



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich.

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Marzec

ZATWIERDZIŁA:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2017

1. WSTĘP

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich dotyczy obszaru o powierzchni 31,4 ha zlokalizowanego w centralnej części miasta na północ od historycznego zespołu zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia. Obszar ten jest atrakcyjny ze względu na potencjał rozwojowy oraz korzystne położenie w strukturze miasta, w otoczeniu dużych ośrodków o funkcjach usług ponadlokalnych i centrotwórczych oraz dużych osiedli mieszkaniowych dzielnicy Czechów.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W dniu 7 września 2017 r. Rada Miasta Lublin uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich uchwałą nr 824/XXXII/2017.

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN-II.4131.358.2017 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 października 2017 r. stwierdzającego nieważność w/w planu miejscowego w części obejmującej § 3 ust.1 pkt 7 uchwały – zmienia się interpretacja ustalonego w planie wskaźnika intensywności zabudowy minimalnej i maksymalnej, a tym samym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Użyte w planie miejscowym definicje oraz zaproponowane wskaźniki zabudowy dla konkretnych terenów stanowiły podstawę interpretacji zapisów projektu planu dla właścicieli działek oraz potencjalnych inwestorów podczas trzech kolejnych publicznych wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcie nadzorcze dot. § 3 ust.1 pkt 7 uchwały nr 824/XXXII/2017 skutkuje odmienną interpretacją ustalonych planem wskaźników zabudowy. Oznacza to, iż na danym terenie potencjalna projektowana zabudowa może być mniej intensywna niż zakładał to projekt planu na etapie wyłożenia po publicznego wglądu, przy zachowaniu tych samych liczbowych wskaźników zabudowy. Taka sytuacja może powodować w przypadku konkretnej działki objętej ustaleniami miejscowego planu poważne skutki prawne lub ekonomiczne. Dlatego zasadnym jest wszczęcie procedury zamiany w/w planu w całości i powtórne jego wyłożenie do publicznego wglądu z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego.

Ponadto, ustalenia nieobowiązującego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III (uchwała Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.) dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy były korzystniejsze dla właścicieli działek w odniesieniu do uchwalonego planu miejscowego z dnia 7 września 2017 r. oraz rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody. Taka sytuacja może skutkować roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli działek.

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., zmienione 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.

Na terenie objętym niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar w części zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji, a częściowo na terenach zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanym. W większości objęty jest granicami obszaru rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), a w części strefą lokalizacji uczelni wyższych i centr handlowo-usługowych. Realizacja zmiany planu nie naruszy ustaleń Studium.

3. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- 1) opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298);
- 2) opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) 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;
- 4) opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

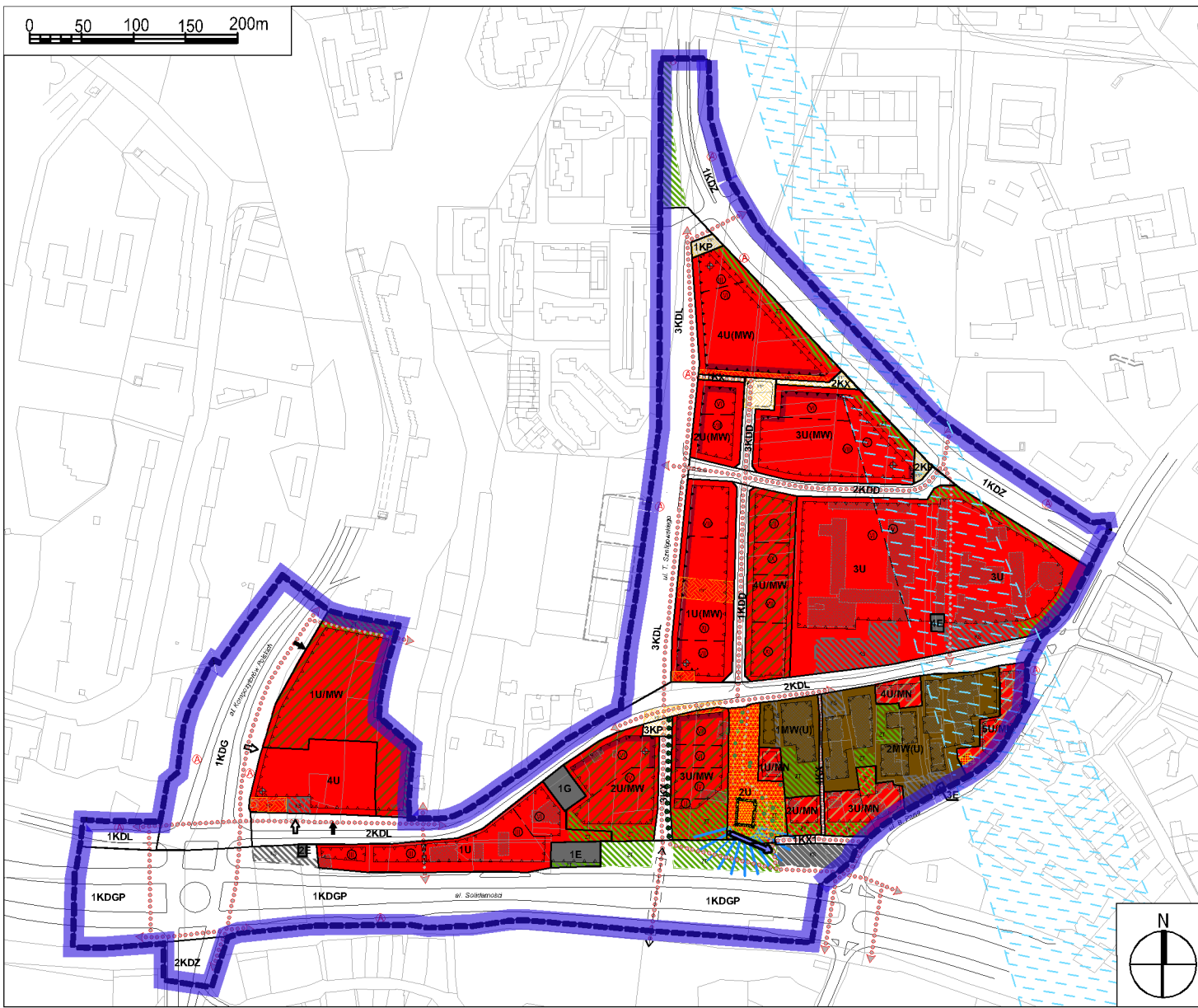
4. WNIOSKI KOŃCOWE

Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałą o przystąpieniu do opracowania planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.


Podstawowym zadaniem zmiany planu będzie określenie wskaźników kształtowania zabudowy (intensywności zabudowy) w odniesieniu do rozpatrzenia nadzorczego wojewody, przy założeniu nie zmienności głównej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz przeznaczenia terenów.

Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na załączniku graficznym nr 1.

0 50 100 150 200m



Załącznik graficzny nr 1 do uchwały
Rady Miasta Lublin
Nr
z dnia 2017 r.

 proponowane granice
obszaru objętego
przystąpieniem do zmiany
m.p.z.p.