



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonie ulicy Baśniowej

***Granice obszaru objętego analizą oznaczono na załączniku nr 1
do niniejszej analizy.***

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

mgr inż. arch. Karolina Charkowska

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 zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany 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. 2015 poz. 199 ze zm.).

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

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulicy Baśniowej** objęto działki nr 24/12, 29/14, 30/18 oraz części działek nr 30/8 oraz nr 25 (obręb 33, arkusz 10), w sąsiedztwie ul. Baśniowej 9. W chwili obecnej teren jest niezabudowany, a w jego południowo-zachodniej części (na fragmencie będącym własnością Gminy Lublin) zrealizowano boiska. Otoczenie wnioskowanej działki stanowi bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nie mająca zapewnionych wystarczających przestrzeni o charakterze wspólnych przestrzeni publicznych, oraz wystarczającego zaplecza funkcji usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (np. Dom kultury, żłobek, dom seniora, przychodnia zdrowia, dom opieki, itp.).

Dokładna lokalizacja przedmiotowego terenu na załączniku graficznym nr 1.

Teren analizowany ma powierzchnię ok 1,4 ha i jest we władaniu: Gmina Lublin (ok. 40%) i osób fizycznych (ok. 60%). Strukturę własności przedstawiono na załączniku graficznym nr 3.

Dla analizowanego obszaru 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.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na obszarze objętym niniejszą analizą, studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny intensywnej urbanizacji. Zgodnie z Art. 9 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W opracowaniu jest projekt nowego Studium U.i.K.Z.P., na podstawie uchwały Rady Miasta Lublin Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.

Wrys ze Studium (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru czerwonego) przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Obszar objęty analizą posiada plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

Plan uchwalony został uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmującego dwa rejony miasta: obszar zachodni - zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno- wschodni - zawarty między 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz.2670).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (załącznik graficzny nr 4) tereny zlokalizowane w analizowanym obszarze przeznaczone są pod :

- **UP** – tereny usług publicznych.

Wg zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, usługi publiczne należy rozumieć jako - takie urządzenia i obiekty, do których dostęp jest nieograniczony lub też obiekty i tereny, do których dostęp bezpośredni może być ograniczony, lecz których celem działania jest bieżące zaspokajanie potrzeb ludności.

A przeznaczenie podstawowe – to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (min 60%).

Dokładne brzmienie § 35 ww. obowiązującego m.p.z.p.:

1. Wyznacza się „tereny usług publicznych – UP” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty: oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i gospodarczej, finansów i ubezpieczeń, kultu religijnego, centr wystawienniczych, targów, inkubatorów przedsiębiorczości i innych usług publicznych wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.
2. W ramach wyznaczonych terenów UP oznacza się tereny UPo z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty z zakazem zmiany pod inne funkcje, z możliwością ich czasowego zagospodarowania, do czasu realizacji docelowej inwestycji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 3) **realizację nowych obiektów o indywidualnym programie użytkowym na działkach niezabudowanych, w wyznaczonej w rysunku planu strefie zabudowy kubaturowej,**
 - 4) wysokość realizowanych obiektów dostosowaną do charakteru i wysokości otaczającej zabudowy, realizacja budynków wyższych niż określona w zasadach zagospodarowania stref polityki przestrzennej w której położony jest teren planowanej inwestycji, powinna być poprzedzona opracowaniem studium krajobrazowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust. 3 pkt. 4 przy realizacji obiektów kultu religijnego,
 - 2) **możliwość wzbogacenia w uzasadnionych przypadkach programu podstawowego o usługi komercyjne.**
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UP nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

W roku 2015 do Urzędu Miasta wpłynęły wnioski o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- W dniu 16 lipca 2015 r. wpłynął wniosek Pana ----- oraz Pana ----- o zmianę przeznaczenia działki nr 29/14 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.
- W dniu 29 września 2015 r. wpłynął wniosek Pana ----- o zmianę przeznaczenia w m.p.z.p. dla działki nr 24/12 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.

We wrześniu 2016 ww. wnioski były przedmiotem inwentaryzacji urbanistycznej oraz analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian m.p.z.p. rejonu I – obszar zachodni miasta Lublin.

Niestety – w kontekście dzielnicy Sławinek położonej na południe od Al. Warszawskiej – nie znaleziono wystarczającego uzasadnienia dla podjęcia prac planistycznych w zakresie wnioskowanej zmiany. Dla obu wniosków przedstawiono uzasadnienie:

„Według oceny stanu istniejącego – otoczenie wnioskowanej działki stanowi bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, nie mająca zapewnionych wystarczających przestrzeni o charakterze wspólnych przestrzeni publicznych.

Mimo zrozumiałych potrzeb właściciela działki – związanych z obecnymi potrzebami inwestycyjnymi w ramach mieszkalnictwa wielorodzinnego – wnioskowana zmiana może istotnie pogorszyć warunki zamieszkania dla najbliższego sąsiedztwa.

Funkcja obecna – usługi publiczne UP (np.: obiekty oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, finansów, ubezpieczeń, kultu religii, centr wystawienniczych, targów, itp.) – daje możliwość rozwoju funkcji publicznych wraz z przestrzeniami o charakterze ogólnodostępnym, integrujących lokalną społeczność.

Z opracowań analitycznych do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin wynika potrzeba rezerwacji obszarów o przeznaczeniu pod usługi publiczne (również oświatowe) i brak jest wystarczającego uzasadnienia do definitywnej zmiany funkcji w tym intensywnie zagospodarowanym zabudową mieszkaniową terenie.

Zmiana nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.”

Ww. stanowisko dodatkowo zostało potwierdzone w opinii Wydziału Oświaty i Wychowania Urzędu Miasta Lublin, która stwierdza, że należy utrzymać dotychczasowe przeznaczenie, z uwagi na rosnące potrzeby mieszkańców w zakresie szeroko rozumianych usług publicznych, np. na powstanie

zespołu żłobkowo-przedszkolnego z nieograniczonym dostępem zewnętrznym (opinia z połowy grudnia 2016 r.).

Podobne stanowisko wyraził Wydział Inwestycji i Remontów w komentarzu iż należałoby zachować przedmiotowy teren jako rezerwę pod funkcje publiczne – czyli zachować obecne przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 6 lipca, 25 sierpnia i 23 listopada 2016 r. Pan ----- złożył jeszcze trzy pisma w sprawie wniosku o zmianę m.p.z.p (z września 2015 r.). Jedno do Dyrekcji Wydziału Planowania, drugie do Zastępcy Prezydenta ds. Inwestycji, a trzecie do Prezydenta Miasta.

W dniu 21 grudnia 2016 r. na sesji Rady Miasta Lublin został przedstawiony projekt grupy Radnych w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar zachodni, w którym mowa o przystąpieniu do zmiany ustaleń m.p.z.p. dla działki 24/12 z terenów usług publicznych UP na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.

Projekt został zdjęty z porządku obrad zanim przystąpiono do głosowania.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- opracowania aktualizacji ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298).
- opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późn. zmianami).
- 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);
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. WNIOSKI KOŃCOWE

Poddając ocenie faktyczne zagospodarowanie terenu i potrzeby okolicznych mieszkańców oraz wnioski składane do Urzędu Miasta, a także mając na uwadze strukturę własnościową działek, należy w ewentualnej zmianie planu dążyć do osiągnięcia rozwiązań kompromisowych, spełniających nie tylko oczekiwania właścicieli działek, ale również zapewniających satysfakcjonujące zagospodarowanie przestrzeni dla okolicznych mieszkańców oraz rezerwujących miejsce pod funkcje o charakterze publicznym.

Ostateczną decyzję, w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podejmuje Rada Miasta Lublin.

Przy podejmowaniu ostatecznej decyzji należy mieć na uwadze fakt, że sytuacja ekonomiczna właściciela jednej z działek (sygnalizowana w pismach do Prezydenta Miasta – jako bardzo trudna i wyjątkowa) uznana jako podstawowy powód przystąpienia do zmiany planu, może być w przyszłości

precedensem pozwalającym w innych częściach miasta na trudne do zaakceptowania zmiany przestrzenne warunkowane w podobny sposób – wyłącznie potrzebami finansowymi właścicieli działek.

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.

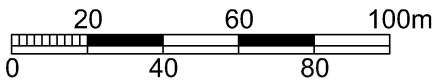
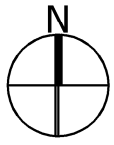
Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. w przypadku podjęcia takiej decyzji przez Radę Miasta Lublin, wyznacza się na załączniku graficznym nr 5.




4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

- załącznik nr 1 - Granice obszaru objętego analizą.
- załącznik nr 2 - Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.
- załączniki nr 3 - Struktura własności.
- załączniki nr 4 - Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- załączniki nr 5 - Proponowane granice przystąpienia do sporządzenia zmiany m.p.z.p.

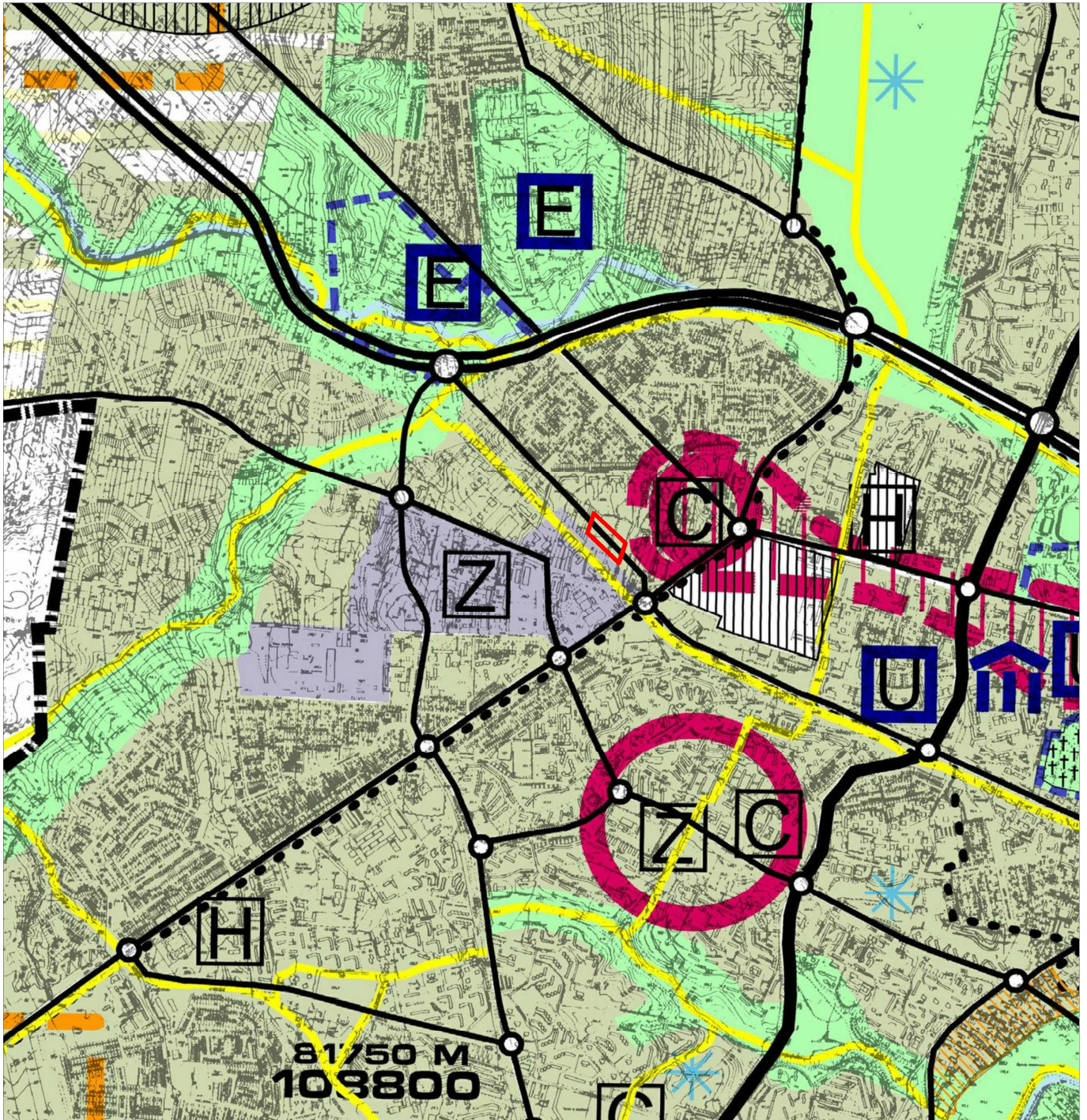
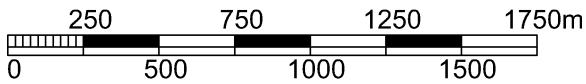
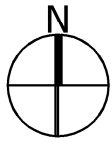
**GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ**








OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku

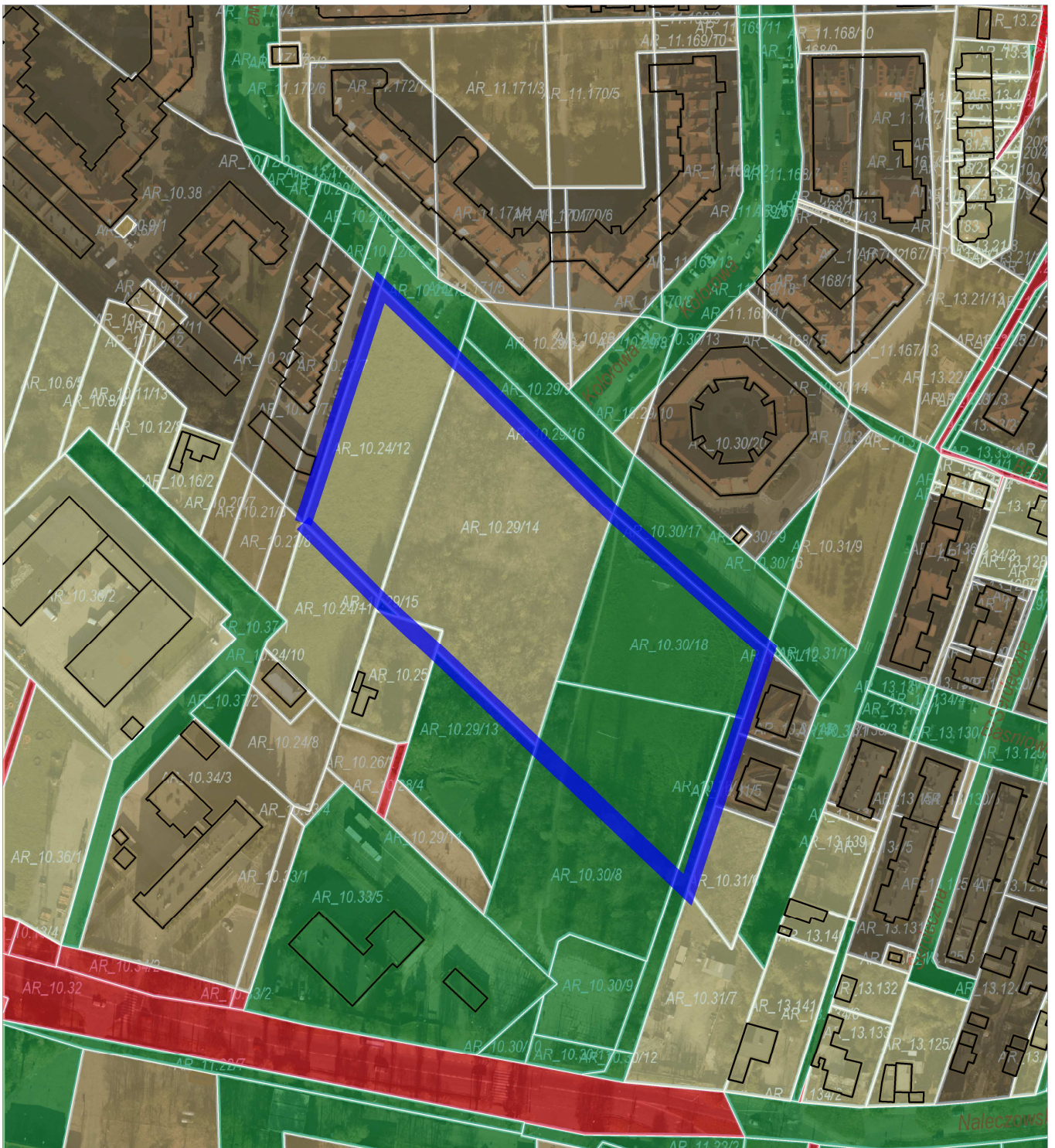
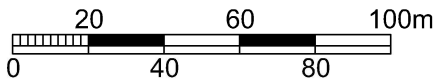
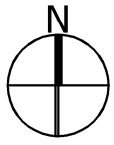
WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLIN





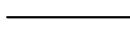

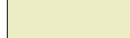
OZNACZENIA:

-  granice obszaru objętego analizą
-  tereny intensywnej urbanizacji
-  tereny aktywizacji gospodarczej
-  ulice główne
-  ścieżki rowerowe

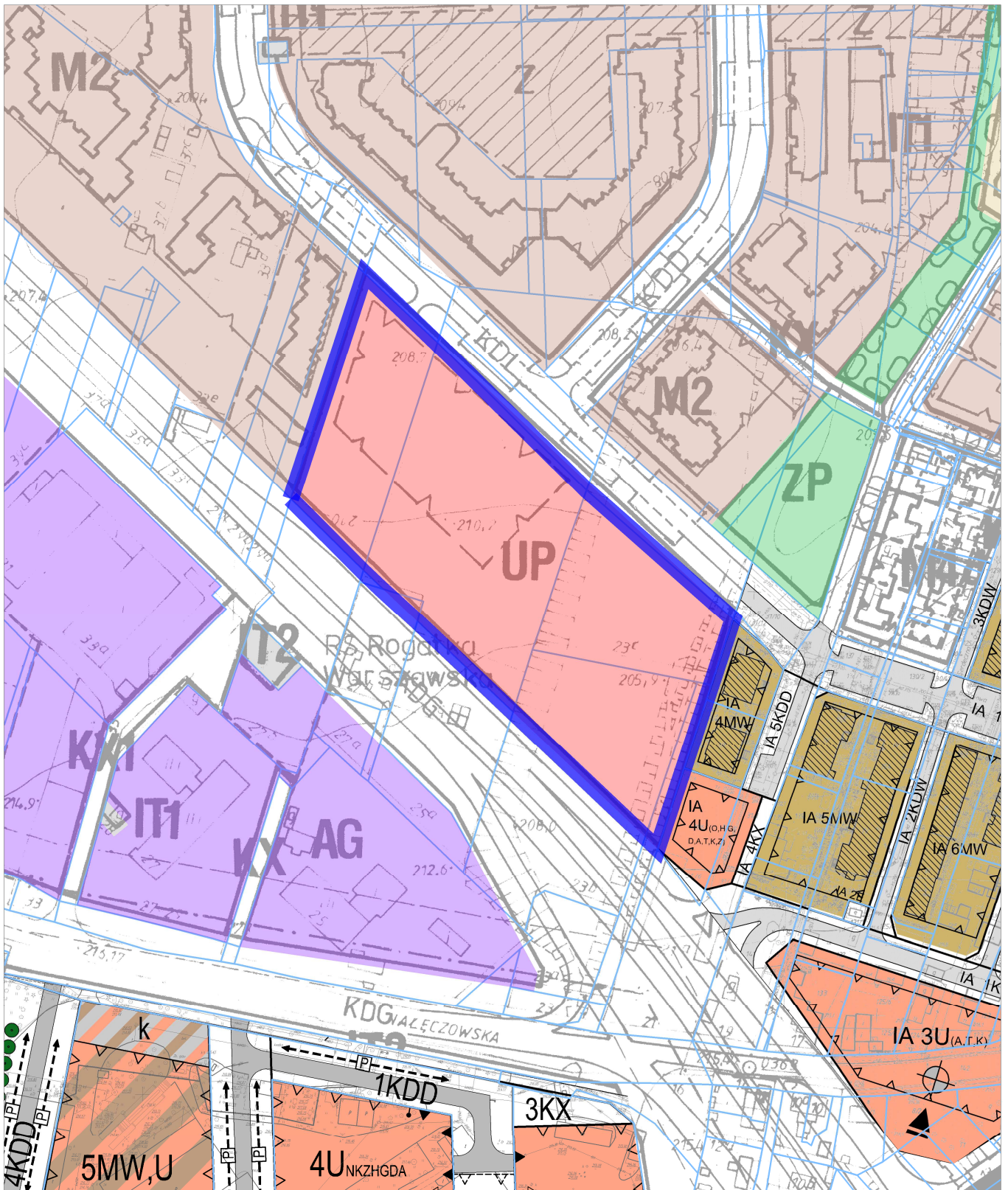
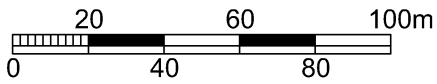
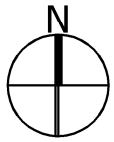
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA




OZNACZENIA:

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  zarys budynku
-  własność - Gmina Lublin
-  własność - osoby fizyczne

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO



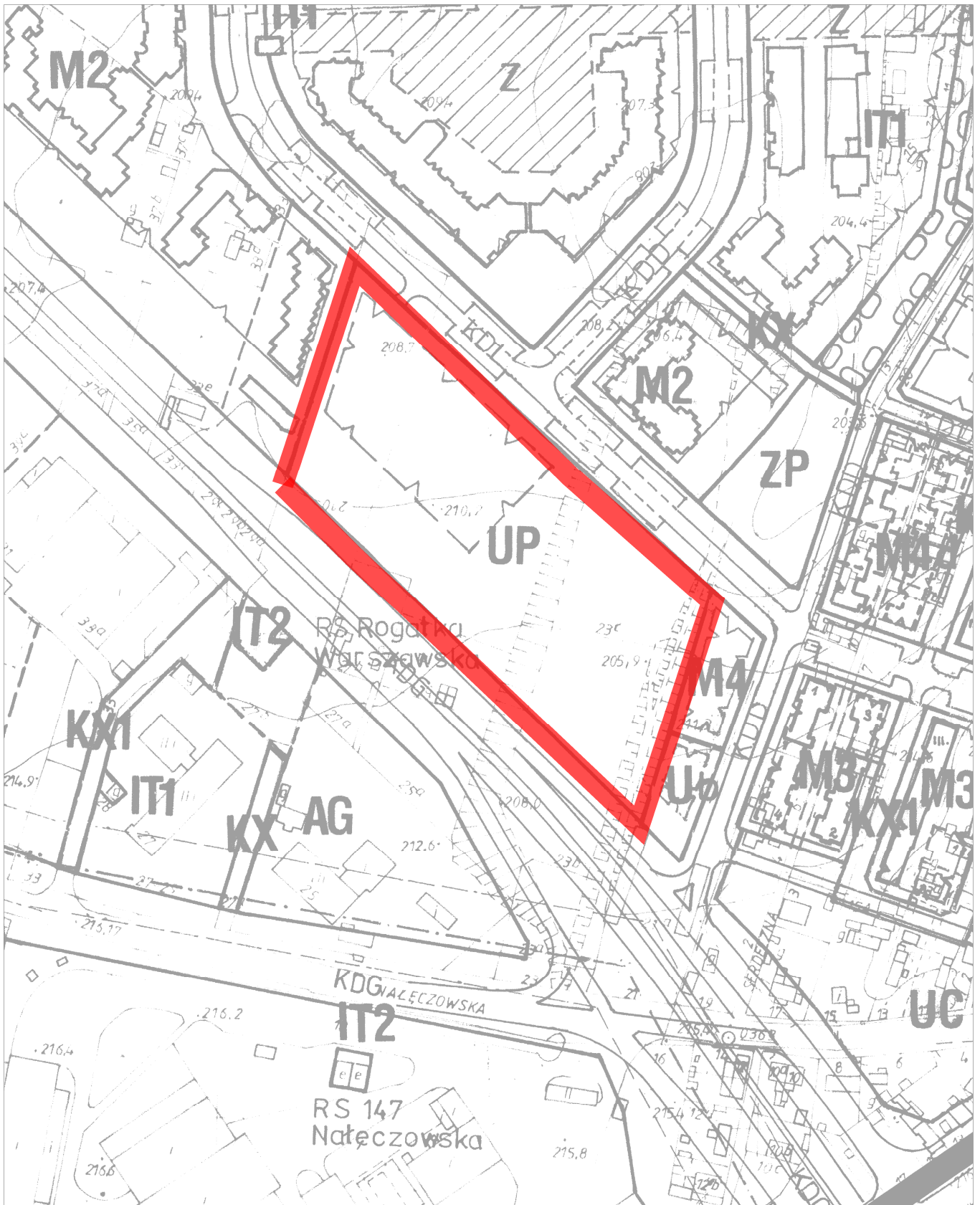
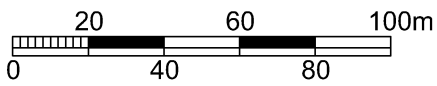
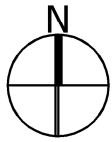
OZNACZENIA:

 granica obszaru objętego analizą

 granica własności

UP tereny usług publicznych

**PROPONOWANA GRANICA
PRZYSTĄPIENIA DO
SPORZĄDZENIA ZMIANY M.P.Z.P.**



OZNACZENIA:



proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego