



# Prezydent Miasta Lublin



## **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I obszar północno-wschodni dla obszarów:**

- **A – położonego w rejonie ulic Goździkowej i Kosynierów, G - położonego w rejonie ulicy Jagodowej,**
- **B – położonego w rejonie Al. Spółdzielczości Pracy oraz E - położonego w rejonie ulic Dożynkowej i K. Bielskiego;**
- **H – położonego w rejonie ulicy Nagietkowej oraz F - położonego w rejonie ulicy Bluszczowej;**
- **J – położonego w rejonie ulicy Ustronie, K - położonego w rejonie ulic Trześniowskiej i Kminkowej, R – położonego w rejonie ulicy Z. Zagrobskiej;**
- **L – położonego w rejonie ul. Magnoliowej oraz S - położonego w rejonie Al. W. Andersa i ul. M. Koryznowej;**

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 zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I obszar północno-wschodni dla obszarów: A – położonego w rejonie ulic Goździkowej i Kosynierów, G - położonego w rejonie ulicy Jagodowej, B – położonego w rejonie Al. Spółdzielczości Pracy, E - położonego w rejonie ulic Dożynkowej i K. Bielskiego, H – położonego w rejonie ulicy Nagietkowej, F - położonego w rejonie ulicy Bluszczowej, J – położonego w rejonie ulicy Ustronie, K - położonego w rejonie ulic Trzeźniowskiej i Kminkowej, R – położonego w rejonie ulicy Z. Zagrobskiej, L – położonego w rejonie ul. Magnoliowej oraz S - położonego w rejonie Al. W. Andersa i ul. M. Koryznowej dotyczy 11 obszarów zlokalizowanych w północno-wschodniej części miasta Lublin w dzielnicy Ponikwoda.

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

W dniu 12 października 2017 r. Rada Miasta Lublin uchwaliła miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I obszar północno-wschodni dla obszarów:

- A – położonego w rejonie ulic Goździkowej i Kosynierów, G - położonego w rejonie ulicy Jagodowej, I – położonego w rejonie ulicy Brzozowej uchwałą nr 860/XXXIII/2017;
- B – położonego w rejonie Al. Spółdzielczości Pracy oraz E - położonego w rejonie ulic Dożynkowej i K. Bielskiego uchwałą nr 865/XXXIII/2017;
- H – położonego w rejonie ulicy Nagietkowej oraz F - położonego w rejonie ulicy Bluszczowej uchwałą nr 864/XXXIII/2017;
- J – położonego w rejonie ulicy Ustronie, K - położonego w rejonie ulic Trzeźniowskiej i Kminkowej, R – położonego w rejonie ulicy Z. Zagrobskiej uchwałą nr 866/XXXIII/2017;
- L – położonego w rejonie ul. Magnoliowej oraz S - położonego w rejonie Al. W. Andersa i ul. M. Koryznowej uchwałą nr 862/XXXIII/2017;

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN-II.4131.402.2017 oraz PN-II.4131.403.2017 Wojewody Lubelskiego z dnia 20 listopada 2017 r. stwierdzającego nieważność w/w planów miejscowych w części obejmującej § 3 ust.1 punkt uchwały dotyczący definicji „intensywności zabudowy” – zmienia się interpretacja ustalonego w planach wskaźnika intensywności zabudowy, a tym samym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Użyte w planach miejscowych definicje oraz zaproponowane wskaźniki zabudowy dla konkretnych terenów stanowiły podstawę interpretacji zapisów projektów planów dla właścicieli działek oraz potencjalnych inwestorów podczas publicznego wyłożenia projektów planów do publicznego wglądu. W/w rozstrzygnięcie nadzorcze skutkuje odmienną interpretacją ustalonych planami wskaźników zabudowy. Oznacza to, iż na danym terenie potencjalna projektowana zabudowa może być mniej intensywna niż zakładały to projekty planów 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 zamian w/w planów i powtórne ich wyłożenie do publicznego wglądu z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego.

Ponadto, ustalenia nieobowiązującego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I obszar północno-wschodni (uchwała Nr 1641/LIII/2002 z dnia 29

sierpnia 2002 roku) dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy były korzystniejsze dla właścicieli działek w odniesieniu do uchwalonych planów miejscowych z dnia 12 października 2017 r. oraz rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody. Taka sytuacja może skutkować roszczeniami odszkodowawczymi ze strony właścicieli działek.

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.

Na terenach objętych niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowane obszary zlokalizowane są na terenach intensywnej urbanizacji. Realizacja zmian w/w planów nie naruszy ustaleń Studium.

### **3. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH**

Sporządzenie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga:

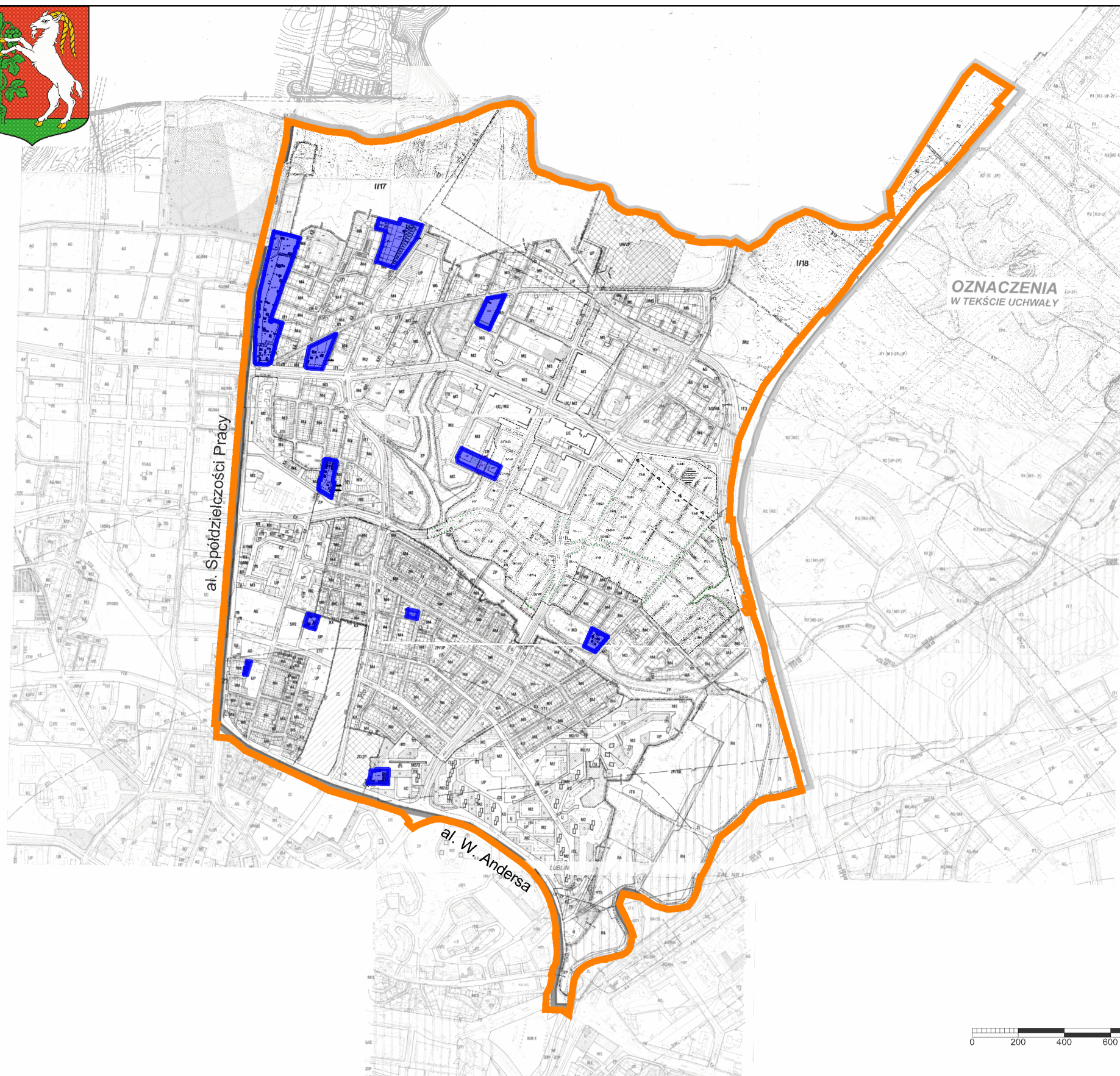
- 1) opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298);
- 2) opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.



Podstawowym zadaniem zmian planów 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 zmian m.p.z.p. wyznacza się na załączniku graficznym nr 1.



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

OZNACZENIA:

-  granica rejonu planistycznego  
Lublin - część I obszar północno-wschodni
-  granice opracowania zmian m.p.z.p.

- Obszar A - rejon ulic: Goździkowej i Kosynierów
- Obszar B - rejon al. Spółdzielczości Pracy
- Obszar E - rejon ulic: Dożynkowej i K. Bielskiego
- Obszar F - rejon ulicy Bluszczowej
- Obszar G - rejon ulicy Jagodowej
- Obszar H - rejon ulicy Nagietkowej
- Obszar J - rejon ulicy Ustronie
- Obszar K - rejon ulic: Trzeźniowskiej i Kminkowej
- Obszar L - rejon ulicy Magnoliowej
- Obszar R - rejon ulicy Z. Zagrobskiej
- Obszar S - rejon al. W. Andersa i ul. M. Koryznowej