



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI w rejonie ulicy Zemborzyckiej oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VIH

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

WSPÓŁPRACA:

mgr Paulina Kita

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 planu lub jego zmiany rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu (zmiany planu) i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania 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.2017.1073).

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

Analiza zasadności dotyczy dwóch obszarów położonych w rejonie ulicy Zemborzyckiej. Pierwszy obszar, o powierzchni ok 11,6 ha, zlokalizowany jest na przedłużeniu ulicy M. Smoluchowskiego od skrzyżowania z ulicami Budowlaną i L. Kruczkowskiego, w kierunku ul. Zemborzyckiej.

Drugi obszar, o powierzchni ok 198,7 ha, zlokalizowany jest w rejonie ulic: Żeglarskiej, Ł. Rodakiewicza, J. Woronieckiego, F. Uhorczaka, Diamentowej, B. Wapowskiego, H. Wolińskiego, A. Świętochowskiego, Powojowej i Abramowickiej.

Razem obszar analizowany obejmuje ok 210,3 ha. Granice obszarów analizowanych przedstawia **Zał. 1**. Wynikają one głównie z potrzeby zabezpieczenia terenów pod układ komunikacyjny w południowej części miasta, uwzględnienia składanych wniosków indywidualnych o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie oraz uwzględnienia wniosku Radnych Miasta Lublin dotyczącego opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. w rejonie ulic: Diamentowej, Zemborzyckiej, F. Uhorczaka i J. Samsonowicza.

Stosownie do art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planu Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.

W 1996 roku Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze miasta Lublina (Uchwała nr 413/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 21 listopada 1996 r.), w tym także w obrębie analizowanego obszaru. Następnie, w 2004 roku Rada Miasta podjęła kolejną uchwałę (Uchwała nr 455/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie kontynuacji prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin). W myśl uchwały Rady Miasta

Lublin nr 489/XXV/2008 z dnia 16 października 2008 r. dopuszczono podział części V-VIII na mniejsze obszary planistyczne.

Wobec treści ww. uchwał, prace planistyczne nad nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina są kontynuowane, jednakże ze względu na zmiany prawne dotyczące planowania przestrzennego konieczna jest rewizja dotychczasowych uchwał i dostosowanie wielkości oraz granic wykonywanych planów miejscowych do wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t.).

Prezydent Miasta, wnosząc o przystąpienie do sporządzania planu miejscowego, bierze między innymi pod uwagę wnioski mieszkańców. Od 1997 roku wpływały wnioski do miejscowego planu w obrębie analizowanego terenu. Mieszkańcy i właściciele nieruchomości wnoszą głównie o tereny budowlane i zmiany w układzie komunikacyjnym, zgodnie z poniższym wykazem wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Lublin oraz jego przestrzennym rozmieszczeniem zawartym w **Zał. 7**.

I.p.	Data wpływu i nr wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Uwagi
1.	1997-06-12	Postulowane zagospodarowanie: przeznaczyć działkę pod teren budowlany.	Świętochowskiego 287 dz.36/2; a34; o43	Zmiana właściciela
2.	1997-06-20	Postulowane zagospodarowanie: wyłączenie z użytkowania rolniczego i przeznaczenie na działki budowlane.	ul. Świętochowskiego 289 dz. 38/2, 39, 40/2; o.43; a.34	
3.	1997-06-27	Postulowane zagospodarowanie: budownictwo jednorodzinne.	ul. Zemborzycka 119 dz.17/2; o.43; a.33	Zmiana właściciela
4.	1997-07-01	Wnosi o przeznaczenie gruntu z budownictwa przemysłowego na mieszkaniowe.	ul. Powojowa 4 dz.14; a.14; o.1	
5.	1997-07-04	Postulowane zagospodarowanie: zabudowa jednorodzinna domem wolnostojącym w granicy własności działki.	ul. Świętochowskiego 255 dz.4/6; o.43; a.34	Zmiana właściciela
6.	1999-02-08	Wnosi o dokonanie zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina polegającej na dopuszczeniu na działce - oprócz działalności gospodarczej również możliwości realizacji domu mieszkalnego.	ul. Świętochowskiego 241 dz. 53/4; a.27; o.43	
7.	2004-09-07	Prosi o przekwalifikowanie terenu rolnego na działkę przemysłowo – budowlaną.	ul. Powojowa 23 dz.6; o.1; a.12	
8.	2004-10-06	Prosi o zmianę przeznaczenia działek z terenów rezerwowanych dla funkcji składowej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi.	Zemborzycka 172 dz.44, 45/1, 45/3; o.43 a.27	Zmiana właściciela
9.	2004-11-03	Prosi o przekształcenie działki na działkę budowlaną.	ul. Świętochowskiego 261 dz.9/6; o.43; a.34	Zmiana właściciela

10.	2005-02-09	Wnioskujący otrzymali działkę w spadku, zwracają się z prośbą o decyzję władzy miasta Lublina w stosunku do tego obszaru.	ul. Wapowskiego dz.3/1; o.43; a.28	Zmiana właściciela
11.	2006-05-29	Prosi o przekształcenie działki rolnej na działkę budowlaną.	ul. Powojowa 16 dz.8/1; a.14; o.1	
12	2006-05-29	Prosi o przekształcenie działki rolnej na działkę budowlaną.	ul. Powojowa 16; dz. 8/2 o.1 a.14	
13	2007-02-14	Wnosi o przekształcenie w/w działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędnymi usługami podstawowymi i układem komunikacyjnym zgodnie z przedłożoną Koncepcją Architektoniczną.	ul. Diamentowa 2c, 2b, 2d dz. Nr: 60/2, 60/6, 60/5; a.26; o.43; ul. Zemborzycka 65 dz. nr 62; a.26; o.43 W pobliżu ulicy ul. Zemborzyckiej (dz. nr: 60, 1/8, 5/10, 28/6) obecnie dz. 62; a.28; o.43	Zmiana właściciela
14.	2007-04-12	Prosi o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego działki z przeznaczeniem na działki budowlane.	ul. Świętochowskiego 172c (dz.14/3) obecnie dz.14/10 14/11; o.43; a.10	
15.	2007-05-24	Prosi o przeznaczenie działki nr ewidencyjny 3 w opracowanym planie zagospodarowania terenu pod przemysł, składy i bazy.	ul. Powojowa 26 dz. 3/3 i 3/5 3/6 (dawniej 3); o.1; a.14	
16	2007-08-10	Wnosi o zmianę przeznaczenia działki na teren budowlany z możliwością podziału.	ul. Powojowa 12 dz.10/2; o.1; a.14	
17	2007-08-10	Wnosi o ujęcie w nowym planie zagospodarowania przestrzennego działki jako budowlanej z możliwością administracyjnego jej podziału na dwie działki.	ul. Powojowa 12 dz.10/1; o.1; a.14	
18	2007-08-14	Prosi o przeznaczenie działki pod aktywność gospodarczą z funkcją mieszkaniową.	ul. Powojowa 14 dz.9; o1; a14	
19.	2008-07-29	Prosi o to aby pierwsza część działki (około 15 metrów od ulicy Powojowej) była przeznaczona pod usługi oraz produkcję, a jej dalsza część pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne w zabudowie szeregowej.	ul. Powojowa 26 dz. 3/3 i 3/5 3/6 (dawniej 3/2); o.1; a.14	
20.	2008-10-06	Wnioskuje o wydzielenie drogi koniecznej -dojazd do ostatniej czwartej działki (minimalnej) oraz podział działki ewid.14/3 na 4 działki budowlane (zgodnie z załączonym opracowaniem graficznym)	ul. Świętochowskiego 172c obecnie dz.14/10 14/11; o.43; a.10	

21	2012-03-08	Wnioskowane ustalenia planu: 14/12 a) Dom – budynek II kondygnacyjny jednorodzinny- dwulokalowy lub b) Zabudowa usługowo – mieszkalna typu: sklep z zapleczem, na piętrze mieszkanie. 14/13 – Dom – budynek II kondygnacyjny jednorodzinny- dwulokalowy. 14/14 -Dom – budynek II kondygnacyjny jednorodzinny – dwulokalowy. 14/15 – Usługi różne typu: warsztat samochodowy, myjnia samochodowa, parking i inne.	ul. Świętochowskiego 172c (błędnie podane numery działek: dz. 14/12, 14/13, 14/14, 14/15) obecnie dz.14/10 14/11; o.43; a.10	
22	2012-07-04	Przeznaczenie na tereny budynków mieszkalnych wielorodzinnych sześćo-kondygnacyjnych z ewentualnymi usługami w parterach budynków.	ul. Wolińskiego 22 dz.62; o.43; a.28 (W pobliżu ul.Zemborzyckiej – ul. H. Wolińskiego; dz. 60, 28/6, 1/8, 2/8, 5/10, 14/7, 21/1, 23/10, 25/10,59, 19/1)	FH Meblohurt Lalak Sylwester
23	2013-11-28	Zmiana wskaźnika miejsc parkingowych	ul. Rodakiewicza 6,8 dz. nr 45/21; o. 43; a. 32	Mak Dom Sp. z o.o.
24	2015-04-21	Prosi o uwzględnienie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz w opracowanym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Lublin funkcji mieszkaniowej wraz z funkcją usługową na w/w działkach.	ul. Wolińskiego 22 dz.62; o.43; a.28; (W pobliżu ul.Zemborzyckiej; dz. 60, 28/6, 1/8, 2/8, 5/10, 14/7, 21/1, 23/10, 25/10, 59, 19/1)	FH Meblohurt Lalak Sylwester
25	2016-10-17	Rozważają możliwość zmiany przeznaczenia obszaru VI H 7U z funkcji usługowej na mieszkaniową wielorodzinną MW.	ul. Zemborzycka 157 dz. o numerach: 31/7, 32/6, 33/6, 34/6, 35/6; o.43; a.32	Wikana S.A.
26	2017-01-19	Przeznaczenie na tereny budynków mieszkalnych wielorodzinnych sześćo-kondygnacyjnych z ewentualnymi usługami w parterach budynków.	ul. Wolińskiego 22 dz.62; o.43; a.28	Nieruchomości Lalak Properties Sp. z o.o. SKA

Strukturę własności gruntów (aktualną na moment sporządzania analizy), czyli podział i stan własności nieruchomości przedstawiono na **Zał. 5**. Na analizowanym obszarze dominują nieruchomości będące we władaniu osób fizycznych oraz osób prawnych. Własnością Gminy Lublin, Miasta Lublin (Powiat) oraz Skarbu Państwa są działki stanowiące obecny układ komunikacyjny oraz wybrane nieruchomości stanowiące fragmenty projektowanych dróg.

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. Poz. 1073), na obszarze objętym niniejszą analizą, w terminie do 31 grudnia 2003 r. obowiązywały ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Lublina LZM, zatwierdzonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z dnia 30 grudnia 1986 r. (z późn. zmianami) oraz miejscowych planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego - miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Miejskiej Rady w Lublinie Nr IX/54/89 z dnia 30 października

1989 r. w sprawie zatwierdzenia szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Nałkowskich II” w Lublinie (dz. Urz. Woj. Lub. Nr 11/89 poz. 14).

Na obszarach analizowanych przewidywano między innymi: realizację zespołów mieszkaniowych wielorodzinnych, tereny usług oświaty, usług sportu, usług w zieleni, ogrodów działkowych, terenów obsługi komunikacji a także terenów przemysłu, składów i magazynów.

W związku z zaistniałą sytuacją prawną, po dniu 31 grudnia 2003 r. wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły moc prawną.

Rozwiązania przyjęte we wspomnianych powyżej, nie-obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego znalazły swoje odzwierciedlenie w obowiązującym dokumencie polityki przestrzennej, tj. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublina”, przyjętym uchwałą nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie z późniejszymi zmianami, gdzie dla obszarów objętych analizą przewidywane są następujące funkcje: tereny intensywnej urbanizacji, aktywności gospodarczej z koncentracją miejsc pracy, zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi oraz strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy, a także elementy infrastruktury: drogi główne i ścieżki rowerowe. Dodatkowo dokument Studium wskazuje w przedmiotowych obszarach analizowanych – lokalizację urządzeń sportowych plenerowych oraz koncentrację wielkokubaturowych obiektów handlowych.

Wyrys z obowiązującego rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (wraz z granicami obszarów objętych analizą) przedstawiono na **Zał. 3**.

Analizowane obszary ujęte zostały również na **Zał. 4**, który przedstawia fragment projektu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin. Dokument przedstawiony został do wglądu publicznego w dniach od 7 czerwca 2017 r. do 12 lipca 2017 r. Zgodnie z projektem studium na terenach analizowanych wyznacza się m.in. tereny: zabudowy wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, aktywności gospodarczej, tereny przemysłowe, bazy, składy, magazyny, tereny obsługi komunikacji, infrastruktury w tym stacje wodociągowe, tereny zieleni nadrzecznej i łąkowej, zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce i skwery, rejon lokalizacji terenów przeznaczonych pod realizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego, który umożliwi realizację inwestycji zgodnie z założeniami zawartymi w Studium, wpłynie pozytywnie na kształtowanie nowych terenów inwestycyjnych, a co za tym idzie na rozwój społeczno-gospodarczy miasta.

Podkreślić należy fakt, iż zgodnie z rysunkiem obowiązującego oraz z projektem nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin przez analizowane obszary przebiegają drogi o charakterze głównych oraz zbiorczych – bardzo istotnych dla prawidłowej obsługi południowych dzielnic miasta.

Zabezpieczenie terenu pod strategiczne funkcje drogowe (w sytuacji wydawanych w obszarach analizowanych decyzji administracyjnych pod inne funkcje) staje się niezwykle istotne dla prawidłowego działania Miasta w przyszłości.

W trakcie I wyłożenia do wglądu publicznego projektu nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin wpływały uwagi do tego dokumentu. Uwagi w południowej części miasta dotyczyły między innymi zmiany klasyfikacji ul. F. Uhorczaka (z ulicy głównej na zbiorczą), zmiany układu komunikacyjnego w rejonie przedłużenia ul. Smoluchowskiego w stronę ul. Abramowickiej oraz uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową w południowej części Lublina.

Pisma dotyczące obszarów analizowanych zakwalifikowane jako uwagi do Studium, są przedmiotem odrębnego rozstrzygnięcia i uwzględnienia w ramach dokumentu Studium U.i.K.Z.P. Jest to ważny zbiór informacji o oczekiwaniach mieszkańców – stanowiący istotny materiał wyjściowy przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponad 95,5% powierzchni obszarów objętych niniejszą analizą nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych (od 2004 r.) odbywa się na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy.

Do Urzędu Miasta wpływają liczne wnioski o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę - dotyczące obszaru analizy. Dotyczą one lokalizacji zabudowy wielorodzinnej, budynków usługowych i handlowo-usługowych, budynków magazynowych. Bez opracowania i uchwalenia aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wiąże się to z realnym zagrożeniem konfliktami społecznymi w przyszłości.

Pozostała część analizowanego obszaru (ok 4,5%) **posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.** Dla terenu w rejonie projektowanej ul. F. Uhorczaka w roku 2012 r. uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIH Wrotków Południowy - Osiedle Słoneczny Dom, zatwierdzony uchwałą nr 550/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r.

W obowiązującym m.p.z.p. tereny objęte niniejszą analizą to:

- VIH 10MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wydzielonymi obszarami zieleni towarzyszącej;
- VIH 7U – teren zabudowy usługowej;
- VIH 1KDG-P – teren dróg publicznych ulica główna powiatowa;
- VIH 1KDZ-P – teren dróg publicznych ulica zbiorcza powiatowa;
- fragment VIH 1KDL-G – teren dróg publicznych ulica lokalna gminna.

Dla terenu zabudowy usługowej VIH 7U (oznaczonym na Zał 6 symbolem U) wpłynął w roku 2016 wniosek spółki WIKANA o zmianę m.p.z.p. i przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Z uwagi na przebieg instalacji gazowych i elektroenergetycznych, uzasadnione wydaje się dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obszarach nie objętych strefami ograniczeń i uciążliwości od tych sieci. W sytuacji oczekiwanych zmian kwalifikacji ul. Uhorczaka i korekty układu komunikacyjnego

w obszarze analizowanym, zasadnym wydaje się objęcie obszarem opracowania zmiany m.p.z.p. również w zakresie terenu VIH 7U.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej VIH 10MW (oznaczonym na Zał 6 symbolem MW) w roku 2013 wpłynął wniosek od firmy MAK DOM o zmianę m.p.z.p. w zakresie wymaganych parametrów minimalnej ilości miejsc parkingowych.

W czerwcu 2015 r. dla m.in. terenu VIH 10MW została wykonana analiza zasadności zmiany m.p.z.p. i teren ten został wskazany do objęcia uchwałą o zmianie m.p.z.p.

Obszar ten był jednym z czterech fragmentów miasta wskazanych do zmiany m.p.z.p. w projekcie uchwały dla Rady Miasta Lublin z dnia 15 czerwca 2015 r. nr 269-1 (*Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Droga Męczenników Majdanka, Jacka Woronieckiego, Willowej oraz Specjalnej Strefy Ekonomicznej*) Jednakże projekt ten w zakresie przedmiotowej zmiany planu nie uzyskał akceptacji Rady Miasta i uchwała o zmianie m.p.z.p. została podjęta tylko dla pozostałych trzech obszarów.

Z uwagi na oczekiwane zmiany klasyfikacji ul. Uhorczaka - oznaczonej na Zał 6 symbolem KDG z ulicy głównej na zbiorczą (zmiany dotyczące szerokości pasa drogowego oraz ewentualne korekty dotyczące terenów graniczących z drogą) możliwe jest rozpatrzenie wniosku firmy ponownie, w trakcie realizacji poszczególnych etapów sporządzania zmiany m.p.z.p.

Wnioski składane na pozostałym obszarze głównie dotyczą pojedynczych inwestycji mieszkaniowych dla zabudowy jednorodzinnej.

W celu ochrony przed niepożądanym zagospodarowaniem terenu i zabezpieczenia potrzeb Miasta i jego południowych dzielnic uznaje się za bardzo uzasadnione przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowanie w ramach prac planistycznych rozwiązania urbanistyczno-komunikacyjnego dla analizowanego obszaru.

Opracowanie aktu prawa miejscowego pozwoli na zabezpieczenie terenów dla miasta pod niezbędne elementy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, mając na uwadze konieczność prawnego umocowania dalszego przebiegu dróg – drogi łączącej ul. Żeglarską z ul. Abramowicką od skrzyżowania z ul. Abramowicką (z kierunku ul. H. Dekutowskiego), ulicy będącej przedłużeniem ul. M. Smoluchowskiego do ul. Zemborzyckiej, a także ulic Diamentowej i F. Uhorczaka. Zabezpieczenie przebiegu części ww. ciągów komunikacyjnych znalazło potwierdzenie w rozwiązaniach przyjętych w:

- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uch. Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 października 2015 r.), przewidującego kształtowanie pierścieniowego układu komunikacyjnego Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego (w tym pierścienia wewnętrznego LOM), w oparciu o: ekspresową trasę obwodową (S12/S17/S19) stanowiącą obwodnicę Lublina oraz planowaną nową drogę (w klasie G) łączącą węzły: "Lublin-Węglin" i "Lublin-Felin";

- Studium komunikacyjnym oraz koncepcji organizacji ruchu w obszarze centralnym miasta Lublin” (zleconym przez Urząd Miasta Lublin firmie TransEko), zakładającego ustalenie prawidłowych kierunków rozwojowych miasta w oparciu o sprawny układ komunikacyjny, na który w obu wariantach składa się także przedłużenie ul. Smoluchowskiego. Jest to opracowanie, w którym dokonano analizy obecnego układu komunikacyjnego miasta i przedstawiono koncepcje rozwoju systemu transportowego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju miasta.

W dokumencie kształtującym politykę przestrzenną miasta tzn. projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin podtrzymano propozycje wynikające ze studium komunikacyjnego o przebiegu dróg: drogi stanowiącej przedłużenie ul. Smoluchowskiego w kierunku ul. Abramowickiej oraz połączenia ulic Żeglarskiej i Abramowickiej. Planowany przebieg dróg jest racjonalną kontynuacją decyzji podejmowanych w przeszłości.

Realizacja układu drogowego wskazanego w projekcie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wpłynie na znaczną poprawę komunikacji zarówno zbiorowej jak i indywidualnej obecnych i przyszłych mieszkańców południowej części miasta.

Stworzy też nowe możliwości zainwestowania i funkcjonowania terenów położonych na południe od ul. Zemborzyckiej oraz zapewni prawidłowe relacje tej części miasta z Centrum oraz z planowanym Zintegrowanym Centrum Komunikacyjnym w rejonie ul. Dworcowej.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga opracowania:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t.),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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,
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z art. 17 - 20 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.1073 j.t.).

3. WNIOSKI KOŃCOWE

Sporządzenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanych obszarach, pozwoli na: ochronę terenu niezbędnego do realizacji planowanej sieci dróg (dróg głównych i zbiorczych w południowej części Miasta), jednoznaczne określenie wiodącej funkcji przedmiotowego terenu, stworzenie uporządkowanej przestrzeni miejskiej oraz zahamowanie realizacji chaotycznej zabudowy (w związku z brakiem planu miejscowego wydawane są tylko decyzje o warunkach

zabudowy i zagospodarowania terenu), która w przyszłości mogłaby stać w konflikcie z planowanymi rozwiązaniami układu komunikacyjnego Miasta.

Zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w obszarach analizowanych.

Podstawowym zadaniem 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 jej uzupełniania z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Dodatkowo zabezpieczenie właściwych parametrów dla podstawowego układu komunikacyjnego Miasta.

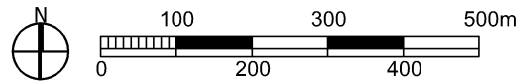
Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, będą następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać 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. i zmiany m.p.z.p. wyznacza się na **Zał. 8**. Z uwagi na aktualizację ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (projekt studium w opracowaniu) oraz specyfikę analizowanych obszarów projekt planu powinien mieć możliwość prowadzenia procedury w częściach (obszary A, B, C i D na Zał. 8).

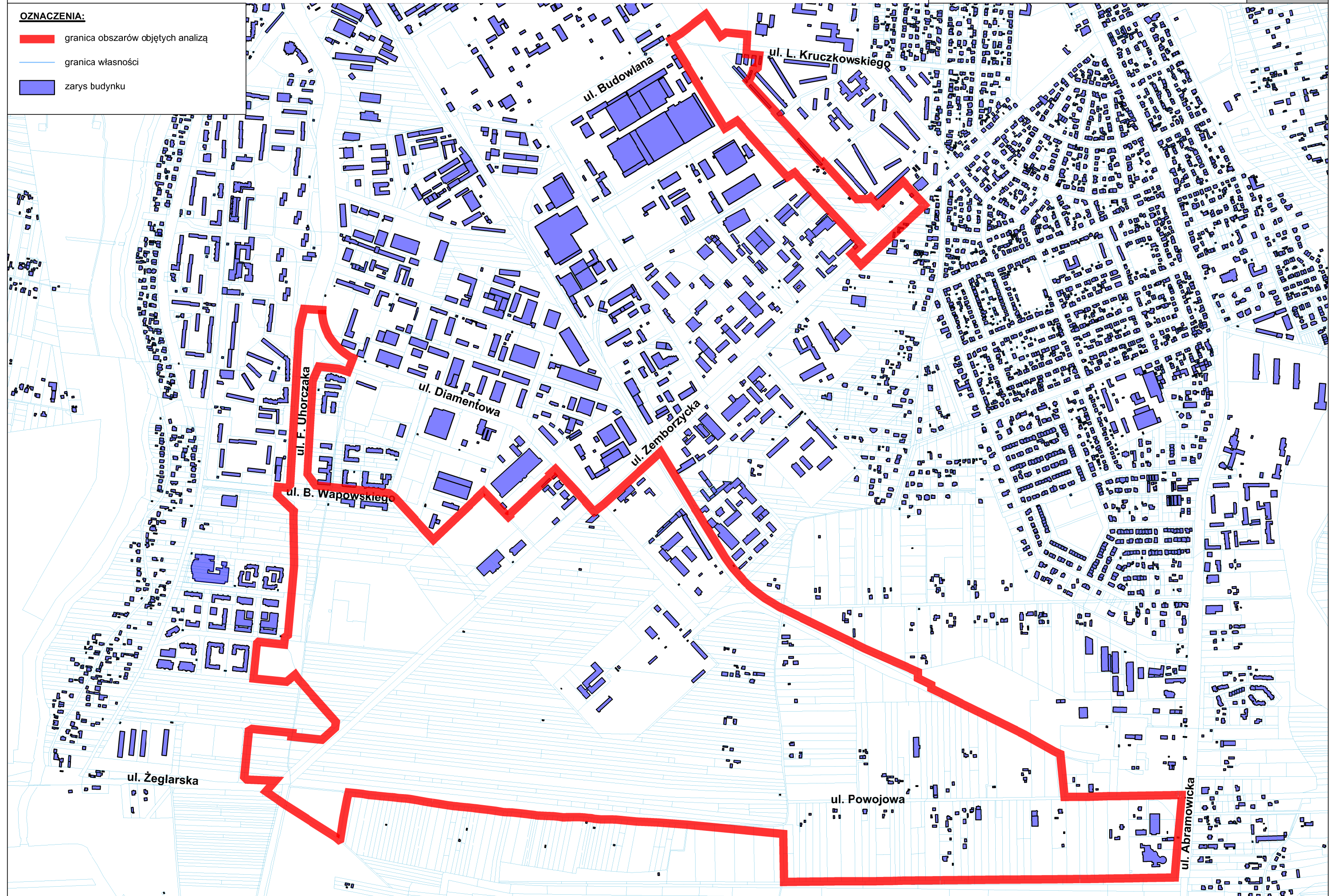
4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

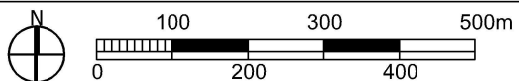
- Zał.1 – Granice obszaru objętego analizą
- Zał. 2 – Fotoplan 2014
- Zał. 3 – Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin
- Zał. 4 – Projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin
(I wyłożenie do wglądu publicznego)
- Zał. 5 – Struktura własności
- Zał. 6 – Stan planistyczny
- Zał. 7 – Wnioski o przystąpienie do sporządzenia lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach analizowanego terenu
- Zał. 8 - Proponowane granice przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p.



OZNACZENIA:

-  granica obszarów objętych analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

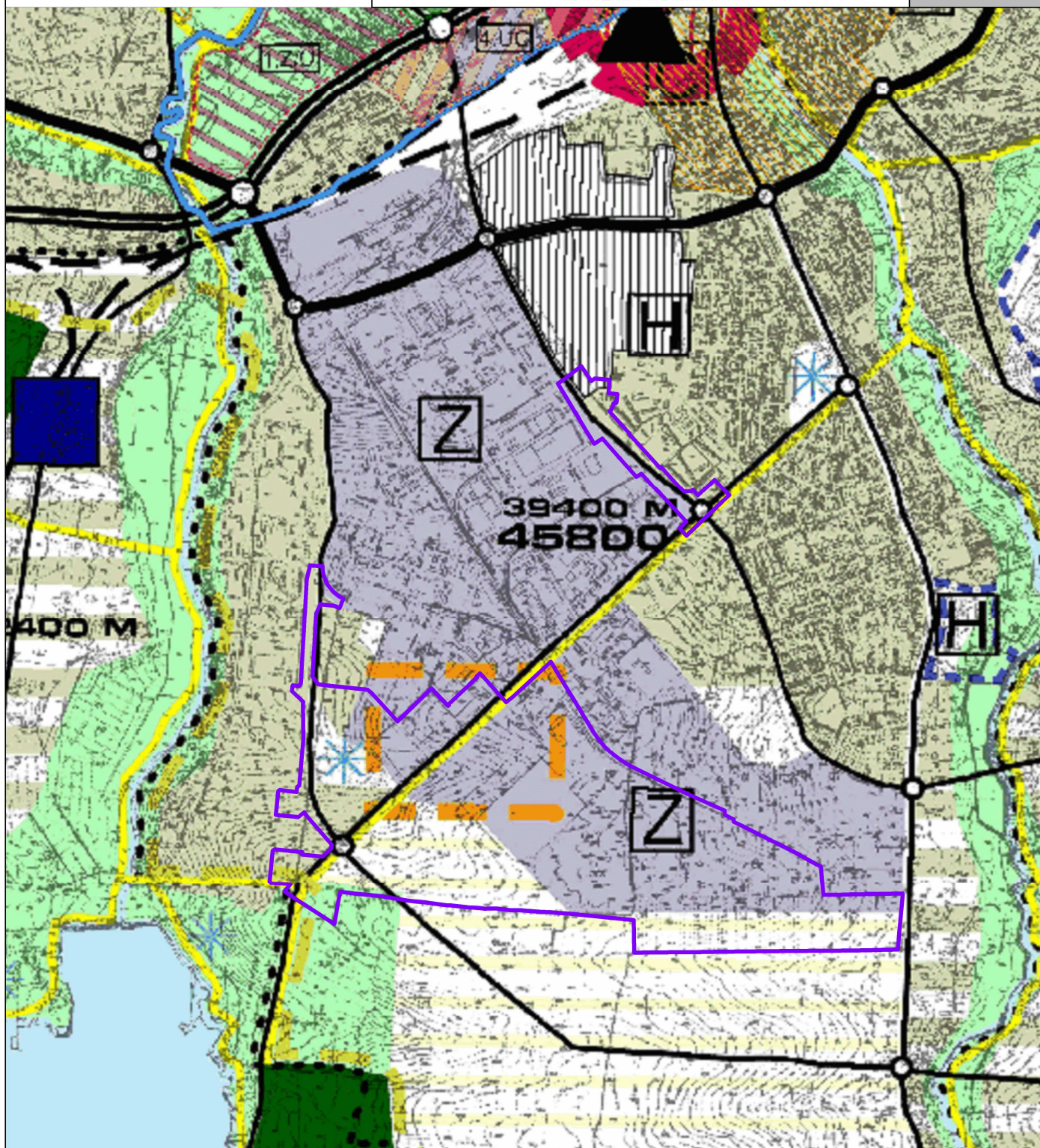
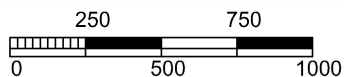





OZNACZENIA:

 granica obszarów objętych analizą








OZNACZENIA:


 granica obszarów objętych analizą


 ulice główne


 ścieżki rowerowe


 koncentracja wielokubaturowych obiektów handlowych


 urządzenia sportowe plenerowe

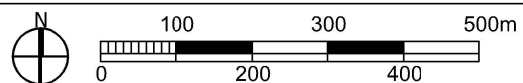
 tereny intensywnej urbanizacji

 tereny aktywizacji gospodarczej

 zielen pomiędzy terenami zurbanizowanymi, doliny rzeczne

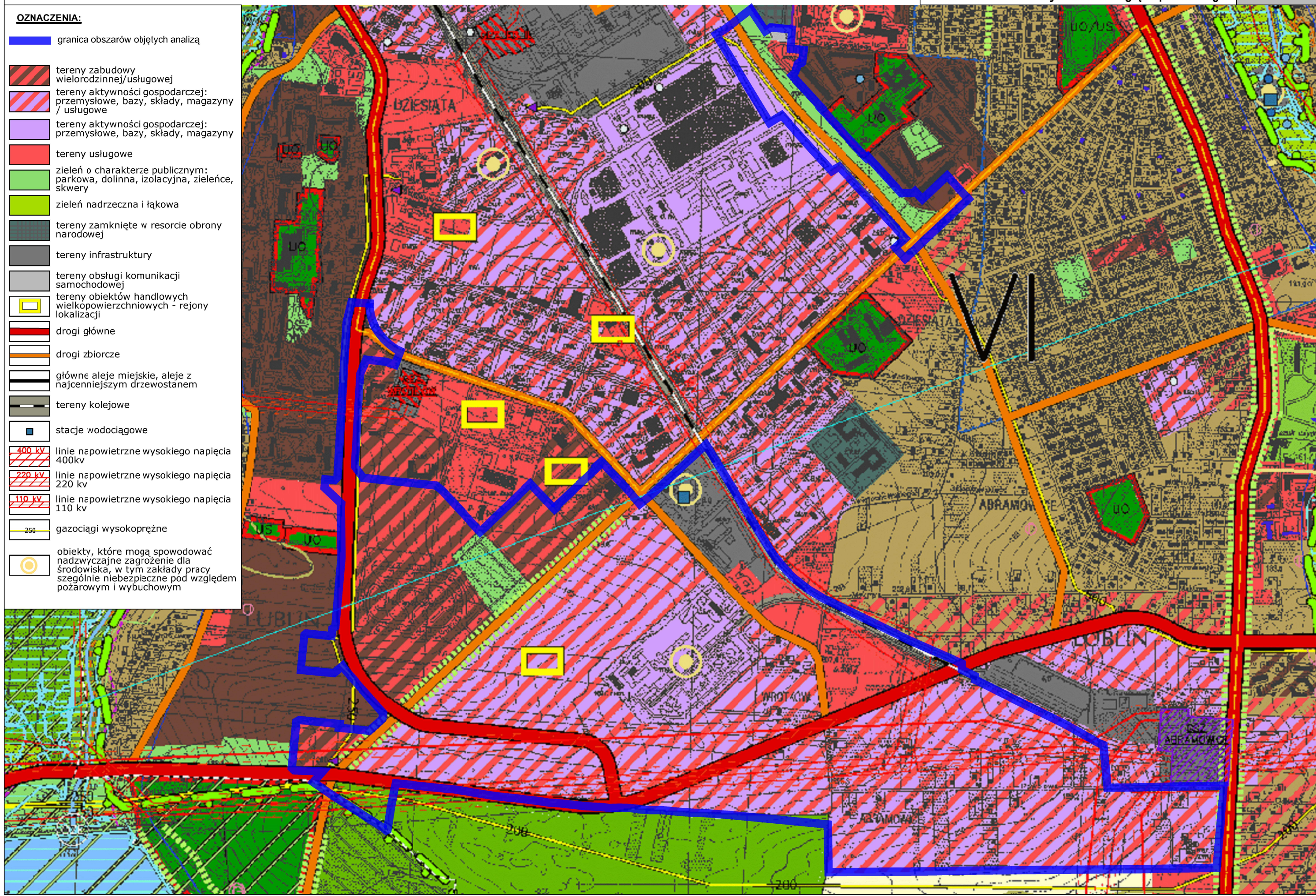
 strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy

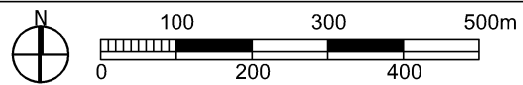
 tereny wojskowe



OZNACZENIA:

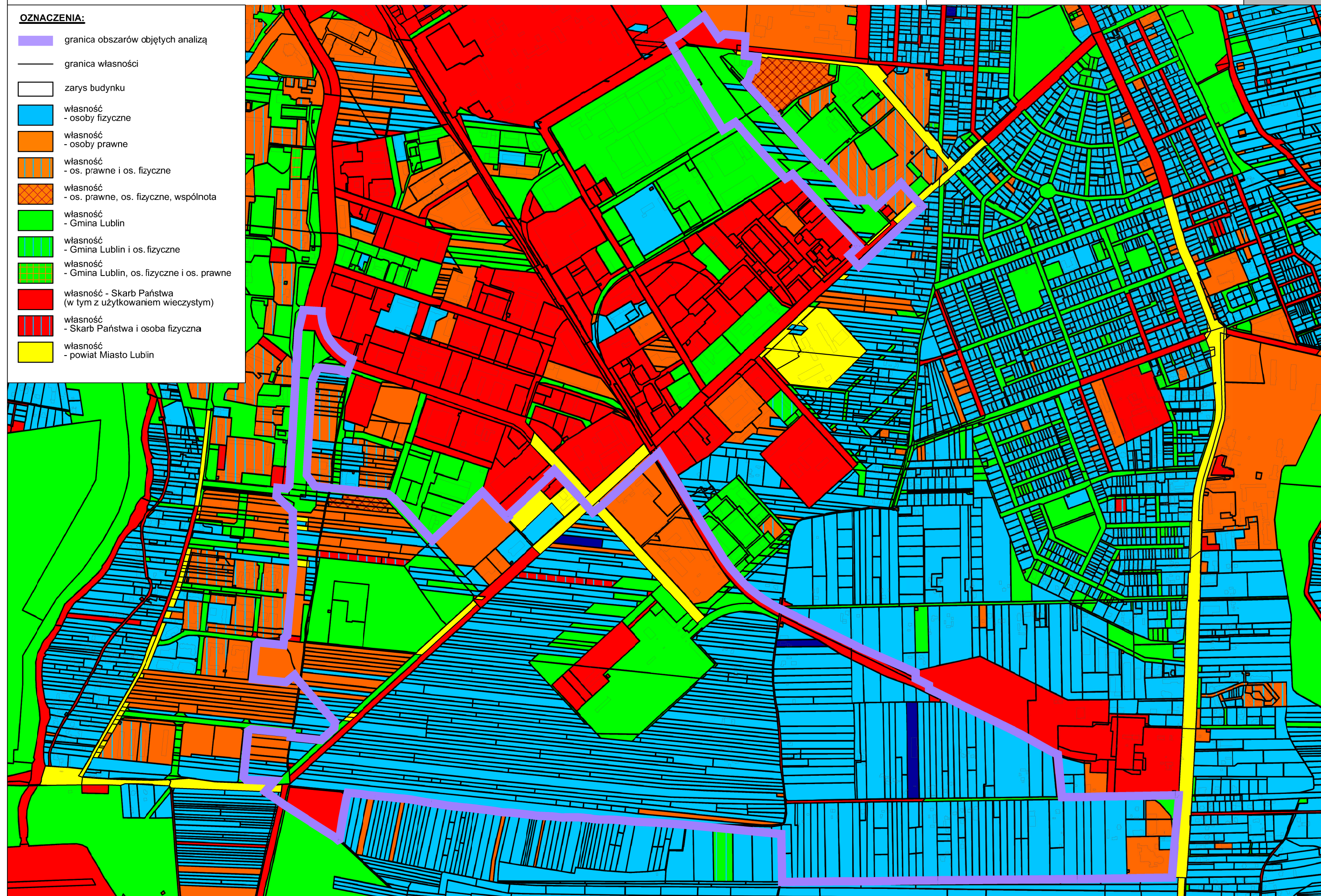
-  granica obszarów objętych analizą
-  tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej
-  tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe
-  tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny
-  tereny usługowe
-  zielen o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery
-  zielen nadrzeczna i łąkowa
-  tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej
-  tereny infrastruktury
-  tereny obsługi komunikacji samochodowej
-  tereny obiektów handlowych wielkopowierzchniowych - rejony lokalizacji
-  drogi główne
-  drogi zbiorcze
-  główne aleje miejskie, aleje z najcenniejszym drzewostanem
-  tereny kolejowe
-  stacje wodociągowe
-  linie napowietrzne wysokiego napięcia 400kv
-  linie napowietrzne wysokiego napięcia 220 kv
-  linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kv
-  gazociągi wysokoprężne
-  obiekty, które mogą spowodować nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska, w tym zakłady pracy szczególnie niebezpieczne pod względem pożarowym i wybuchowym

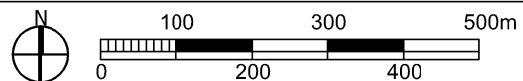




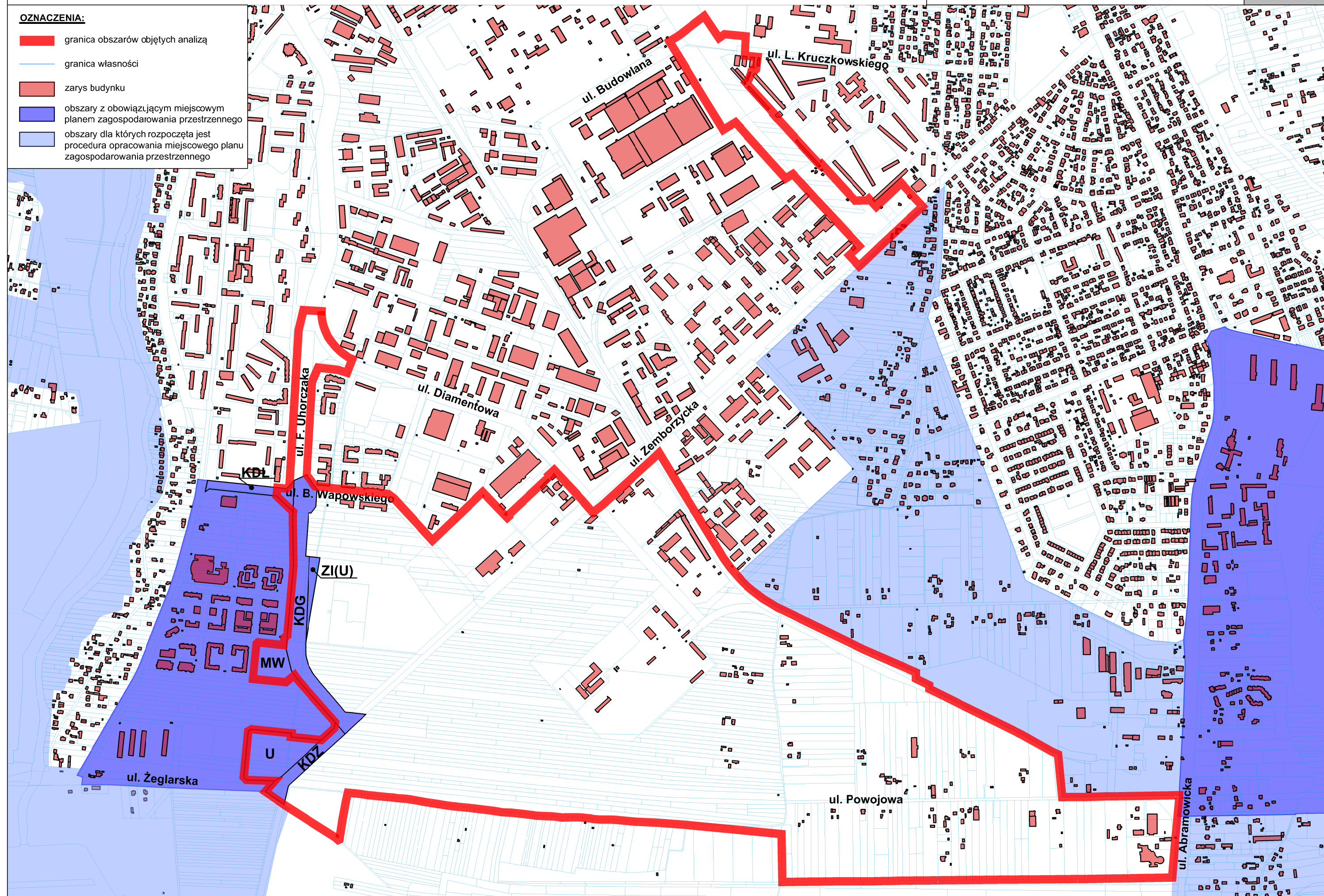
OZNACZENIA:

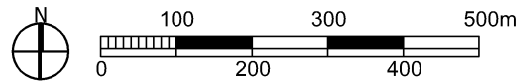
-  granica obszarów objętych analizą
-  granica własności
-  zarys budynku
-  własność - osoby fizyczne
-  własność - osoby prawne
-  własność - os. prawne i os. fizyczne
-  własność - os. prawne, os. fizyczne, wspólnota
-  własność - Gmina Lublin
-  własność - Gmina Lublin i os. fizyczne
-  własność - Gmina Lublin, os. fizyczne i os. prawne
-  własność - Skarb Państwa (w tym z użytkowaniem wieczystym)
-  własność - Skarb Państwa i osoba fizyczna
-  własność - powiat Miasto Lublin



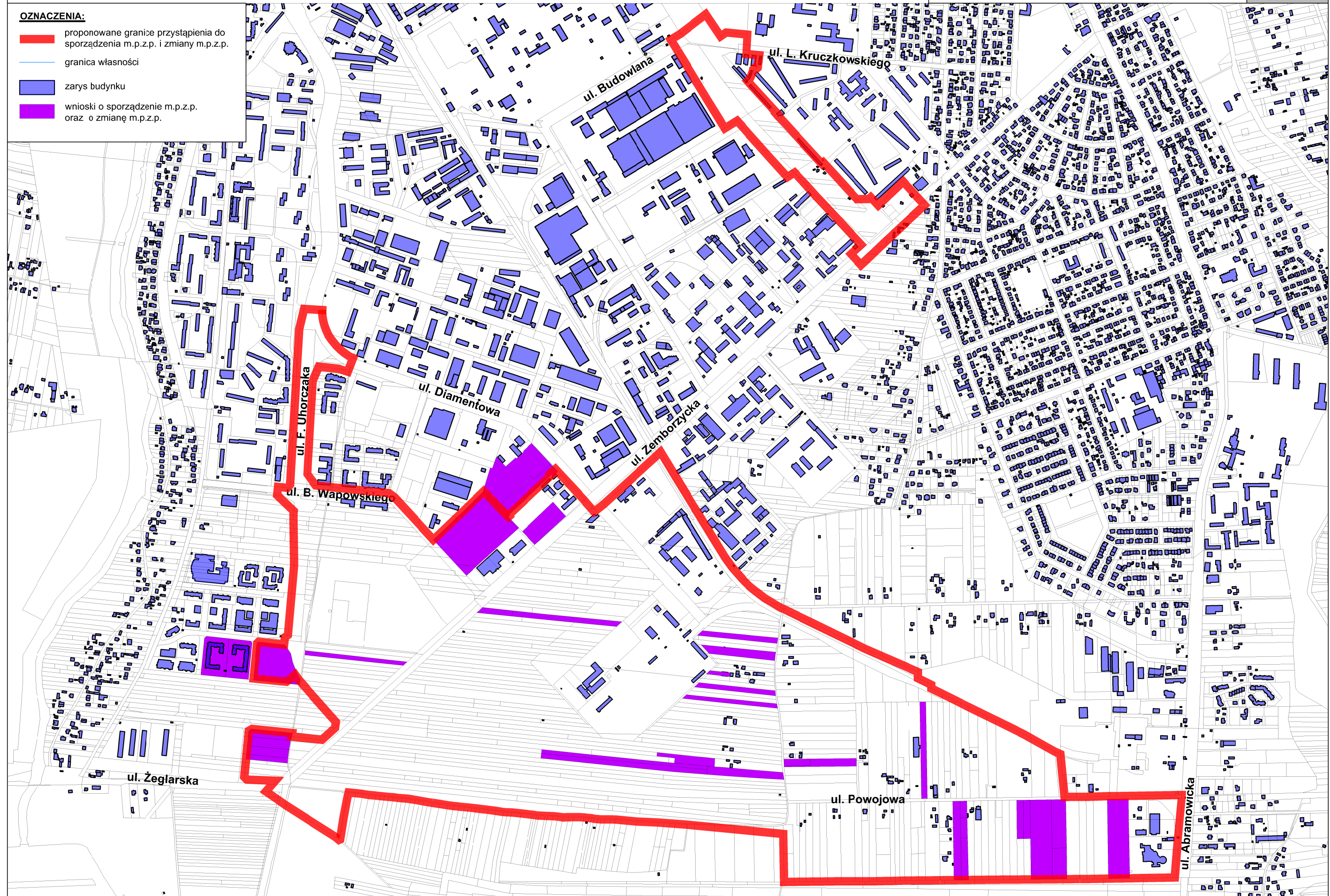


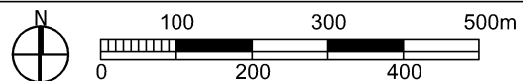
- OZNACZENIA:**
- granica obszarów objętych analizą
 - granica własności
 - zarys budynku
 - obszary z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - obszary dla których rozpoczęta jest procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego








- OZNACZENIA:**
- proponowane granice przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. i zmiany m.p.z.p.
 - granica własności
 - zarys budynku
 - wnioski o sporządzenie m.p.z.p. oraz o zmianę m.p.z.p.





- OZNACZENIA:**
-  proponowane granice przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. i zmiany m.p.z.p.
 -  granica własności
 -  zarys budynku

