



# Prezydent Miasta Lublin



Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-950 Lublin, tel.: 81 466 2000; fax: 81 466 2001; e-mail: [prezydent@lublin.eu](mailto:prezydent@lublin.eu)

Lublin, dnia 26.10.2012 r.

## **ANALIZA ZASADNOŚCI**

**przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ I  
w obszarze położonym pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego,  
Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy**

(aktualizacja analizy z 2010 r. o złożone wnioski o sporządzenie zmiany planu oraz wydane decyzje  
pozwolenia na budowę)



## Wydział Planowania

### **Analiza Zasadności**

przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w obszarze położonym pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego, Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy

**opracował:**

mgr inż. arch. Robert Kuryło

**zatwierdził:**

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska



**SPIS TREŚCI:**

---

1.WSTĘP.....	4
2.ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
•WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY PLANU.....	4
•PROPONOWANE GRANICE SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
•ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	6
•SYTUACJA PLANISTYCZNO-PRAWNA.....	7
•ZAKRES I CELE PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
3.ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM.....	8
4.NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH.....	9
5.WNIOSKI.....	10



## 1.WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia 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. 2012. 647 j.t.).

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

- Wnioski o sporządzenie planu

Stosownie do art 14 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałą o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta. Obszar objęty analizą położony jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I. Uchwalonym Uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dziennik Województwa Lubelskiego nr 124 poz. 2670 z dnia 24 października 2002 r.). Dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego, Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy zostało złożonych osiem wniosków o zmianę MPZP, dotyczące dostosowania zapisów planu do istniejącego zagospodarowania terenu - uwzględnienia dokonanego podziału zgodnie z decyzją znak GGN.01.2.2.7430/294/2001 z dnia 17.09.2001 r. Prezydenta Miasta Lublin, oraz korekty linii zabudowy uwzględniającej istniejącą zabudowę.

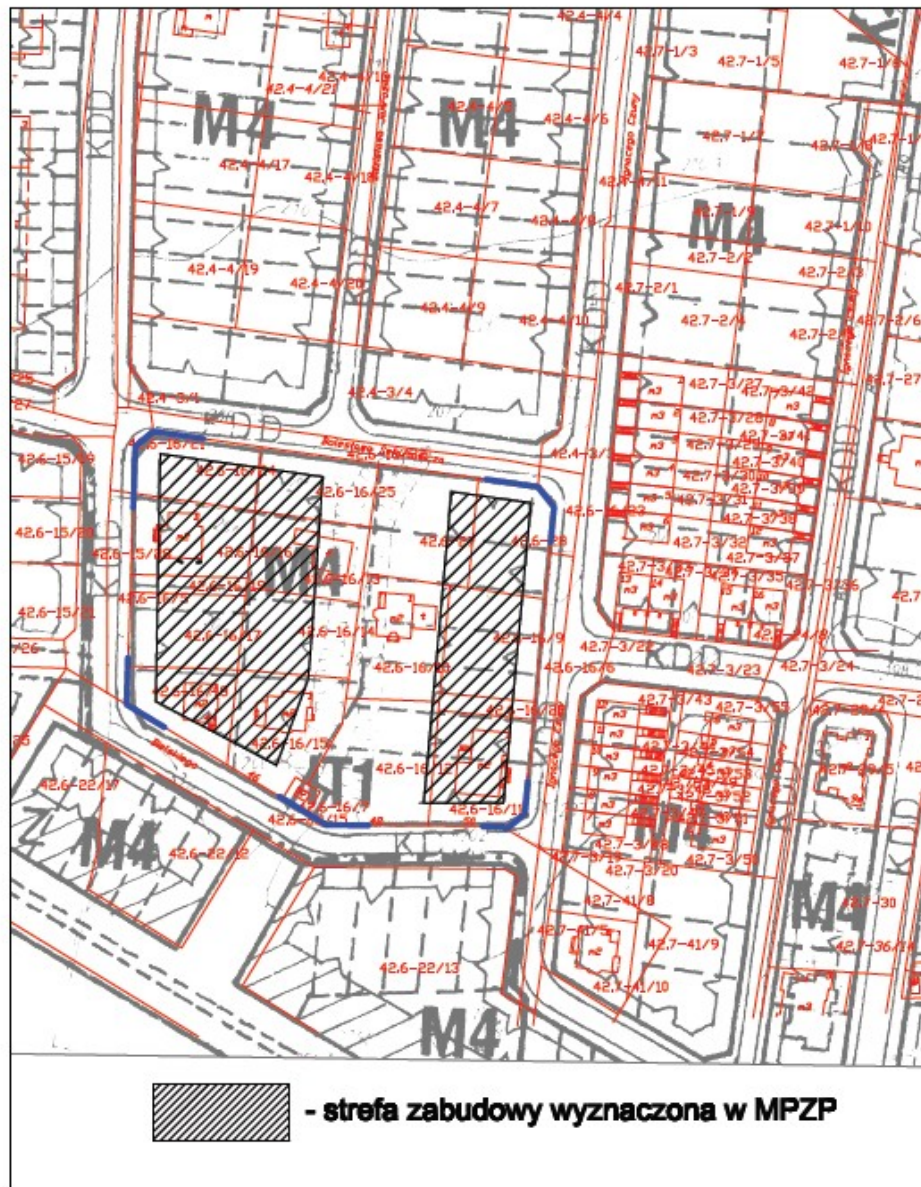
Przystąpienie do opracowania zmiany planu w celu dostosowania zapisów planu do stanu istniejącego jest uzasadnione.

Wnioski:

- z dnia 09.10.2008 r. - wniosek pana ----- o uwzględnienie podziału działek oraz korektę linii zabudowy – dot. działki nr --/--,
- z dnia 10.10.2008 r. - wniosek pani ---- o uwzględnienie podziału działek oraz przesunięcie linii zabudowy – dot. działki nr --,
- z dnia 21.10.2008 r. - wniosek pana ----- o uwzględnienie podziału działek oraz przesunięcie linii zabudowy – dot. działki nr --/--,
- z dnia 29.10.2008 r. - wniosek pana ----- o uwzględnienie podziału działek oraz przesunięcie linii zabudowy – dot. działki nr --/--,
- z dnia 10.06.2009 r. - ponowny wniosek pana ----- (za pośrednictwem Kancelarii Adwokackiej),
- z dnia 23.07.2009 r. - kolejny wniosek pana ----- (za pośrednictwem Kancelarii Adwokackiej),
- z dnia 26.10.2009 r. - wniosek pp. ---- i -----



o uwzględnienie podziału działek oraz przesunięcie linii zabudowy, a także korekty dot. wąwozu, który nie istnieje od lat 70. – dot. działek nr --/-- i --/--,  
 – z dnia 22.12.2009 r. - wniosek pp. ----- i -----  
 o wyznaczenie linii zabudowy w oparciu o aktualny podział terenu i umożliwienie budowy budynku bliźniaczego – dot. działki nr --.



[ — ] Obszar położony pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego, Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy



- **Proponowane granice sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego, Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy polegająca na regulacji podziału oraz dostosowaniu linii zabudowy do istniejących warunków, dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 16/7, 16/12, 16/11, 16/20, 16/9, 16/10, 28, 27, 16/25, 16/24, 16/13, 16/16, 16/19, 16/17, 16/14, 16/18, 16/15 (zgodnie z załącznikiem graficznym) w obowiązującym planie oznaczonych symbolem M4 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego, oraz IT1 (działka nr 16/7) stacje transformatorowe.

- **Istniejące zagospodarowanie terenu**

Teren objęty analizą w większej części jest zainwestowany, w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w obszarze zlokalizowanych jest 13 działek budowlanych z czego 9 jest zabudowanych, wytyczone są dwie drogi wewnętrzne działka nr 16/19 obsługująca działki nr 16/13, 16/14 oraz działka nr 16/20 obsługująca działki nr 16/10, 16/12.

Na działce nr 16/7 zrealizowana jest stacja transformatorowa.





- **Sytuacja planistyczno - prawna**

Obszar objęty niniejszą analizą położony jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmującym obszar północno - wschodni zawarty pomiędzy 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.

Dla obszaru zostało wydanych 9 decyzji pozwoleń na budowę od 2003 r.:

znak AAB.II.DH.7353-660/03 z dnia 24.09.2003 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/11),

znak AAB.II.NM.7353-409/04 z dnia 28.04.2004 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/13),

znak AAB.II.EŁ.7353-732/04 z dnia 13.08.2004 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/15),

znak AAB.II1-7353-262/05 z dnia 01.04.2005 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/16),

znak AAB.II.NM.7353-1048/05 z dnia 08.12.2005 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/10),

znak AAB.II.EŁ.7353-216/06 z dnia 20.03.2006 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/18),

znak AAB.II.MS.7353-12/07 z dnia 12.01.2007 r. budynek mieszkalny jednorodzinny (16/17),

znak AAB.II.MG.7353-1292/07 z dnia 13.11.2007 r. budynek mieszkalny



jednorodzinny (16/24),  
znak ABU.PB.I.1.7353-558/09 z dnia 27.05.2009 r. budynek mieszkalny  
jednorodzinny dwulokalowy.

Poddany analizie teren nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolnego, ponieważ w procedurze toku formalno prawnego opracowania ww. planu zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami uzyskano zgodę na wyłączenie z użytkowania rolnego gruntów rolnych. Należy nadmienić, że zgodnie

z obecnie obowiązującymi przepisami (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami) art. 5b. przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast.

- **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. Nadrzednym celem przystąpienia do sporządzenia planu jest dostosowanie zapisów planu do istniejącego zagospodarowania terenu i umożliwienie realizacji zabudowy na istniejących działkach uzyskanych w wyniku podziału z 2001 r.

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi:

- stworzenie podstawy prawnej do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wykształcenie spójnej struktury urbanistycznej,
- określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu w celu kształtowania ładu przestrzennego w tym zasad obsługi komunikacyjnej.

### **3. ANALIZA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

Dla obszaru objętego analizą obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miejską w Lublinie uchwałą nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r, zmienionego uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta, jest dokumentem zawierającym ustalenia o charakterze ogólnym. Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że jest to obszar:

- terenów intensywnej urbanizacji,
- zatem kształtowanie przestrzeni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z zapisami studium.





Teren intensywnej urbanizacji

[ — ] Obszar położony pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego, Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy

#### 4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

– Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało na celu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, określenie wewnętrznego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Opracowanie zmiany planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

– Wykonana zostanie prognoza 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 7.11.2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami) oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto przed rozpoczęciem prac planistycznych może zaistnieć potrzeba szczegółowego opracowania ekofizjograficznego dla ww. terenu.

– Projekt zmiany planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń tekstu planu i rysunku planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz zasad techniki prawodawczej określonych w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r.



w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100 , poz.908).

– Materiały wyjściowe:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 :1 000,
- wypis i wyrys z ewidencji gruntów,
- uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dziennik Województwa Lubelskiego nr 124 poz. 2670 z dnia 24 października 2002 r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmująca obszar północno - wschodni zawarty pomiędzy 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.

– Przewidywane skutki finansowe:

skutki finansowe sporządzenia zmiany planu zostaną szczegółowo przeanalizowane na etapie opracowywania zmiany planu miejscowego poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **5.WNIOSKI**

Zapisy planu dla terenu położonego pomiędzy ulicami Konrada Bielskiego, Bolesława Sekutowicza, Ignacego Czumy wyznaczają dwie strefy zabudowy, które zostały dostosowane do proponowanego w planie podziału. Jednak dokonany podział który został zrealizowany w 2001 roku jest sprzeczny z uchwalonym planem i wydziela działki ewidencyjne poza strefą zabudowy, w wyniku czego powstały działki gruntu bez prawa zabudowy.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru analizowanego o powierzchni około 1 ha jest konieczne ze względu na dostosowanie zapisów planu do stanu istniejącego.

Zmiana planu polegająca na korekcie proponowanych podziałów działki i nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej na wydzielonych już działkach gruntu. Zrealizowana na podstawie decyzji pozwoleń na budowę zabudowa poza wyznaczoną strefą zabudowy w obowiązującym planie zostanie usankcjonowana, a tym samym zapobiegnie to roszczeniom odszkodowawczym od Miasta właścicieli nieruchomości.



Proponowane granice obszaru przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.



**LEGENDA:**  
 **GRANICA ZMIANY PLANU**