



Prezydent Miasta Lublin



Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001
e-mail: prezydent@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 03.10.2012 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI

**przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
terenu położonego w rejonie ulic Kmieca, Główna, Deszczowa,
Mgielna, Wądolna, Jaśminowa.**

Granice obszaru objętego analizą oznaczono na kopii rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej analizy.

opracował: mgr. inż. arch. Joanna Mużykowska
konsultacje: mgr. inż. Tadeusz Laskowski

zatwierdził: mgr. inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Wydział Planowania



SPIS TREŚCI:

- 1 WSTĘP.....
- 2 ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO.....
 - 2.1 Zakres i cele przystąpienia do sporządzania miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego.....
 - 2.2 Proponowane granice terenu.....
 - 2.3 Stan własnościowy.....
 - 2.4 Wnioski o sporządzenie planu.....
 - 2.5 Stan planistyczny.....
 - 2.6 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami
studium.....
 - 2.7 Sytuacja planistyczno-prawna.....
 - 2.8 Niezbędny zakres prac planistycznych.....
- 3 WNIOSKI.....



1 WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia 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. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami).

2 ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1 Zakres i cele przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nadrzędnym celem przystąpienia do sporządzenia planu jest zmiana granic podjętych uprzednio opracowań. Wynika ona z potrzeby dostosowania ustaleń planistycznych do przesądzeń realizacyjnych przeprowadzanych w oparciu o przepisy szczegółowe tj. Ustawę z dnia 10 kwietnia 2003r. (wraz z późn. zmianami) o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

2.2 Proponowane granice planu

Proponowane granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej analizy obejmując swym zasięgiem tereny, w sprawie których wszczęto już procedurę planistyczną, tj. teren I/1, I/2 uchwałą nr 454/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 roku, jak również tereny, które aktualnie objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (część I – obszar zachodni - uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.), a oznaczone symbolami:

- M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego
- M4/1n/n - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego, z zakazem zwiększania intensywności zabudowy,
- M 6 - tereny zabudowy podmiejskiej,
- AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych,
- ZP - tereny miejskiej zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce)
- ZŁ - tereny zieleni łąkowej obejmujące dna dolin rzecznych i obniżeń dolinnych,
- Z - strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach,
- R 1 - tereny upraw polowych bez prawa zabudowy,
- R 3 - tereny upraw polowych z możliwością realizacji nowej zabudowy w wyznaczonej strefie,
- R 4 - tereny pracowniczych ogrodów działkowych,



- W - tereny wód otwartych
- UK2 - tereny muzeum na wolnym powietrzu
- KDZ - ulice zbiorcze
- KX - tereny komunikacji pieszej
- KX 1 - tereny komunikacji pieszo- jezdnej
- KD - tereny dróg publicznych oznaczone wg klas:
 - KDGP – ulice główne ruchu przyspieszonego,
 - KDG – ulice główne,
 - KDL – ulice lokalne,
 - KDD – ulice dojazdowe,
- IT1 - stacje transformatorowe
- KXL - pasy techniczne uzbrojenia

położone w strefie:

- ESOCH - granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH i kierunki powiązań
- SOK 2 -strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki
- B 4 - strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego założenia dworskiego na Sławinie, łącznie z terenem Muzeum Wsi Lubelskiej
- SRIK 4 - strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji
- ARO6 - strefa obserwacji archeologicznych
- EZ - strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną
- Y2 - strefa miejska;
- Y3 - strefa podmiejska
- N2 - strefa zabudowy mieszkaniowej osiedla „Szerokie” - N2

2.3 Stan własnościowy

Obszar opracowania planu dotyczy terenu o powierzchni ok. 129,02 ha. Strukturę własnościową zobrazowano na załączniku graficznym nr 5.

2.4 Wnioski o sporządzenie planu

Dla terenu położonego w rejonie ulic Deszczowa, Główna, Mgielna, Wodna, Wądołna, Jaśminowa, Klonowa usytuowanego w najbliższym sąsiedztwie obszarów, dla których wszczęto już procedurę planistyczną (tj. terenu I/1 i I/2) od 2002 r. zostało złożonych 20 wniosków w sprawie zmiany obowiązującego planu:

Lp.	Data wpływu i nr wniosku	Nazwisko i imię	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości i adres
1	12-03-2004 Nr 2/0/91/04	-----	Podział na działki budowlane (6 działek)	Nr dz. -- ul. Wodna -
2	16-11-2004 Nr 2/1/98/04 oraz 2/0/91/06	-----	Wniosek o zabudowę jednorodziną	Nr dz. --/-, --/-, --/-, --/-, --/-, --/-, --/--, ul. Deszczowa
3	17-11-2004	-----	wniosek o zabudowę	nr dz. --/--, --/-



	Nr 2/I/201/04	-----	jednorodzinną	ul. Deszczowa -- i --
4	02-02-2006 Nr 2/O/21/06	-----	Wniosek o zabudowę jednorodzinną	Nr dz. -/- i -/ ul. Mgielna i Wodna
5	03-07-2006 Nr 2/O/103/06	Wniosek zbiorowy mieszkańców Woli Sławińskiej	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z rolnych na budowlane	Nr dz. --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, oraz dz. przy ul. Zakątek -- ul. Deszczowa: Nr dz --/--, --/--, --/--, ---, ---, ---, --/--, --/--, --/--, -- i --, --/--, --/-- i --;
6	11-12-2006 Nr 2/O/175/06	-----	Wniosek o przeznaczenie działki na cele handlowo- usługowe	Nr dz. --/- ul. Wodna
7	15-01-2007 Nr 2/O/10/07	-----	Wniosek o przekształcenie działki rolnej na budowlaną z możliwością podziału na 4 działki	Nr dz. -/- ul. Mgielna
8	15-01-2007 Nr 2/O/13/07	-----	Wniosek o przekształcenie działki rolnej na budowlaną	Nr dz. - ul. Mgielna
9	08.02.2008 Nr 2/O/22/08	-----	Wniosek o przekształcenie działek na budowlane	Nr dz. --/--, --/--/ --/--, --/--, --/--, --/--, --/--, --/--
10	19-02-2008 Nr 2/O/33/08	-----	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na budowlaną	Nr dz. -/- i -/ ul. Mgielna i Wodna
11	27-10-2008 Nr 2.O-250/08	-----	Wniosek o zmianę działki na budowlaną oraz wytyczenie drogi dojazdowej	Nr dz. --/-- ul. Deszczowa
12	27-03-2009 Nr 2.O-51/09	-----	Wniosek o przesunięcie linii zabudowy w celu wybudowania obiektów agroturystycznych	Nr dz. --/- ul. Deszczowa
13	30-03-2009 Nr 41/09	----- i ---- -----	Zmiana układu komunikacyjnego- włączenie do przyległych działek drogi KDD	Ul Podchorążych -- -- i ul.Dzieci Zamojszczyzny -- i --
14	04-11-2009 Nr 117/09	-----	Wniosek o przekształcenie działki na budowlaną	Nr dz. --/- ul. Jaśminowa
15	01.04.2010 2/3/10 Nr 2/3/10	-----	Wnosi o działkę budowlaną	ul. Mgielna ---, dz. --/-



16	26.04.2010 2/9/10 Nr 2/9/10	-----	Wnosi o działki budowlane	ul. Deszczowa ---, dz. --/-, --/-
17	08.06.2010 2/28/10	-----	Wnosi o zmianę układu komunikacyjnego	ul. Klonowa, dz. --/-, --/-, --/-
18	08.02.2011 Nr 3.2011	-----	Wnosi o działkę budowlaną	ul. Wodna -- dz.-/-
19	28-04-2011 Nr 49.2011	-----	wnosi o działkę budowlaną	nr dz. ---/-, ---/-- ul. Mgielna/Deszczowa
20	19.10.2011 Nr 143.2011	„Majolka” sp.z.o.o.	Wniosek o budownictwo usługowo - mieszkaniowe	Nr dz. 114/2, 115/3, 114/6 ul. Mgielna 17-19

Z analizy wniosków złożonych w sprawie zmiany planu w w/w obszarze do października 2011 r. wynika, że zdecydowana większość wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej i dopuszczenie podziałów na mniejsze działki.

Do terenu I/1 po ogłoszeniu o przystąpieniu do miejscowego planu złożono 5 wniosków indywidualnych w przewidywanym ustawą terminie i zostały one rozpatrzone. Po terminie spłynęło dodatkowo 11 wniosków.

Do terenu I/2 po ogłoszeniu o przystąpieniu do miejscowego planu w przewidywanym ustawą terminie wniosków indywidualnych nie złożono. Po terminie wpłynął 1 wniosek.

Plansza wniosków do planu przedstawiona została na załączniku nr 7.

2.5 Stan planistyczny

2.5.1 Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla analizowanego terenu uchwalonego przez Radę Miejską w Lublinie uchwałą nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. (wyciąg z tekstu załącznik nr 3).

2.5.2 Na części obszaru ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. dla analizowanego terenu (wyciąg z tekstu załącznik nr 4).

2.5.3 Na części obszaru - teren oznaczony symbolem I/1, I/2 - brak planu, inwestycje realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (graficzny rejestr decyzji o w.z. i z.t. załącznik nr 8) oraz przepisy szczególne – m.in. Ustawę z dnia 10 kwietnia 2003r. (wraz z późn. zmianami) o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (przedłużenie al. Solidarności do obwodnicy miasta Lublina).

2.5.4 W dniu 19 października 2006 r. Rady Miasta Lublin podjęła uchwałę nr 1113/XLVI/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – w obszarze zachodnim (z wyłączeniem terenów, których dotyczyła uchwała nr 454/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 roku). Następnie uchwałą nr 525/XXVI/2008 z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1113/XLVI/2006 z dnia 19 października 2006 r. Rada Miejska dopuściła podział obszaru na mniejsze obszary planistyczne. Wydzielenie



mniejszych obszarów planistycznych i określenie ich granic następowaloby każdorazowo w drodze uchwały Rady Miasta Lublin.

2.6 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Zgodnie z podstawowym rysunkiem studium analizowany teren zlokalizowany jest w strefie ekstensywnej urbanizacji - w jej obszarze dodatkowo wyznaczono koncentrację wielkokubaturowych obiektów handlowych. Ponadto częściowo usytuowany jest w terenie doliny rzecznej oraz zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi, a na odcinku zachodnim po trosze w terenie intensywnej urbanizacji oraz w strefie ochrony konserwatorskiej i terenach wystawowo-edukacyjnych. Wzdłuż całego obszaru przebiega ulica ruchu przyspieszonego – powiązanie komunikacyjne z obwodnicą miasta i planowaną drogą ekspresową w kierunku na Warszawę.

Zapisy studium w zakresie tworzenia struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wskazują, że analizowany obszar w części północno-zachodniej (przy granicy miasta) generalnie obejmuje tereny predestynowane do ograniczonych przekształceń w zakresie struktury funkcjonalno- przestrzennej - są to strefa gospodarki rolnej i okalająca ją strefa zieleni ogólnodostępnej. W części centralnej i zachodniej obszar fragmentarycznie zahacza o tereny rozwojowe tj. obszar intensywnych przekształceń – strefa zaplecza mieszkalnego i strefa działalności społeczno – gospodarczej (załącznik nr 3 - wypis i wyrys z tekstu studium - rys. nr 3 – rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta).

Program kształtowania koncentracji usług o różnym charakterze poziomu ponadlokalnego przewiduje wyznaczenie rejonów lokalizacji centrów handlowych – podmiejskich na obrzeżach terenów zainwestowania miejskiego. Lokalizacja programu nastąpi, w oparciu o rozmieszczenie i skalę ośrodków, ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta po przeanalizowaniu istniejących rezerw terenowych. Wyznaczenie terenów pod podmiejskie centra handlowe nastąpi w nowej edycji planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach stycznych do głównych dróg wylotowych z miasta.

Programem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki (SOK 2) objęto walory kulturowe dawnych wsi m.in. Woli Sławińskiej, Sławina, założen folwarcznych i dworsko-parkowych z nimi związanych. W programie wyróżniono strefy ochrony i kształtowania relikwów siedlisk:

- strefa B4 – relikty dawnego założenia dworskiego na Sławinie, łącznie z terenem obecnie należącym do Muzeum Wsi Lubelskiej. Działania konserwatorskie w obrębie stref oparte powinny być na ochronie i kształtowaniu takich składników, jak: treść, forma, funkcja i substancja określonych elementów historycznych.

W zakresie programu rewaloryzacji dolin rzecznych wskazano m.in. eliminację funkcji kolizyjnych i łagodzenie istniejących konfliktów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (funkcji produkcyjnych, mieszkaniowych i innych), ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych i przystosowanie rzek i ich dolin do pełnienia funkcji rekreacyjnych.

Głównym celem w ramach programu ochrony użytków rolnych jest zachowanie podstawowych walorów ekologicznych środowiska przyrodniczego. Drugim celem jest utrzymanie rezerw terenu pod długofalowy rozwój miasta i możliwości przekształceń jego struktury przestrzennej. Elementem programu jest m.in. zabezpieczanie terenów rolnych wzdłuż ruchliwych tras komunikacyjnych pasami zieleni ochronnej. Przy drogach szczególnie narażonych na skażenia komunikacyjne obowiązywać powinien zakaz uprawy w strefie 50–100 m, gatunków szczególnie podatnych (np. warzywa liściowe), a także rezygnacja z wykorzystywania użytków zielonych dla celów paszowych. Lokalizacja programu powinna mieć miejsce na terenach przewidzianych na produkcję rolniczą, rezerwy terenu na funkcje miastotwórcze ale, także obejmować powinna inne funkcje



nierolnicze bezpośrednio zagrażające czy sąsiadujące z terenami upraw. Programem tym powinna być objęta zabudowa zagrodowa, szczególnie rozproszona, a także zabudowa jednorodzinna zlokalizowana na terenach rolnych, głównie na obrzeżach miasta.

Program dotyczący rozwoju układu ulicznego w mieście zakłada modernizację istniejącego odcinka trasy W – Z oraz budowa pozostałego odcinka w ciągu drogi S – 17 relacji Warszawa – Lublin – Zamość. Główne cele programu to zapewnienie szybkich powiązań w skali miasta, wprowadzenie zewnętrznego ruchu docelowego do miasta, uzyskanie właściwych parametrów technicznych dla miejskiej drogi ekspresowej, budowa nowego wylotu z miasta w kierunku Warszawy omijającego zabudowę mieszkaniową przy Al. Warszawskiej. Elementami programu są: poprawa parametrów technicznych istniejących odcinków ulic przez budowę bezkolizyjnych skrzyżowań jezdni głównych trasy z układem poprzecznym ulic, kontrola dostępności poprzez budowę jezdni serwisowych dla obsługi przyległego terenu, budowa nowego odcinka ulicy od Al. Warszawskiej do granic miasta. Program został zlokalizowany w obszarze adaptowanych odcinków ulic tworzących trasę W – Z oraz w terenie położonym na południe od Al. Warszawskiej.

Reasumując, z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar położony jest w strefie przejściowej pomiędzy terenami intensywnego zainwestowania miejskiego a terenami zabudowy ekstensywnej. Elementem kluczowym dla struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta jest lokalizacja w obszarze ulicy ruchu przyspieszonego (przedłużenie al. Solidarności w kierunku na Warszawę). Istotnym z uwagi na rozwój i prawidłowe funkcjonowanie miasta jest także wskazanie do lokalizacji centrów handlowych – podmiejskich na obrzeżach terenów zainwestowania miejskiego.

2.7 Sytuacja planistyczno - prawna

2.7.1 Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu został opracowany zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. i uchwalony w 2002 r.

- w czasie sporządzania planu część mieszkańców analizowanego obszaru składała wnioski do planu, a następnie w toku procedowania, po pierwszym i drugim wyłożeniu do publicznego wglądu protesty i zarzuty. Głównie dotyczyły one negowanej lokalizacji elementów układu komunikacyjnego, czyli planowanej drogi KDGP - ulica główna ruchu przyspieszonego (przedłużenie al. Solidarności w kierunku na Warszawę, wyprowadzające ruch miejski do obwodnicy Lublina) oraz przeznaczenia terenu pod strefę aktywności gospodarczej dopuszczającej wielkokubaturowe obiekty handlowe. Proponowane w projekcie planu zagospodarowanie obszaru przewidywało zabezpieczenie rezerwy pod przyszły rozwój miasta i funkcje, które nie znajdują lokalizacji w obrębie intensywnie zurbanizowanej tkanki miejskiej.

Uszczegółowiona lokalizacja drogi KDGP w obszarze stanowiła kontynuację założeń przyjętych w planie ogólnym z 1986 (ze zmianami z 1993 r.).

W związku z możliwością zaskarżenia do sądu administracyjnego uchwał Rady Gminy o odrzuceniu zarzutu w całości lub części, w analizowanym obszarze wnoszący m.in. zakwestionowali przebieg projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego KDGP – oraz przeznaczenie terenu pod aktywność gospodarczą AGc, z wykluczeniem inwestowania na działkach mniejszych niż 5 ha. Stąd też, by nie wstrzymywać toku planistycznego do czasu podjęcia rozstrzygnięć przez NSA na etapie uchwalania planu sporne tereny zostały oznaczone symbolem I/1 i I/2 i wyłączone z uchwalenia.



- w 2004 roku uchwałą w sprawie przystąpienia do planu nr 454/XX/2004 Rada Miasta Lublin ponownie wszczęła prace planistyczne w terenach I/1 i I/2.

2.7.2 Od 2003 r., czyli od momentu wygaśnięcia ustaleń planu ogólnego z 1993r., w obszarach I/1 i I/2, gdzie w chwili obecnej nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wpłynęło 21 wniosków w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Z tego wydano 6 decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4 dotyczące zabudowy usługowej, 2 dot. budynków garaży (graficzny rejestr – załącznik nr 8).

W pozostałym analizowanym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. i realizacja zamierzeń odbywała się w oparciu o wypisy i wyrisy z tegoż planu.

2.7.3 Od 2002 r. zostały wydane w obszarach I/1 i I/2 - 3 decyzje pozwolenia na budowę, dotyczyły one realizacji nowej lub przebudów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w pozostałym obszarze 8 decyzji pozwolenia na budowę, 2 dotyczyły obiektów usługowych, pozostałe zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (graficzny rejestr - załącznik nr 9).

2.7.4 Na mocy przepisów szczególnych, tj. Ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. (wraz z późn. zmianami) o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych miasto przystąpiło do realizacji drogi - przedłużenia al. Solidarności do obwodnicy miasta Lublina. Z uwagi, że uszczegółowiona koncepcja budowy tejże drogi miejscowo wykazywała większe zapotrzebowanie na teren niezbędny do wykonania zamierzenia budowlanego niż zakładana w miejscowym planie rezerwa terenowa, prace planistyczne w terenach I/1 i I/2 wstrzymano do czasu zakończenia prac projektowych.

2.7.5 Przeprowadzona analiza ekonomiczna przewiduje wystąpienie odszkodowań z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kosztów związanych z nakładami do poniesienia na realizację inwestycji publicznych oraz wykupy nieruchomości. Z uwagi na powierzchnię terenu objętego zmianami oraz różnorodność wariantów do zastosowania, na tym etapie brak możliwości w miarę precyzyjnego określenia spodziewanych obciążeń dla budżetu miasta.

2.8 Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

2.8.1 opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.8.2 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);

2.8.3 opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



3 WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- potrzeba wprowadzenia miejscowych korekt w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynikających z przesądzeń realizacyjnych, tj. budowy ulicy głównej ruchu przyspieszonego.
- zabezpieczenie terenu na możliwy rozwój miasta – przewidywaną w studium koncentrację wielkokubaturowych obiektów handlowych.
- zapewnienie lokalnych powiązań komunikacyjnych siecią ulic lokalnych -KDL i dojazdowych -KDD.
- wnioski właścicieli nieruchomości:
 - dotyczące:
 - potrzeby wprowadzenia zmian w ustaleniach dla obszarów oznaczonych symbolem R1 - tereny upraw polowych bez prawa zabudowy - zlokalizowane w rejonie granicy miasta pomiędzy ulicą Deszczową a planowanym przedłużeniem al. Solidarności.
 - zmiany przeznaczenia terenów R3 - tereny upraw polowych z możliwością realizacji nowej zabudowy w wyznaczonej strefie na tereny zabudowy mieszkaniowej
 - zmiany przeznaczenia terenów R4 - tereny pracowniczych ogrodów działkowych usytuowanych przy ul. Mgiełnej
 - zmiany obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej – M4 w rejonie ulic Podchorążych i Klonowej.

2. W kontekście dzielnicy :

- uchwała intencyjna Rady Miasta Lublin nr 1225/XLV/2010 w dniu 14 października 2010r. w sprawie zobowiązania Prezydenta Miasta Lublin do objęcia procedurą planistyczną m.in. obszaru I/1.
- zmiana ustaleń w obszarze, o który zostało powiększone opracowanie winna uwzględniać ustalenia studium. Z uwagi, że zmiana przeznaczenia wspomnianych wyżej terenów upraw polowych oraz terenu ogrodów działkowych na tereny zabudowy mieszkaniowej mieści się w strefie ekstensywnej urbanizacji pozostaje zgodność z ustaleniami studium.

3. W kontekście miasta Lublin:

- zabezpieczenie terenu niezbędnego pod funkcje rozwojowe przed przypadkową zabudową, która w granicach obszarów I/1 i I/2 może być lokalizowana decyzjami o warunkach zabudowy.
- dla ok. 70% terenu procedura związana z opracowaniem miejscowego planu została już wszczęta. Obszar ten został ujęty w opracowaniu analitycznym dotyczącym ustalenia priorytetów planistycznych dla miasta Lublina w odniesieniu do podjętych już uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów (załącznik nr 10). W opracowaniu przyjęto trójstopniową klasyfikację priorytetów planistycznych :
 - I klasa – wykonać natychmiast,
 - II klasa – ustalić termin lub zlecić,
 - III klasa – odłożyć.

Analizę dokonano pod kątem potrzeb rozwojowych miasta (zawartych w dokumentach strategicznych, studialnych, programowych), inwestycji celu publicznego, stanu planistycznego, stanu merytorycznego, poziomu zainteresowania inwestycyjnego oraz potencjalnych skutków ekonomicznych.



Zdecydowany priorytet i pierwszeństwo przypadło terenom, które nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a których opracowanie jest bardzo istotne z uwagi na realizację potrzeb miasta, są to:

- Śródmieście;
- Rejon Podzamcza
- Rejon dworca PKP;
- Sławin;
- cała południowa część miasta - cz. VI, cz. VII.

W kontekście całego miasta teren I/1 i I/2 zostały zakwalifikowane do klasy drugiej - gdzie wskazanym jest określenie terminu wykonania lub zlecenie opracowania. Uznano je za ważne, ale niepilne.

- kolejne uchwały inicjujące procedurę planistyczną, powinny następować po sukcesywnym uchwalaniu podjętych już opracowań. W analizowanym obszarze do zakończenia procedury i zamknięcia prac projektowych niezbędna jest zmiana granic opracowania.
- w wyniku proponowanych zmian funkcji terenu przewidywana jest zmiana wysokości podatku od nieruchomości gruntowych i budynkowych. Biorąc pod uwagę powierzchnię terenu objętego zmianami oraz różnorodność wariantów do zastosowania trudno na tym etapie oszacować przyszłe dochody oraz termin ich wejścia do budżetu.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU PLANU

4. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- możliwość realizacji dróg publicznych w oparciu o przepisy szczególne, tj. ustawę z dnia 10 kwietnia 2003r. (wraz z późn. zmianami) o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, zarówno w obszarze gdzie plan obowiązuje, jak również tam gdzie występuje brak planu.
- część obszaru posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- na pozostałym obszarze, gdzie brak miejscowego planu, inwestycje można realizować w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

5. W kontekście dzielnicy:

- brak.

6. W kontekście miasta Lublin:

- wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe - wprowadzanie planu w życie.

Reasumując, analiza argumentów przemawiających za i przeciw zasadności przystąpienia do opracowania planu wskazuje, że ze względów przestrzennych jak i społecznych uzasadnione jest wszczęcie opracowania w wyznaczonym, większym niż obszar I/1 i I/2 obszarze (zgodnie z załącznikiem nr 11). Przystąpienie do planu w zmienionych granicach pozwoli uporządkować ustalenia planistyczne w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego (przedłużenia al. Solidarności do obwodnicy Lublina). Pozwoli również w ramach obowiązującej polityki przestrzennej miasta i obranych w dokumencie studium kierunków rozwoju w części spełnić oczekiwania społeczne.



Spis załączników:

1. załącznik nr 1 - uchwała intencyjna nr 1225/XLV/2010 w dniu 14 października 2010r.
2. załącznik nr 2 - granica obszaru objętego analizą
3. załącznik nr 3 - ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
4. załącznik nr 4 - ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I
5. załącznik nr 5 - plansza obrazująca strukturę własnościową w obszarze
6. załącznik nr 6 - plansza obrazująca strukturę użytkowania terenu
7. załącznik nr 7 - plansza wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków o zmianę planu
8. załącznik nr 8 - plansza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
9. załącznik nr 9 - plansza wydanych decyzji pozwoleń na budowę
10. załącznik nr 10 - ustalenia priorytetów planów miejscowych miasta Lublin
11. załącznik nr 11 - proponowane granice obszaru przystąpienia do planu