



# Prezydent Miasta Lublin



Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001  
e-mail: [prezydent@lublin.eu](mailto:prezydent@lublin.eu), [www.um.lublin.eu](http://www.um.lublin.eu)

Lublin, luty 2016 r.

## **ANALIZA ZASADNOŚCI przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II w rejonie cmentarza wyznaniowego przy ulicy Bełżyckiej**

**Granice obszaru objętego analizą oznaczono  
na załączniku nr 1.**

opracowanie:  
mgr inż. arch. Paweł Charkowski,  
mgr Rafał Kołtyś  
pod kierunkiem:  
mgr inż. arch. Grażyna Dziedzic-Wiejak

zatwierdziła:  
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska  
Główny Urbanista Miasta



## **1. WSTĘP**

Ustalenie przeznaczenia terenu, w tym rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych gminy, które jest realizowane poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego aktem prawa miejscowego.

Procedurę opracowania 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 oraz 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. z 2015 r. poz.199 z późn. zmianami).

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

### **2.1 Granice obszaru objętego analizą zasadności**

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone wzdłuż ulicy Bełżyckiej, ulicy Łanowej i ulicy Sołeckiej (załącznik nr 1). Obszar objęty analizą dotyczy terenów położonych w rejonie cmentarza wyznaniowego przy ul. Bełżyckiej, zlokalizowanych w II rejonie planistycznym.

### **2.2 Wnioski o sporządzenie planu**

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 podejmuje Rada Miasta – 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.). Prezydent Miasta, wnioskując o przystąpienie do sporządzania planu miejscowego, bierze pod uwagę wnioski mieszkańców. W tym celu, dla potrzeb niniejszego dokumentu, rozpatrzono wnioski dotyczące nieruchomości gruntowych położonych w obszarze analizowanym, wymienione w poniższej tabeli.



Lp	Data wpływu i nr wniosku	Zgłaszający Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
1.	11.08.2008 9898/08	■■■■ ■■■■	Wniosek o przekształcenie działki pod zabudowę wielorodzinną.	ul. Bełżycka dz. nr ■■■■
2.	21.07.2010 3764/10	■■■ ■■■■	Wniosek o przekształcenie działki rolnej na budowlaną, możliwość usytuowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego.	ul. Kraśnicka ■■■ ■ dz. nr ■■■■
3.	10.06.2014 14601/14	■■■ ■■■■	Wniosek o możliwość usytuowania budynku gospodarczo hodowlanego.	ul. Kraśnicka ■■■ ■ dz. nr ■■■■
4.	11.03.2015 6226/15	Parafia Rzymsko-Katolicka P.W. N.M.P. Konopnica	Wniosek o uwzględnienie stanu faktycznego - istniejącego terenu cmentarza parafialnego.	ul. Łanowa dz. nr 1192/2, 1193/2, 1196/4, 1197/4, 1201/2

W odniesieniu do powyższych wniosków, w tym w szczególności do wniosku z dnia 2 marca 2015 r. złożonego przez Parafię Rzymsko-Katolicką P.W. Wniebowzięcia N.M.P. Konopnica (11.03.2015 – data wpływu), dotyczącego cmentarza położonego przy ul. Bełżyckiej, gdzie w związku z brakiem kwater grzebalnych na terenie istniejącego cmentarza podjęto działania związane z jego powiększeniem, uznaje się za konieczne wszczęcie procedury planistycznej dla terenu istniejącego cmentarza wyznaniowego położonego przy ul. Bełżyckiej wraz z terenami przyległymi. Załącznik nr 8 przedstawia rejestr wniosków ze wskazaniem ich lokalizacji na mapie.

### 2.3 Stan własnościowy

Analiza zasadności dotyczy terenu o powierzchni około 5,07 ha. Struktura własności nieruchomości w obszarze objętym niniejszą analizą, przedstawia się następująco:

- 1) działki nr: 1189/2, 1202 (obręb 71 – Konopnica I) stanowią własność Gminy Lublin,
- 2) działki nr: 1191, 1192/2, 1193/2, 1196/4, 1197/4, 1201/2, oraz 1208/22, 1208/24 (obręb 71 – Konopnica I) stanowią własność osoby prawnej,
- 3) działki nr: ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■ (obręb 71 – Konopnica I) stanowią własność osób fizycznych.

Strukturę własności przedstawiono na załączniku nr 3.

### 2.4 Stan planistyczny

Zgodnie z obowiązującym 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) analizowany obszar jest wskazany pod



realizację cmentarza oraz tereny intensywnej urbanizacji.

W 1986 roku Rada Miasta podjęła uchwałę (XV/91/86 z dnia 30 grudnia 1986 r.) zatwierdzającą Miejskowy Plan zagospodarowania Przestrzennego Lublina, obejmujący swym zasięgiem cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych. Plan ten zakładał, że w obszarze objętym analizą będą wyznaczone tereny pod rozbudowę istniejącego cmentarza przy ul. Bełżyckiej oraz zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną / jednorodziną), w części północnej tego obszaru.

W 2002 r. Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Uchwała nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r.), gdzie dla części obszaru objętego analizą ustalono następujące rodzaje przeznaczenia: ZC – tereny cmentarzy, AG – tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych, IT1 – tereny infrastruktury technicznej: stacje transformatorowe oraz KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe. Pozostała część analizowanego obszaru została wyłączona z opracowania planu miejscowego (załącznik nr 5).

Zgodnie art. 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan zagospodarowania przestrzennego z 1986 r. z dniem 31 grudnia 2004 r. utracił swoją moc prawną, i od tamtej pory dla znaczącej części analizowanego obszaru nie sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu, nowa zabudowa (po 31.12.2004 r.) powstawała na tym obszarze w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

## **2.5 Istniejące zagospodarowanie terenu objętego analizą**

Na obszarze objętym opracowaniem analizy zasadności znajdują się tereny użytkowane na cele związane z funkcjonowaniem i obsługą komunikacyjną cmentarza, tereny budowlane oraz tereny rolne. Istniejące użytkowanie terenów oraz strukturę funkcjonalną i wysokościową budynków w obszarze analizowanym i w jego sąsiedztwie obrazują załączniki nr: 2, 6 i 7.

## **2.6 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

Zgodnie z dyspozycją określoną w Studium na terenach objętych niniejszą analizą wyznaczono następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) cmentarze - na terenie istniejącego cmentarza rzymsko-katolickiego,
- 2) tereny intensywnej urbanizacji – po zachodniej stronie ulicy Bełżyckiej i na północ od terenów cmentarza.





W związku z powyższym wnioskowane powiększenie cmentarza nie będzie sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium. Intensyfikacja urbanizacji pod lokalizację zabudowy w okolicy terenów o funkcji cmentarnej podlega ograniczeniom, ze względu na obowiązek zachowania odpowiednich wymogów sanitarnych, określonych w obowiązujących przepisach prawa.

## **2.7 Niezbędny zakres prac planistycznych**

Pod względem planistycznym, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VI w rejonie cmentarza wyznaniowego przy ul. Bełżyckiej, wymagać będzie przeprowadzenia prac planistycznych związanych z:

- 1) przygotowaniem opracowania ekofizjograficznego na potrzeby projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 72 ust. 4-6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r. poz.1232 z późn. zmianami);
- 2) przygotowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zakres planu, określony w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) wykonaniem prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego, 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) wykonaniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego , o której mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) przeprowadzeniem pełnej procedury toku formalnoprawnego zgodnie z art.17 - 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem standardów stosowanych przy zapisywaniu ustaleń tekstu i rysunku planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) oraz 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).



### 3. WNIOSKI

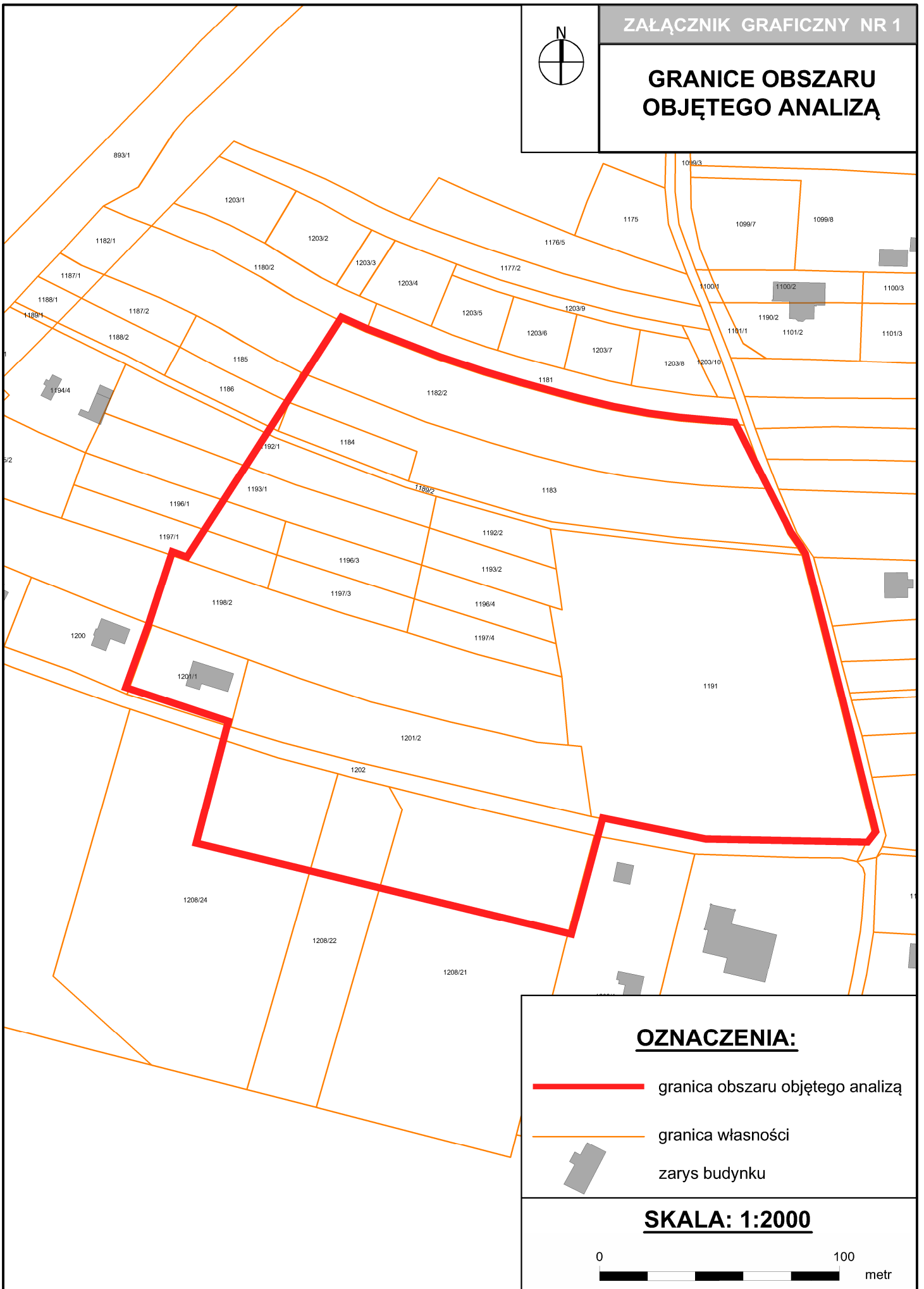
Do argumentów przemawiających za przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zaliczyć wnioski o sporządzenie planu miejscowego dla nieruchomości gruntowych wyłączonych z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Uchwała nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r.). Objęcie planem miejscowym obszaru określonego w analizie zasadności umożliwi realizację celu publicznego tj. powiększenie terenu istniejącego cmentarza wyznaniowego przy ul. Bełżyckiej, co w związku z brakiem kwater grzebalnych jest problemem istotnym. W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II w rejonie cmentarza wyznaniowego przy ul. Bełżyckiej jest zasadne. Plan miejscowy powinien odpowiadać potrzebom mieszkańców i wpisywać się w politykę przestrzenną Lublina. Jednak prace nad planem powinny przebiegać z uwzględnieniem priorytetów miasta jako całości.

#### Spis załączników:




1. Załącznik nr 1 - granice obszaru objętego analizą.
2. Załącznik nr 2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą z 2014 r.
3. Załącznik nr 3 – struktura własności.
4. Załącznik nr 4 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
5. Załącznik nr 5 – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
6. Załącznik nr 6 – struktura funkcjonalna budynków.
7. Załącznik nr 7 - struktura wysokościowa budynków.
8. Załącznik nr 8 – wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru objętego analizą.
9. Załącznik nr 9 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



# GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ



## OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

**SKALA: 1:2000**








**WYRYS Z EWIDENCJI  
GRUNTÓW I BUDYNKÓW  
Z ORTOFOTOMAPĄ Z 2014r.**



**OZNACZENIA:**

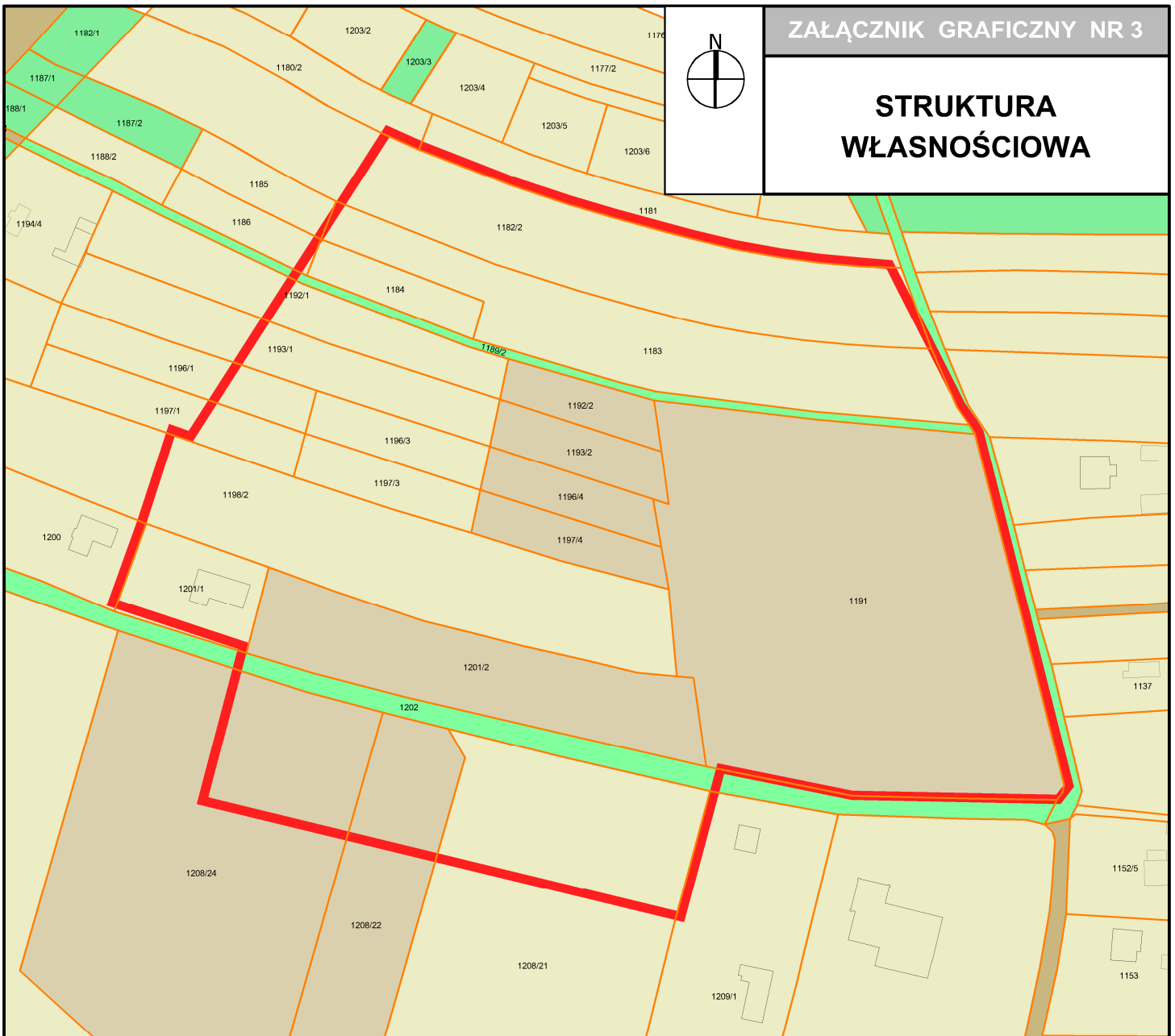
-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

**SKALA: 1:2000**








# STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA





## OZNACZENIA:


 granica obszaru objętego analizą


 granica własności


 zarys budynku


 własność gmina, osoba prawna


 własność gmina

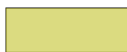
 własność gmina, osoba fizyczna

 własność osoba fizyczna

 własność osoba prawna

 własność osoba prawna, osoba fizyczna

 własność skarb państwa, osoba fizyczna

 własność skarb państwa, osoba prawna, osoba fizyczna

**SKALA: 1:2000**

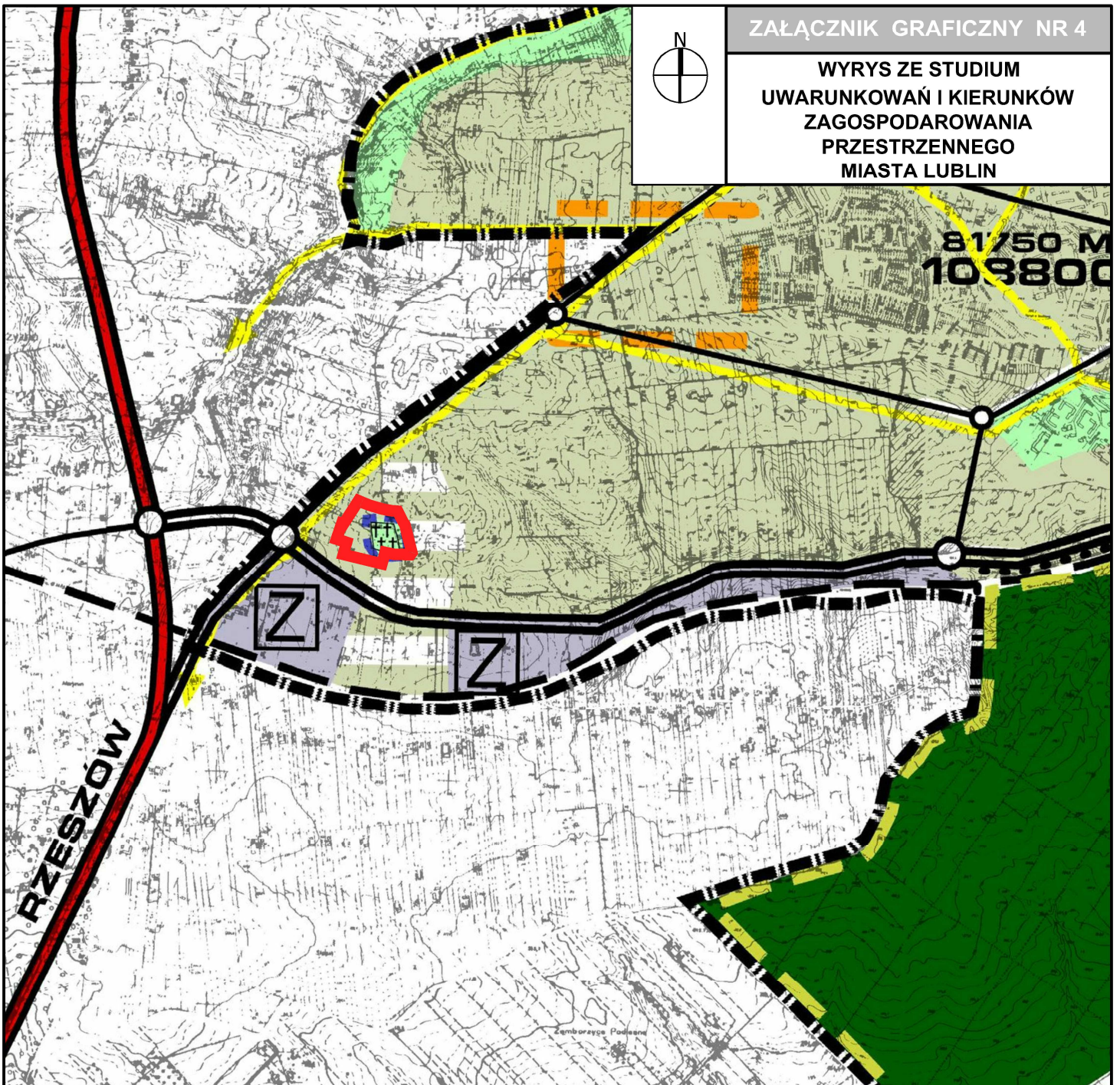




WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLIN



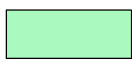
81750 M  
103800



**OZNACZENIA:**



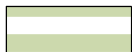
granica obszaru objętego analizą



zielen pomiędzy terenami zurbanizowanymi  
doliny rzeczne



tereny intensywnej urbanizacji



tereny ekstensywnej urbanizacji



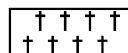
tereny aktywizacji gospodarczej



strefa ochrony konserwatorskiej



koncentracja miejsc pracy



cmentarze



ulice ruchu przyspieszonego



ulice główne



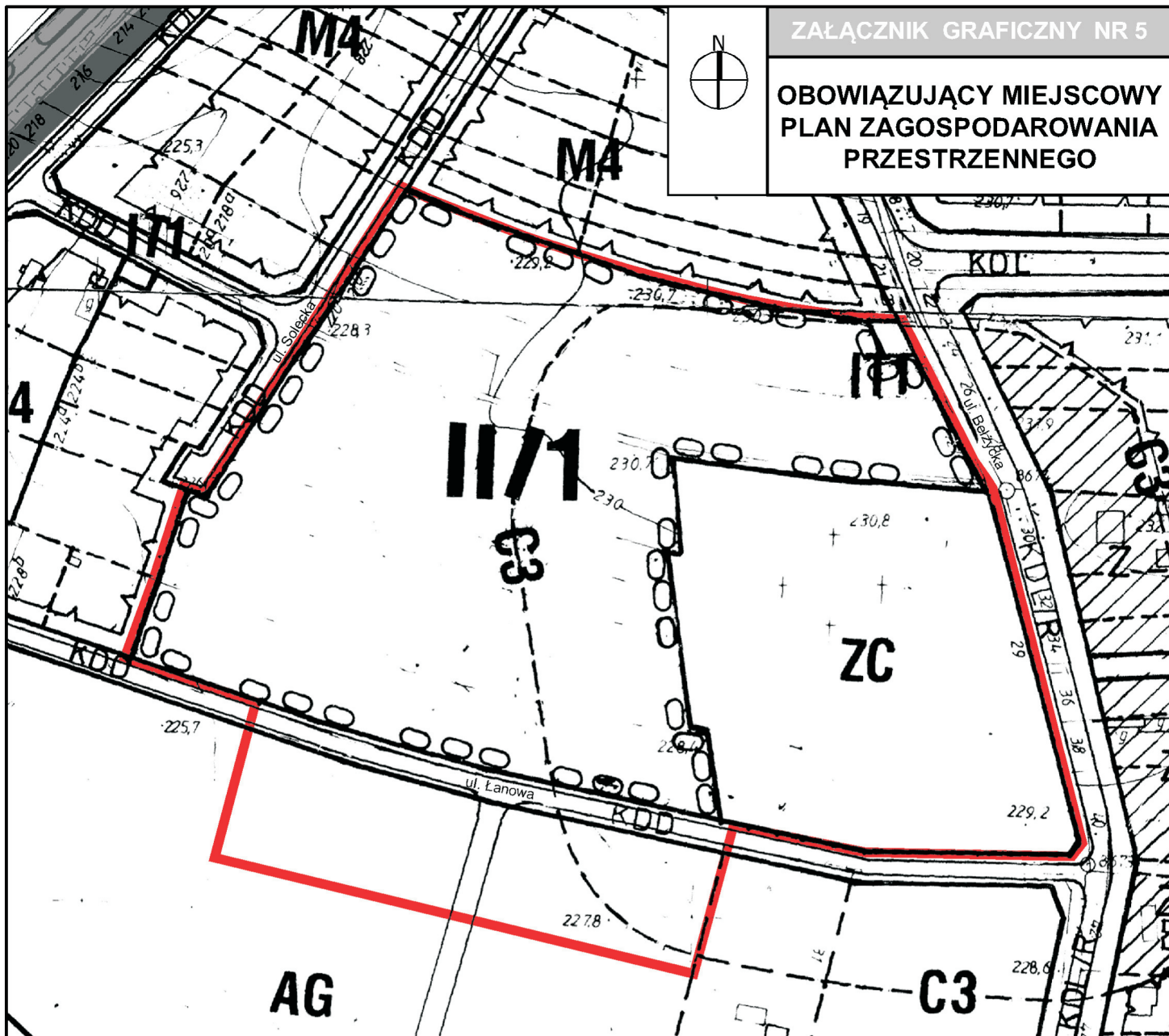
ścieżki rowerowe

**SKALA: 1:25000**





**OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY  
PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**



**OZNACZENIA:**

granica obszaru objętego analizą

**M4**

tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu

**AG**

tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych

**ZC**

tereny cmentarzy

**IT1**

tereny urządzeń elektroenergetyki

granice obszarów wyłączonych z uchwalenia

**C3** strefa ochrony cmentarza rzymsko-katolickiego przy ulicy Bełzyckiej



strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach

**KDD**

tereny tras komunikacyjnych - droga dojazdowa

**KDL**

tereny tras komunikacyjnych - droga lokalna

**K.../R**

ścieżki rowerowe towarzyszące innym terenom komunikacji

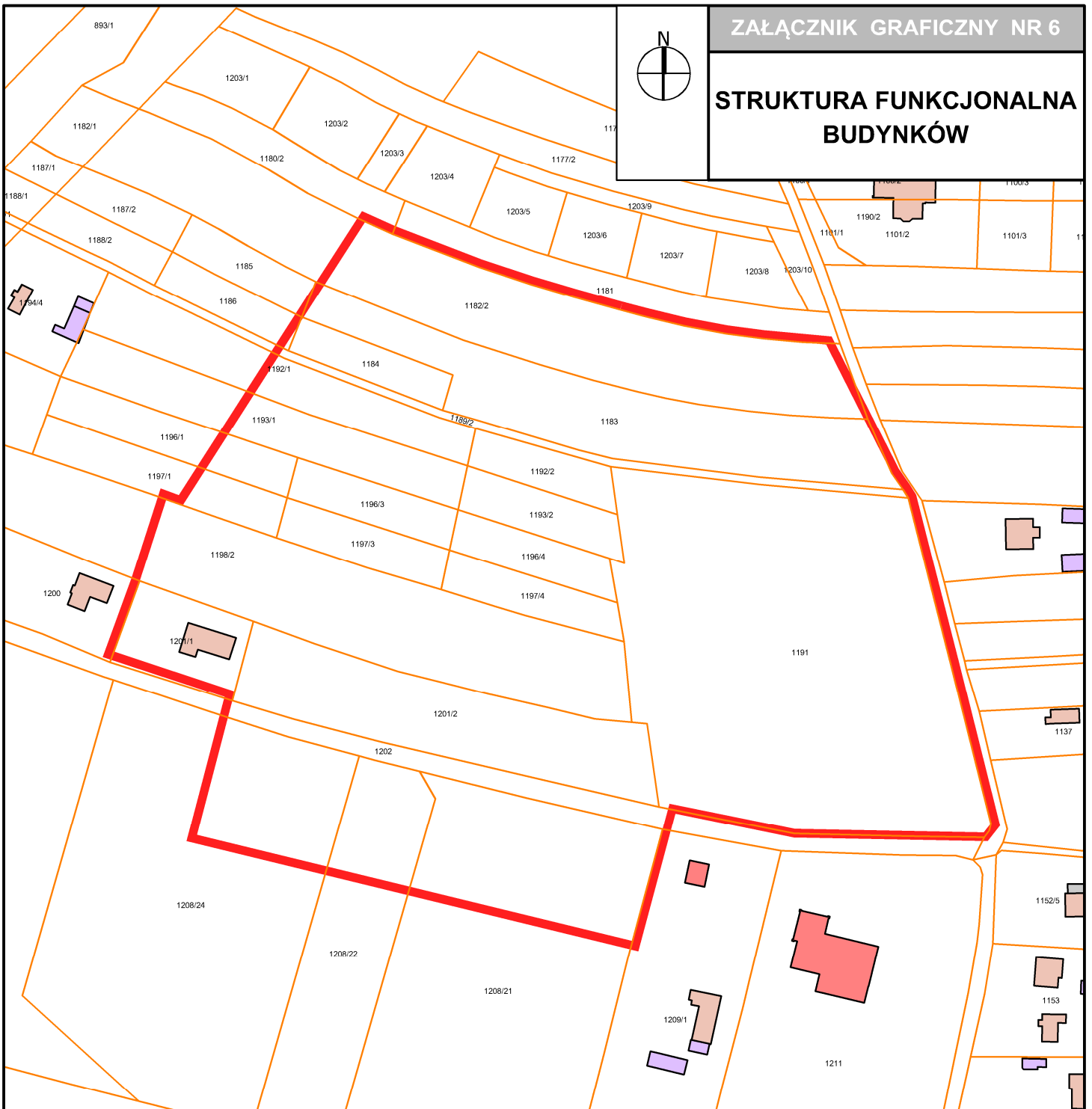
**SKALA: 1:2000**








# STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW



## OZNACZENIA:

 granica obszaru objętego analizą

 granica własności



obrys budynku



FUNKCJA PRODUKCYJNA I  
GOSPODARCZA DLA ROLNICTWA



FUNKCJA MIESZKALNA



FUNKCJA TRANSPORTU I ŁĄCZNOŚCI



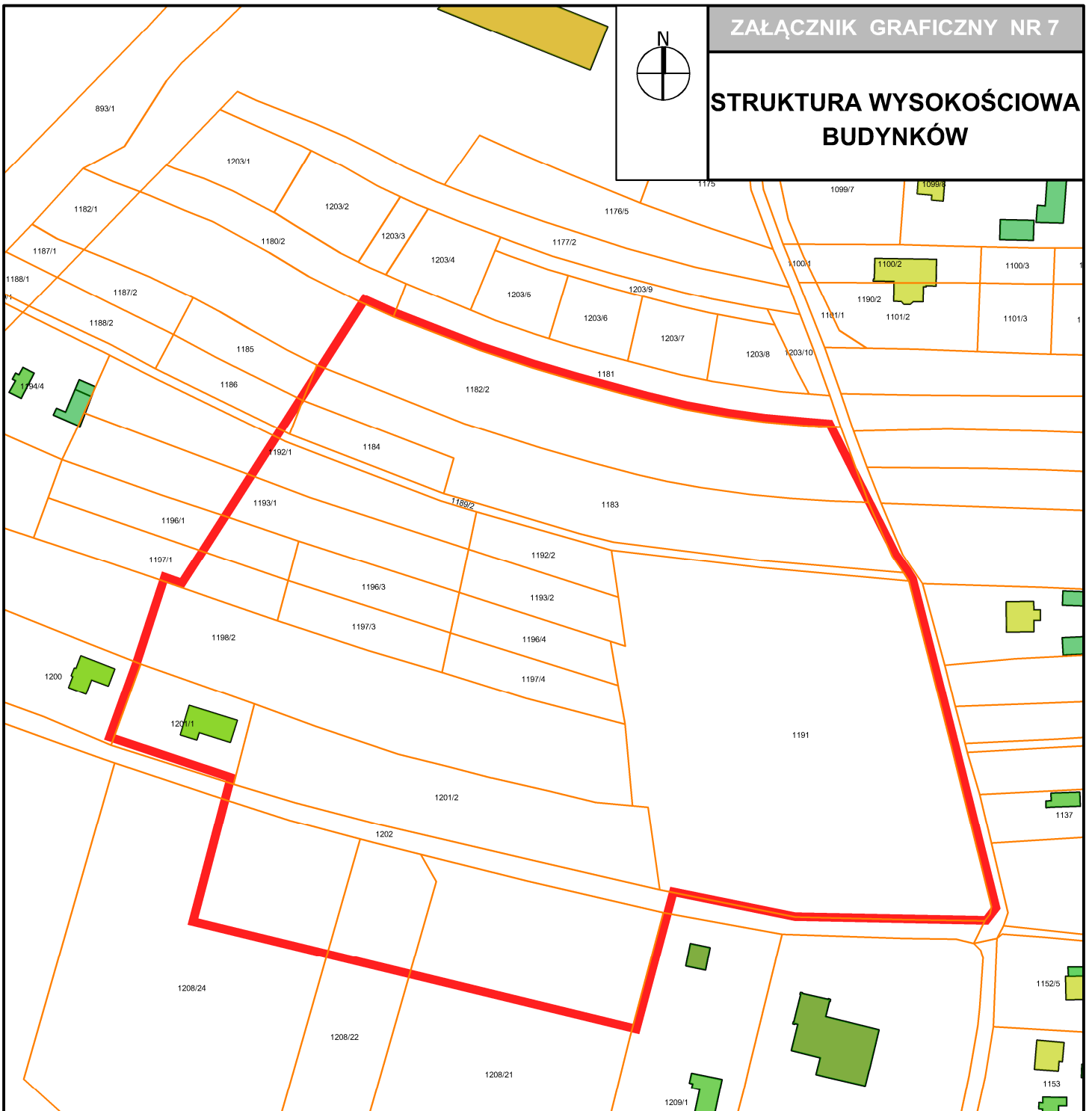
FUNKCJA HANDLOWO-USŁUGOWA

**SKALA: 1:2000**





**STRUKTURA WYSOKOŚCIOWA  
BUDYNKÓW**



**OZNACZENIA:**



granica obszaru objętego analizą



granica własności



obrys budynku



1 KONDYGNACJA



2 KONDYGNACJE



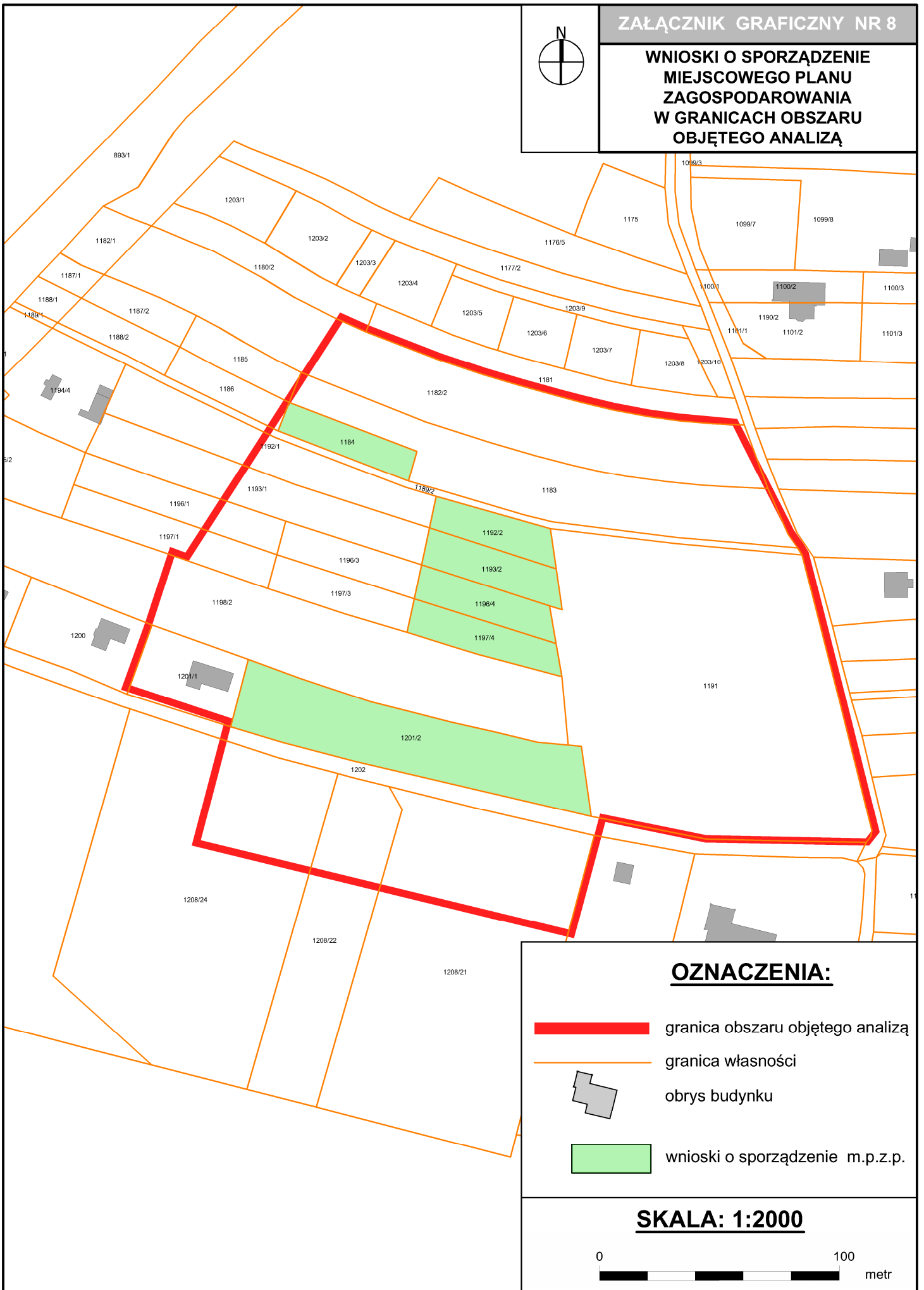
3 KONDYGNACJE

**SKALA: 1:2000**









**WNIOSKI O SPORZĄDZENIE  
MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
W GRANICACH OBSZARU  
OBJĘTEGO ANALIZĄ**



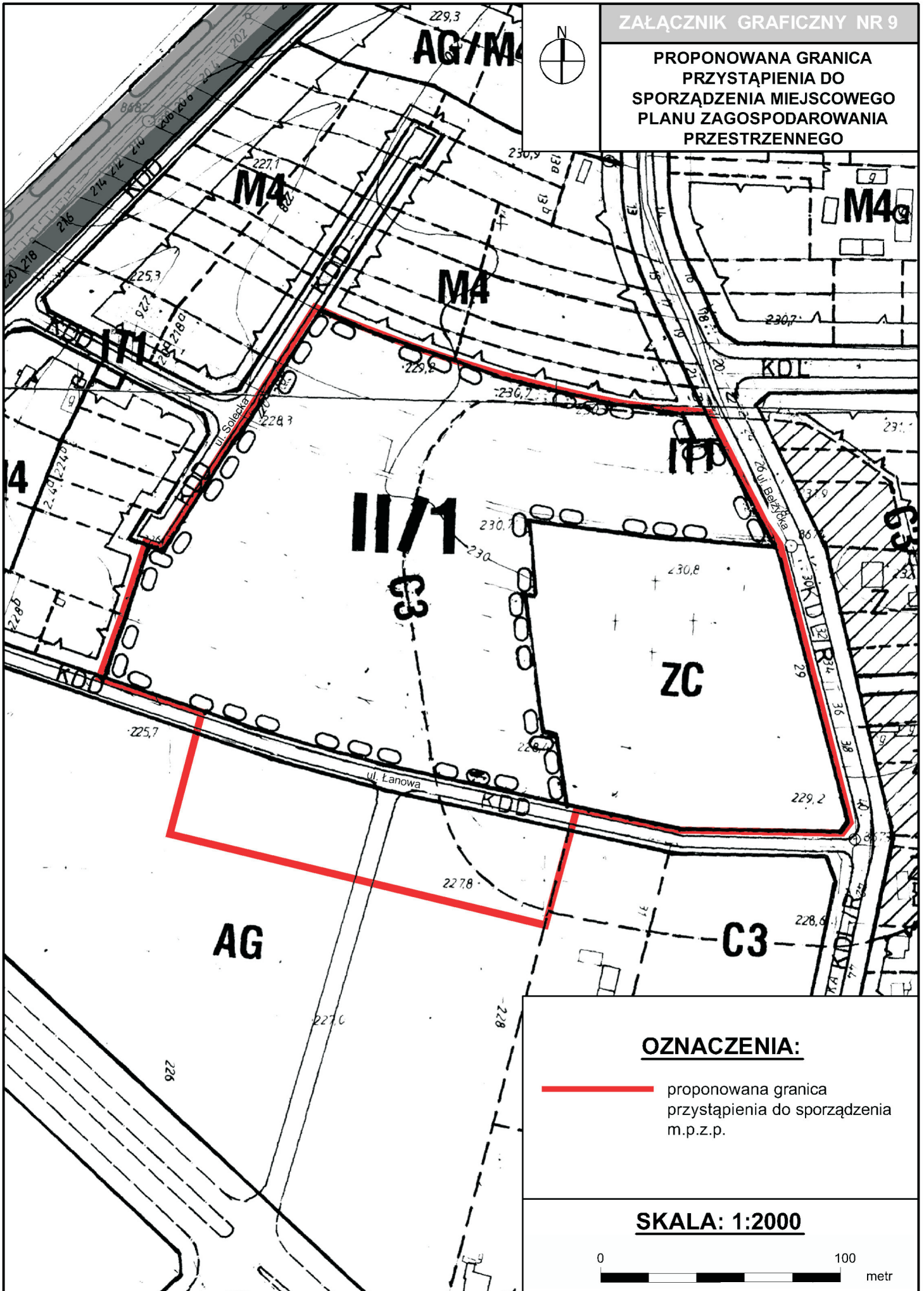
**OZNACZENIA:**

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  obrys budynku
-  wnioski o sporządzenie m.p.z.p.


**SKALA: 1:2000**



PROPONOWANA GRANICA  
PRZYSTĄPIENIA DO  
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO



**OZNACZENIA:**

 proponowana granica  
przystąpienia do sporządzenia  
m.p.z.p.

**SKALA: 1:2000**

