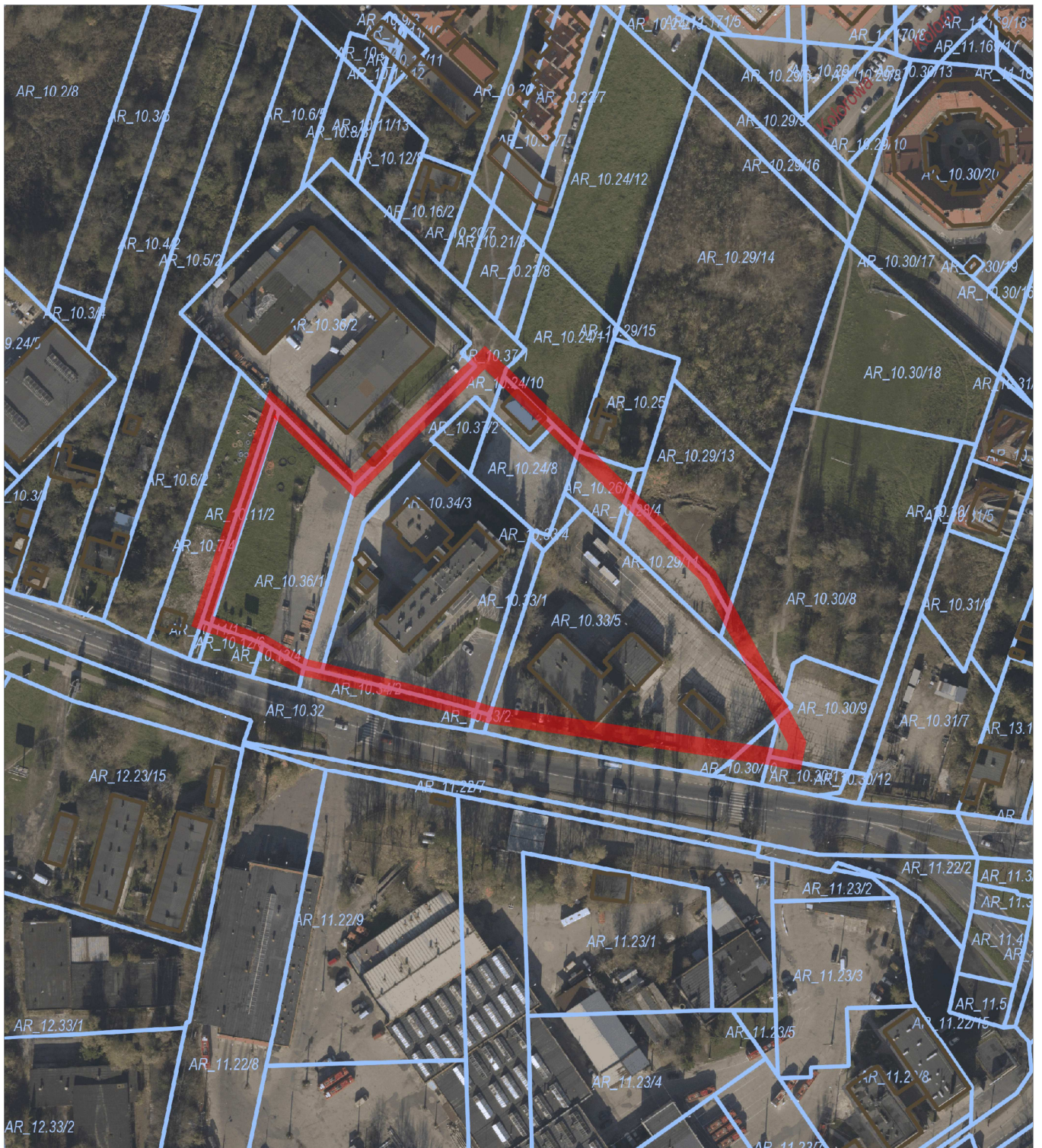
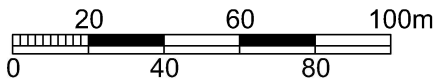
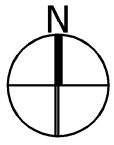
Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na załączniku graficznym nr 5.




4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

- załącznik nr 1 - Granice obszaru objętego analizą.
- załącznik nr 2 - Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.
- załączniki nr 3 - Struktura własności.
- załączniki nr 4 - Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- załączniki nr 5 - Proponowane granice przystąpienia do sporządzenia zmiany m.p.z.p.

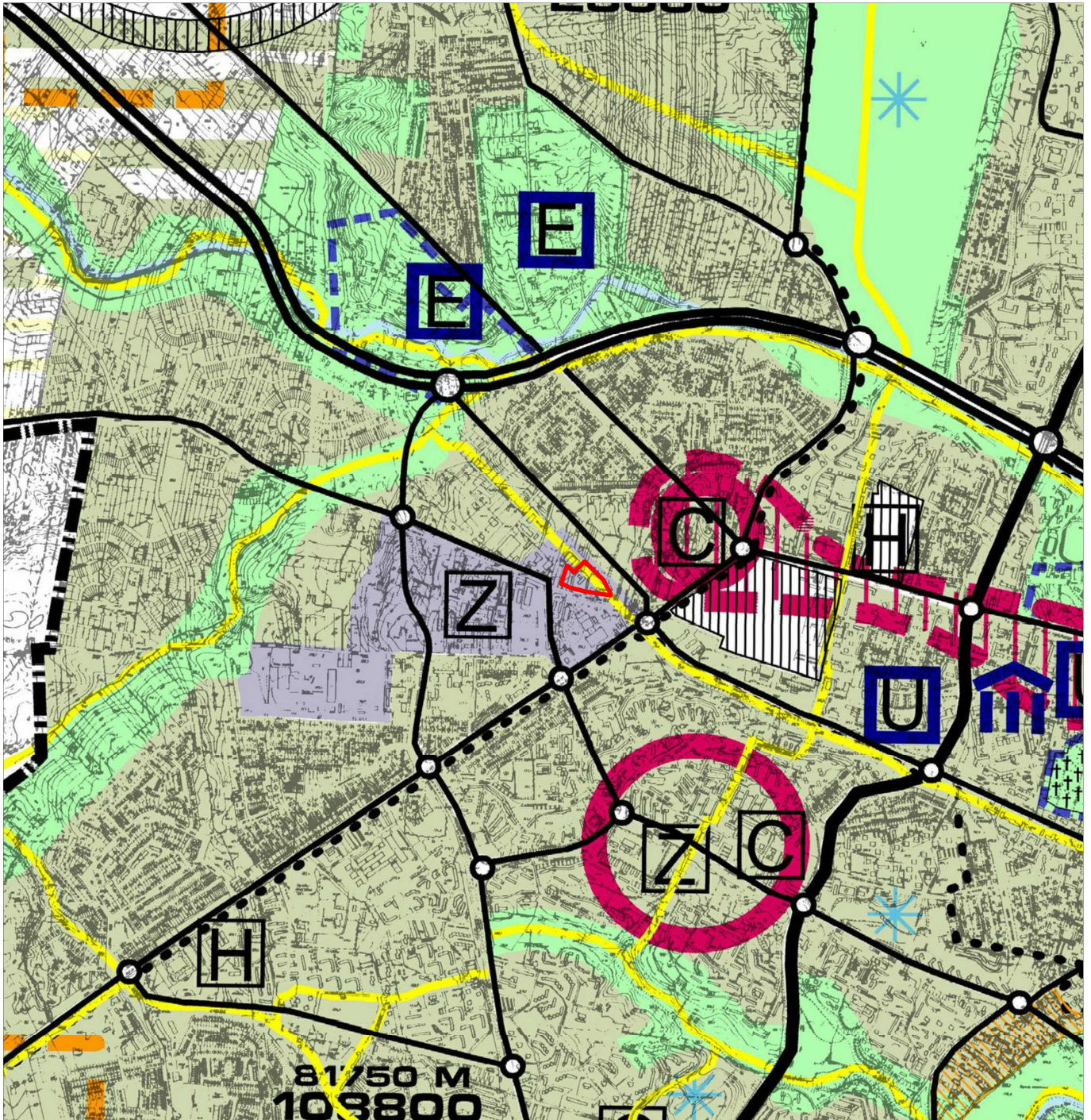
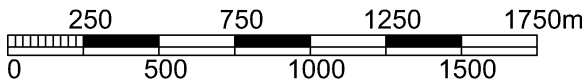
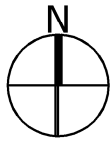
**GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ**








OZNACZENIA:

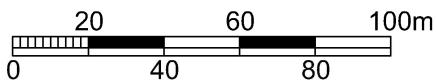
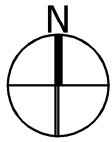
-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLIN

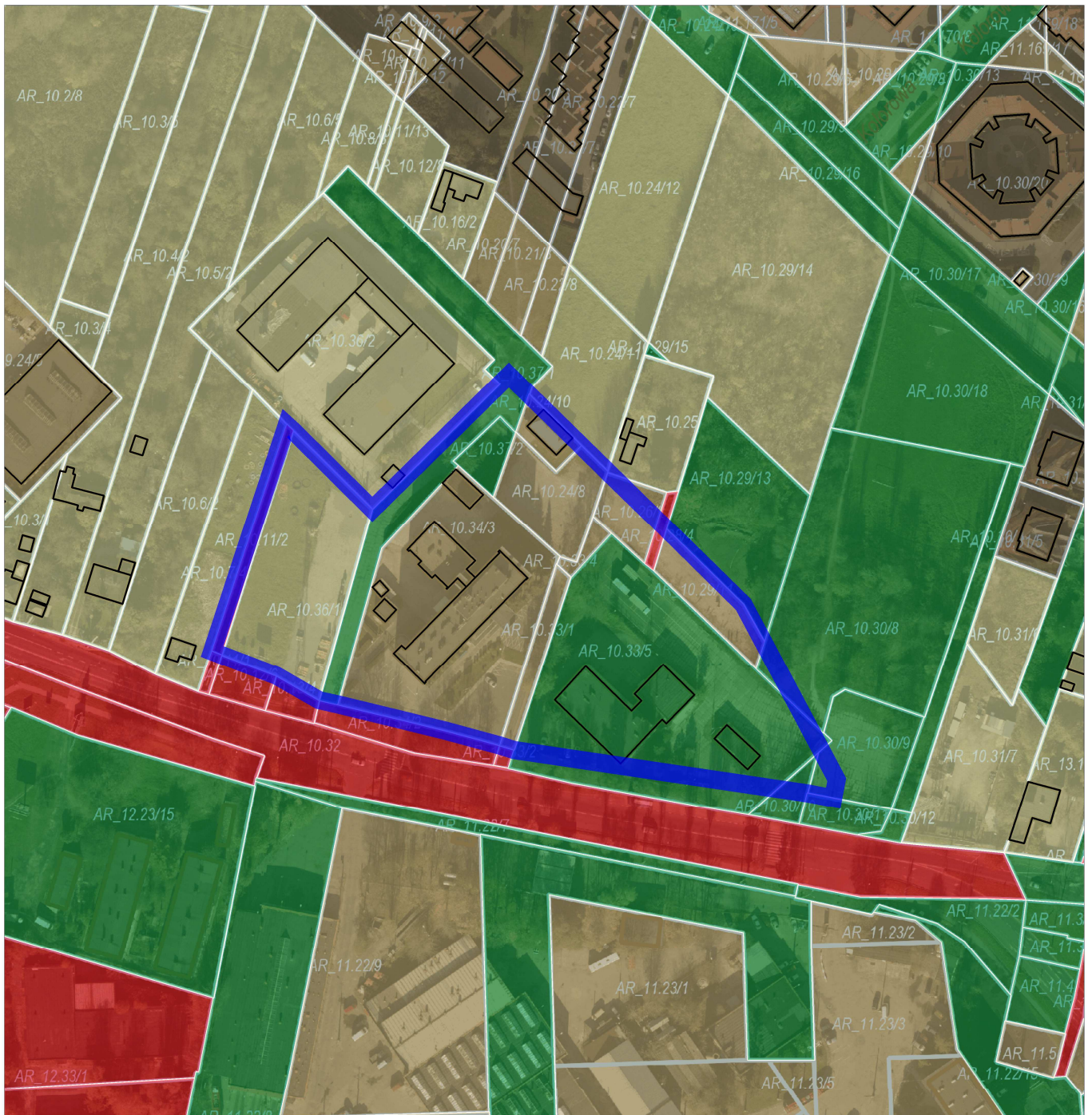


OZNACZENIA:

-  granice obszaru objętego analizą
-  tereny intensywnej urbanizacji
-  tereny aktywizacji gospodarczej
-  ulice główne
-  ścieżki rowerowe



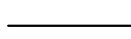
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA



OZNACZENIA:


 granica obszaru objętego analizą


 granica własności

 zarys budynku

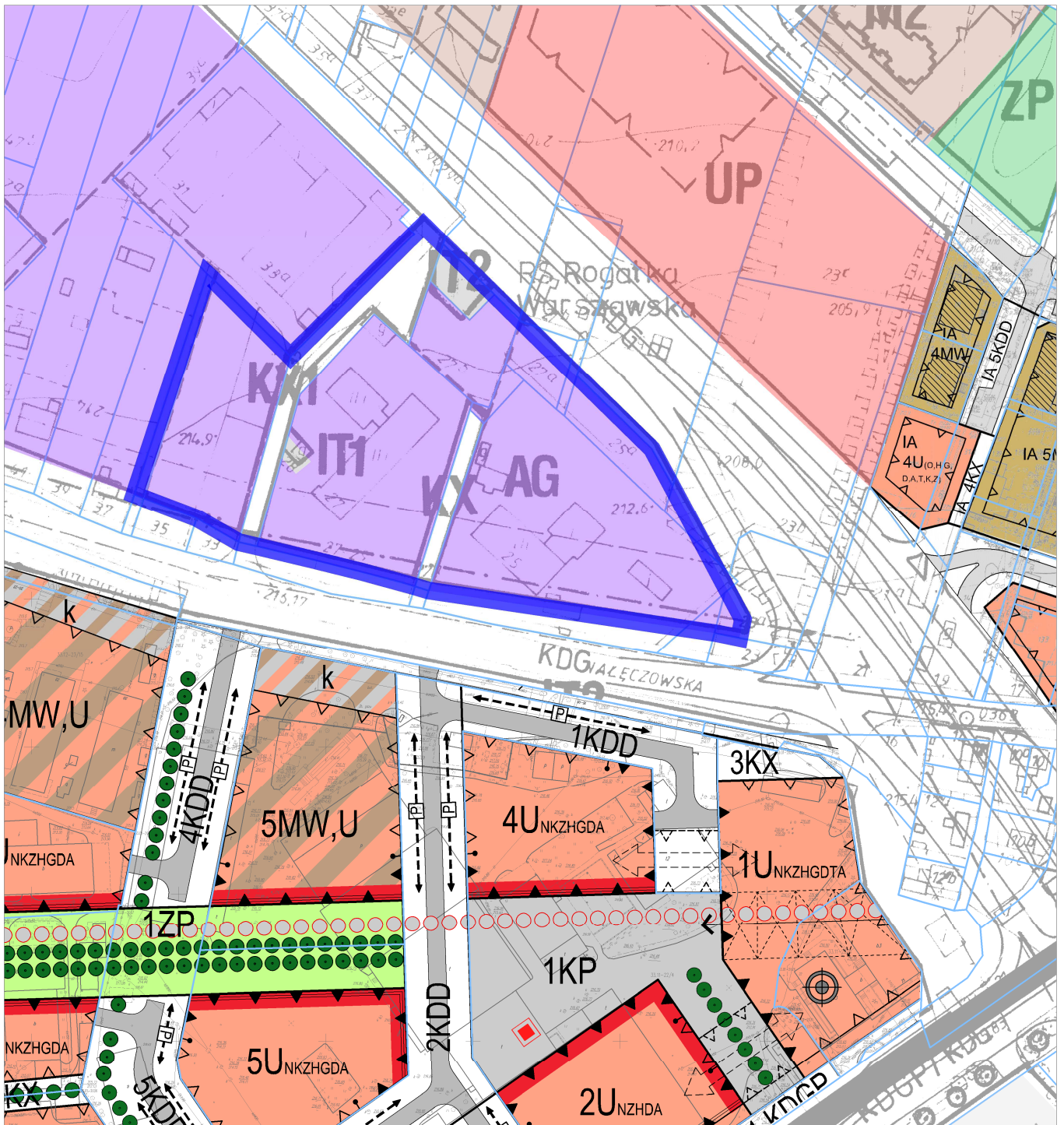
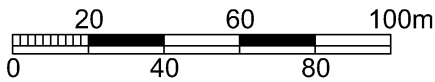
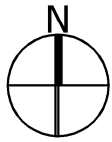
 własność - osoby prawne

 własność - Skarb Państwa

 własność - osoby fizyczne

 własność - Gmina Lublin

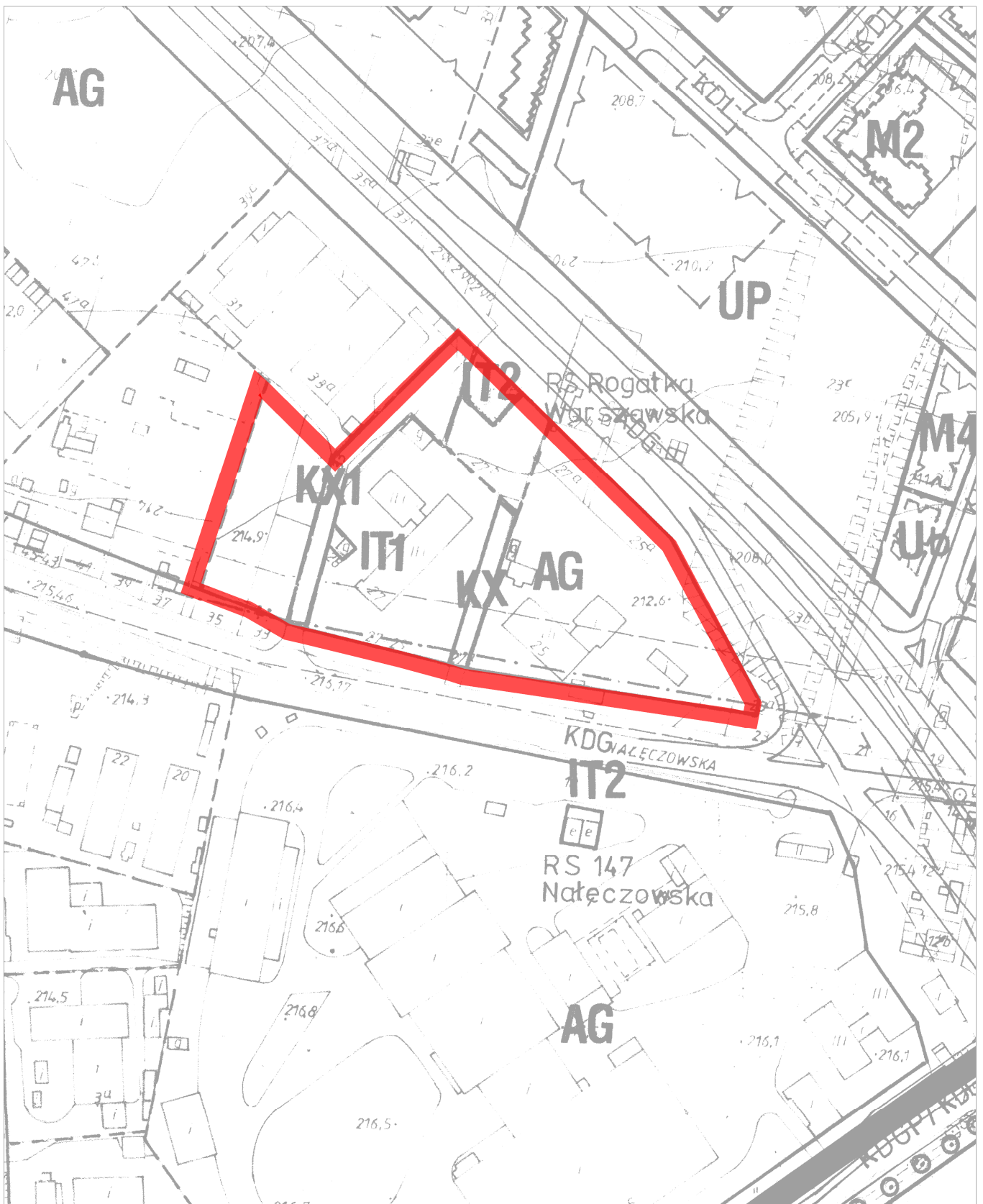
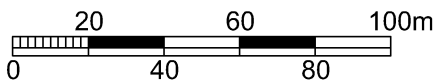
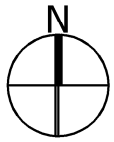
OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- granica własności
- AG** tereny aktywności gospodarczej
- KX1** tereny komunikacji pieszo-jezdnej
- KX** tereny komunikacji pieszej
- IT1 i IT2** tereny urządzeń elektroenergetyki

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



OZNACZENIA:

- proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego