



# Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin  
część II, obejmującego południową część ośrodka usługowego  
„Centrum Zana”  
w rejonie ulicy Jana Sawy**

***Granicę terenu objętego analizą oznaczono na załączniku graficznym nr 1  
do niniejszej analizy.***

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

mgr inż. arch. Karolina Charkowska

ZATWIERDZIŁ:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Wydział Planowania  
Urząd Miasta Lublin

**Lublin 2019**

## 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 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 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 2018 r. Poz. 1945 z późn. zm.)

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

### 2.1. Granice obszaru

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęty został fragment miasta położony po południowej stronie ul. Zana, dla którego w 2007 roku uchwalona została zmiana m.p.z.p. Jest to teren obejmujący południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana”, w rejonie ulicy Jana Sawy.

Celem opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest szczegółowa ocena aktualności zapisów planu wobec bieżących potrzeb miasta i potrzeb wyrażanych przez mieszkańców w formie wniosków. Niezbędna jest również ocena możliwości wprowadzenia postulowanych przez wnioskodawców zmian w świetle obowiązujących przepisów prawa, a także możliwości miasta wobec ochrony jego żywotnych interesów i konieczności zachowania dyscypliny finansów publicznych.

Granice obszaru objętego analizą przedstawiono na **Zał. 1**.

### 2.2. Stan własnościowy

Analiza zasadności dotyczy obszaru o powierzchni ok. 25,92 ha będącego we władaniu Gminy Lublin, Skarbu Państwa, osób prawnych, osób fizycznych i innych podmiotów. Strukturę własności zobrazowano na **Zał. 4**.

### 2.3. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miejskiej w Lublinie

z dnia 30 czerwca 2011 r., uchwałą nr 1133/XLIII/2014 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 4 września 2014 r. oraz uchwałą nr 30/II/2014 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 23 grudnia 2014 r.

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, zatem wszystkie wnioski, których uwzględnienie wiązałoby się z naruszeniem ustaleń Studium muszą zostać odrzucone. Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno–przestrzenną miasta.

Na terenie objętym niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar w całości zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji, a także w przeważającej części zlokalizowany jest w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum Miasta). Realizacja wnioskowanej zmiany nie naruszy ustaleń Studium.

Wyrys z obowiązującego Studium przedstawiono na **Zał. 2**.

Dodatkowo na **Zał. 3** przedstawiony został fragment projektu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

Dokument ten przedstawiony został do wglądu publicznego (po raz drugi) w dniach od 21 marca 2018 r. do 23 kwietnia 2018 r. Zgodnie z projektem Studium na terenie analizowanym wyznacza się m.in.

tereny: zabudowy wielorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, tereny zieleni o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce i skwery.

## **2.4. Stan planistyczny**

Obszar analizowany posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co w sytuacji, gdy stan ten dotyczy niespełna połowy obszaru Miasta, stawia mieszkańców tego obszaru w sytuacji lepszej niż mieszkańców obszarów nie posiadających planów. Właściciele terenów objętych planem miejscowym dysponują aktem prawa miejscowego, który stanowi o przeznaczeniu ich terenów oraz terenów położonych w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Daje to stabilność inwestowania, obrotu nieruchomościami oraz planów na przyszłość. Należy pamiętać, że zmiana istniejącego planu oznacza jednocześnie zmianę sytuacji właścicieli, którzy nabyli/ zainwestowali w nieruchomości w ustalonym stanie prawnym, zawsze jest to zmiana krajobrazu, a często również nieoczekiwana zmiana dotychczasowych warunków korzystania z nieruchomości.

Obszar analizowany objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, ograniczonego od zachodu granicami miasta, od południa terenami kolejowymi, ulicami: Al. Kraśnicką, Głęboką i Muzyczną. Dla tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego.

Plan uchwalony został w dniu 26 września 2002 r. uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Warszawa, linią kolejową Lublin -

Warszawa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz. 2671).

Dla obszaru analizowanego – czyli we fragmencie obejmującym południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana” plan został zmieniony w dniu 25 października 2007 r. Uchwałą Nr 196/XIII/2007 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 13 grudnia 2007 r., Nr 181, poz. 3203).

## **2.5. Skutki ekonomiczne**

Racjonalizm gospodarowania przestrzenią ma bezpośredni wpływ na zasoby materialne Miasta. Przekształcanie terenów otwartych na tereny budowlane rodzi konkretne zobowiązania finansowe wynikające z obowiązku wykonania dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także ich obsługi i utrzymania. Nieracjonalne i nieprzemysłane przekształcanie przeznaczenia terenów może mieć negatywny wpływ na jakość terenów już posiadających status budowlanych, gdyż powoduje przesuwanie sił i środków na nowe tereny, co przy niewystarczających zasobach odbywa się kosztem istniejących zobowiązań.

Sprzeczne z zasadami rozwoju zrównoważonego i strategicznymi celami rozwojowymi miasta jest dopuszczanie zabudowy na terenach nieobjętych zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, a także nieobjętych siecią kanalizacji deszczowej - ze względu na konieczność ochrony jakości wód podziemnych. W wyżej wymienionych aspektach Miasto Lublin ma duże braki w stosunku do terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zainwestowania. Ten stan musi być brany pod uwagę przy planowaniu kolejnych terenów inwestycyjnych.

## **2.6. Niezbędny zakres prac planistycznych**

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2018 poz. 1945 z późn. zm.),
- 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 zmiany 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. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.).

## **2.7. Analiza wniosków o zmianę planu**

W ramach prac nad analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu rozpatrzono wnioski dotyczące analizowanego terenu, które wpłynęły od połowy roku 2016 do końca maja 2018 r. Każdorazowo przeanalizowano zgodność ze Studium postulowanej zmiany przeznaczenia terenu, obsługę komunikacyjną oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej, względy ekonomiczne, tj. obciążenia finansowe dla miasta, wiążące się z ewentualnym przyjęciem danego wniosku.

Szczególnie istotnym elementem mającym wpływ na kwalifikację wniosku była zgodność danego zamierzenia inwestycyjnego z programami ochronnymi, w tym ochroną przed zabudową Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w szczególności dolin rzecznych i suchych dolin.

Lp	Nazwa obszaru	Data wpływu wniosku	Zgłaszający - Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie wnioskowane j nieruchomości	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym M.P.Z.P.	Uzasadnienie	Zasadność zmiany
1	Jana Sawy 3	27.02.2018	D.S.	dz nr40/4 obręb: 28 arkusz: 2	Zmiana ustalonych w MPZP wskaźników zabudowy - wymaganej minimalnej powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej - ustalonego wskaźnika wymaganej ilości miejsc parkingowych  <i>Dopuszczenie rozbudowy budynku wraz z możliwością wzniesienia obiektu dwupiętrowego z podpiwniczeniem</i>	IIA 15 UQ – teren usług komercyjnych	Na przedmiotowym terenie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala szczegółowe wskaźniki i wytyczne zagospodarowania terenu, takie jak: - „ <i>udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie mniej niż 60% i nie więcej niż 85%</i> ”; - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy; - wysokość zabudowy od strony ul. Jana Sawy powyżej 12m; - brak możliwości podziału działki.  Istniejąca zabudowa usługowa w granicach przedmiotowego terenu usługowego, której sposób użytkowania jest zgodny z określonym w obowiązującym M.P.Z.P. przeznaczeniem, w chwili obecnej zajmuje na działce niecałe 40% powierzchni. Restrykcyjnie ustalone wskaźniki zabudowy ustalone w M.P.Z.P. blokują możliwość rozwoju istniejącej zabudowy, gdyż spełnienie ustaleń planu wymagałoby całkowitej wymiany zabudowy.  Wnioskowana zmiana planu związana jest z kosmetyczną korektą rysunku i zapisów planistycznych.  Zmiana umożliwi racjonalne wykorzystanie działki budowlanej.  Wniosek będzie rozpatrywany podczas tworzenia projektu zmiany planu, a projektowane ustalenia będą przedmiotem wyłożenia publicznego	+ Wniosek zasadny  Proponowana granica przystąpienia do zmiany m.p.z.p. na <b>Zał. 5a</b>
		18.02.2019						
		27.02.2018	Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa					
		27.03.2019	T. i H. P.					

Lp	Nazwa obszaru	Data wpływu wniosku	Zgłaszający - Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie wnioskowanej nieruchomości	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym M.P.Z.P.	Uzasadnienie	Zasadność zmiany
							(jako jednego z etapów procedury formalno-prawnej uchwalania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).  Zmiana planu w zakresie bardzo ograniczonym. Zmiana jest zasadna.	
2	Jana Sawy 6	13.04.2018	Kraina Marzeń II Sp. Z o.o.	Dz nr 34/145 i 34/147 Obręb 28 Arkusz 2	Dopuszczenie funkcjonowania żłobka na przedmiotowym terenie.	IIA 28 UQm – teren usług komercyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego	Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykluczają realizację takiego obiektu jak żłobek.  Sąsiedztwo przedmiotowego terenu to obszar koncentracji wielu miejsc pracy oraz licznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej.  Zasadnym jest zapewnienie pracującym rodzicom możliwości pozostawienia dziecka w żłobku zlokalizowanym w niewielkiej odległości od pracy, bez potrzeby uciążliwego przejazdu przez miasto.  Wnioskowana zmiana planu związana jest z kosmetyczną korektą zapisów planistycznych.  Zmiana planu w zakresie bardzo ograniczonym. Zmiana jest zasadna.	+ Wniosek zasadny  <b>Proponowa na granica przystąpienia do zmiany m.p.z.p. na Zał. 5b</b>

### 3. WNIOSKI KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonej analizy 2 wniosków stwierdzono że oba wnioski **kwalfikują się do zmiany** obowiązującego planu miejscowego z uwzględnieniem (w całości lub części) treści wniosku. Zgodnie z przeprowadzoną analizą, której wyniki zawarte są w tabeli (kolumna „Uzasadnienie”) - **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w dwóch wskazanych obszarach w rejonie ul. Jana Sawy.**

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.

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, będą następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych.

Ze względu na znaczny nakład pracy koniecznej do sporządzenia opracowań planistycznych nowe opracowania powinny następować stopniowo. Podejmując prace planistyczne w każdym obszarze należy uwzględnić kondycję finansową Miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognozy skutków finansowych zostaną opracowane na etapie tworzenia projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

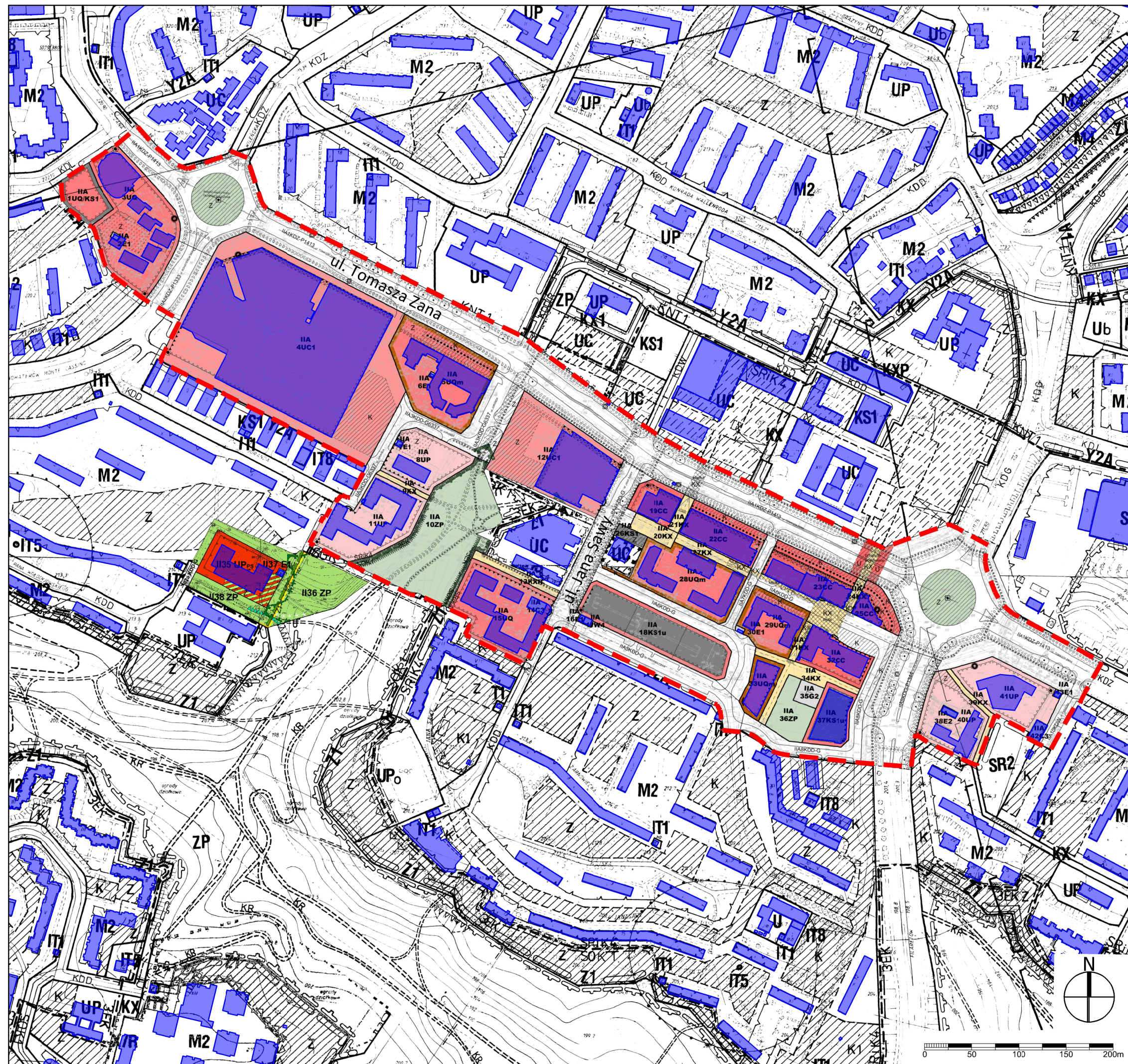
Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na **Zał. 5a i 5b.**

### 4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH



- **Zał. 1** - Granice obszaru objętego analizą.
- **Zał. 2** - Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.
- **Zał. 3** - Wrys z projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin wykładanego do wglądu publicznego (II wyłożenie) w dniach od 21 marca do 23 kwietnia 2018 r.
- **Zał. 4** - Struktura własności.
- **Zał. 5a** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obszar przy Jana Sawy 3 ( granice wnioskowanych nieruchomości i proponowane granice przystąpienia do zmiany m.p.z.p.)
- **Zał. 5b** - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obszar przy Jana Sawy 6 ( granice wnioskowanych nieruchomości i proponowane granice przystąpienia do zmiany m.p.z.p.)



GRANICE OBSZARU  
OBJĘTEGO ANALIZĄ



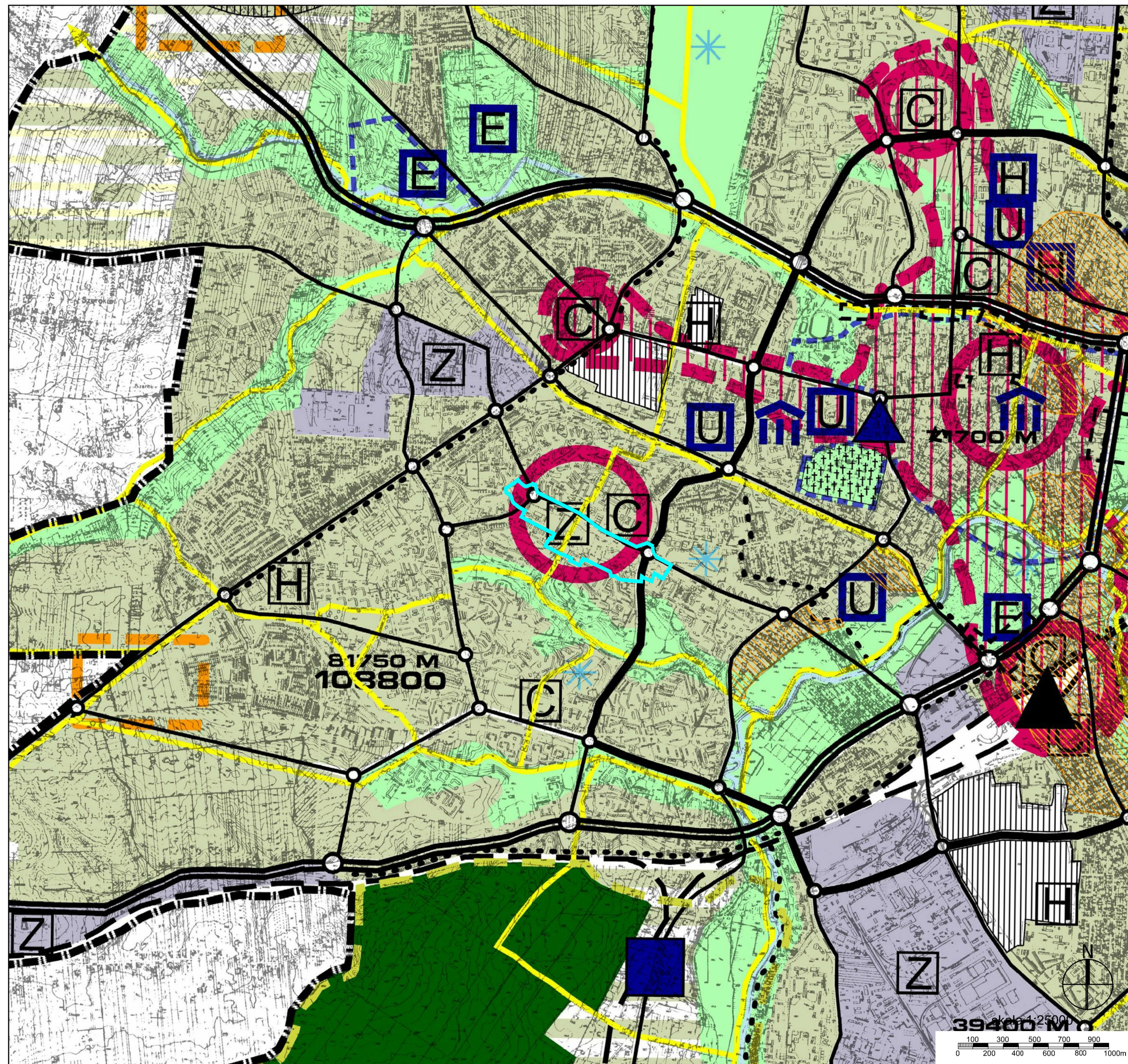
**OZNACZENIA:**

-  granica obszaru objętego analizą
-  istniejące budynki

WYRYS ZE STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

**OZNACZENIA:**

-  granica obszaru objętego analizą
-  tereny intensywnej urbanizacji
-  tereny aktywizacji gospodarczej
-  strefa ekstensywnej urbanizacji
-  strefa produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy
-  rzeki i wody otwarte
-  zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi doliny rzeczne
-  strefa ochrony konserwatorskiej
-  tereny wojskowe
-  obszar rozwoju funkcji centrowych (centrum miasta)
-  ośrodki usług ponadpodstawowych
-  koncentracja wielokubaturowych obiektów handlowych
-  ulice ruchu przyspieszonego
-  ulice główne (obwodnica śródmiejska)
-  ulice główne
-  ścieżki rowerowe
-  pozostałe funkcje wyższego rzędu
-  tereny wystawowo-edukacyjne
-  koncentracja miejsc pracy
-  centra handlowo-usługowe

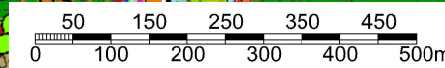


**PROJEKT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLIN - II wyłożenie do wglądu  
publicznego**

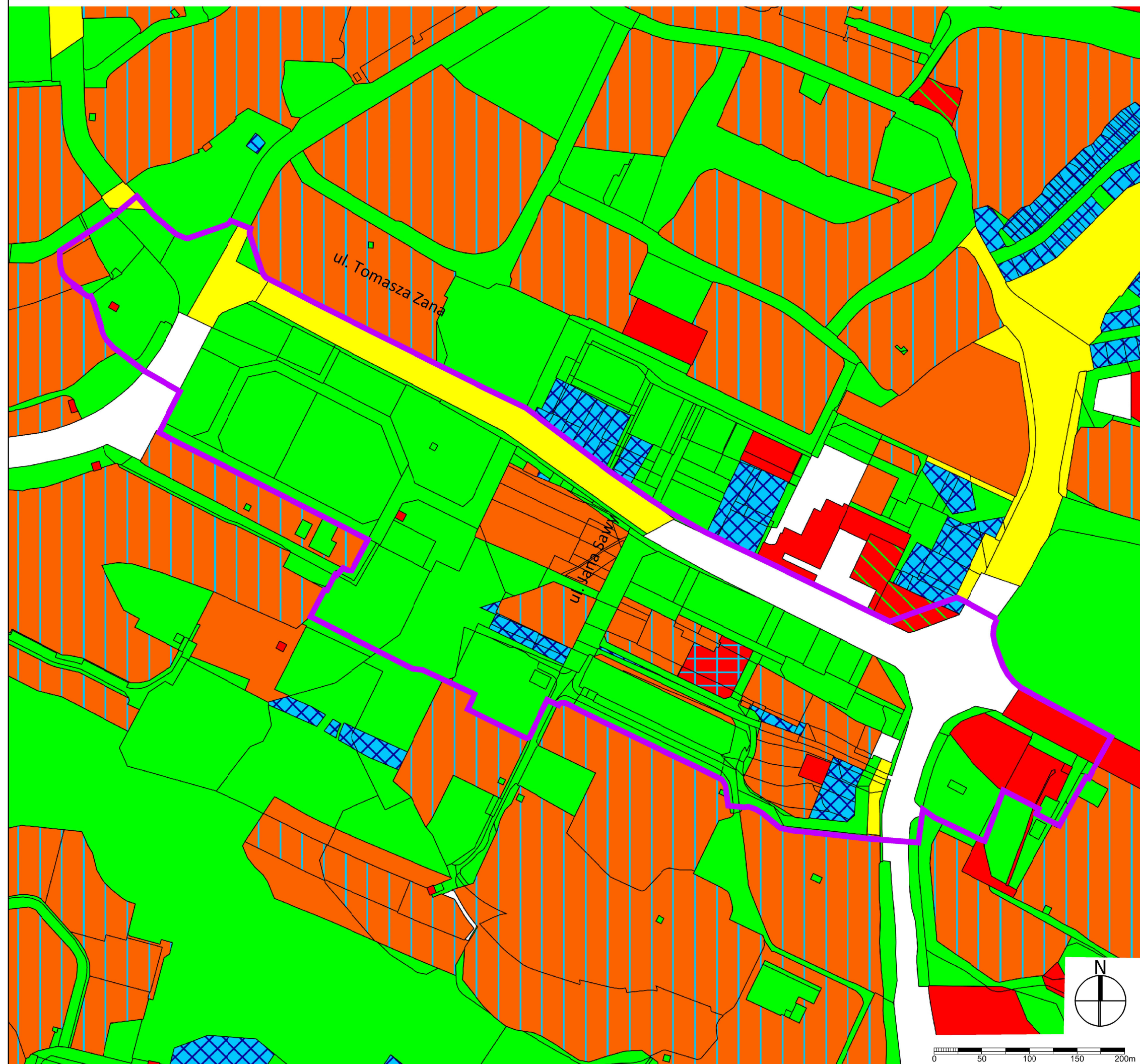


**OZNACZENIA:**

-  granica obszaru objętego analizą
-  Ekologiczny System Obszarów Chronionych
-  tereny o spadkach powyżej 15%
-  suche doliny
-  zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
-  tereny usługowe
-  tereny zabudowy wielorodzinnej
-  tereny zabudowy wielorodzinnej / usługowej
-  zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery
-  zieleń urządzona związana z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa (w tym ogrody działkowe)
-  główne aleje miejskie, aleje z najcenniejszym drzewostanem
-  tereny obiektów handlowych wielkopowierzchniowych - rejonów lokalizacji
-  drogi zbiorcze
-  obiekty które mogą spowodować nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska, w tym zakłady pracy szczególnie niebezpieczne pod względem pożarowym i wybuchowym

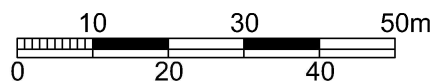


STRUKTURA WŁASNOŚCI

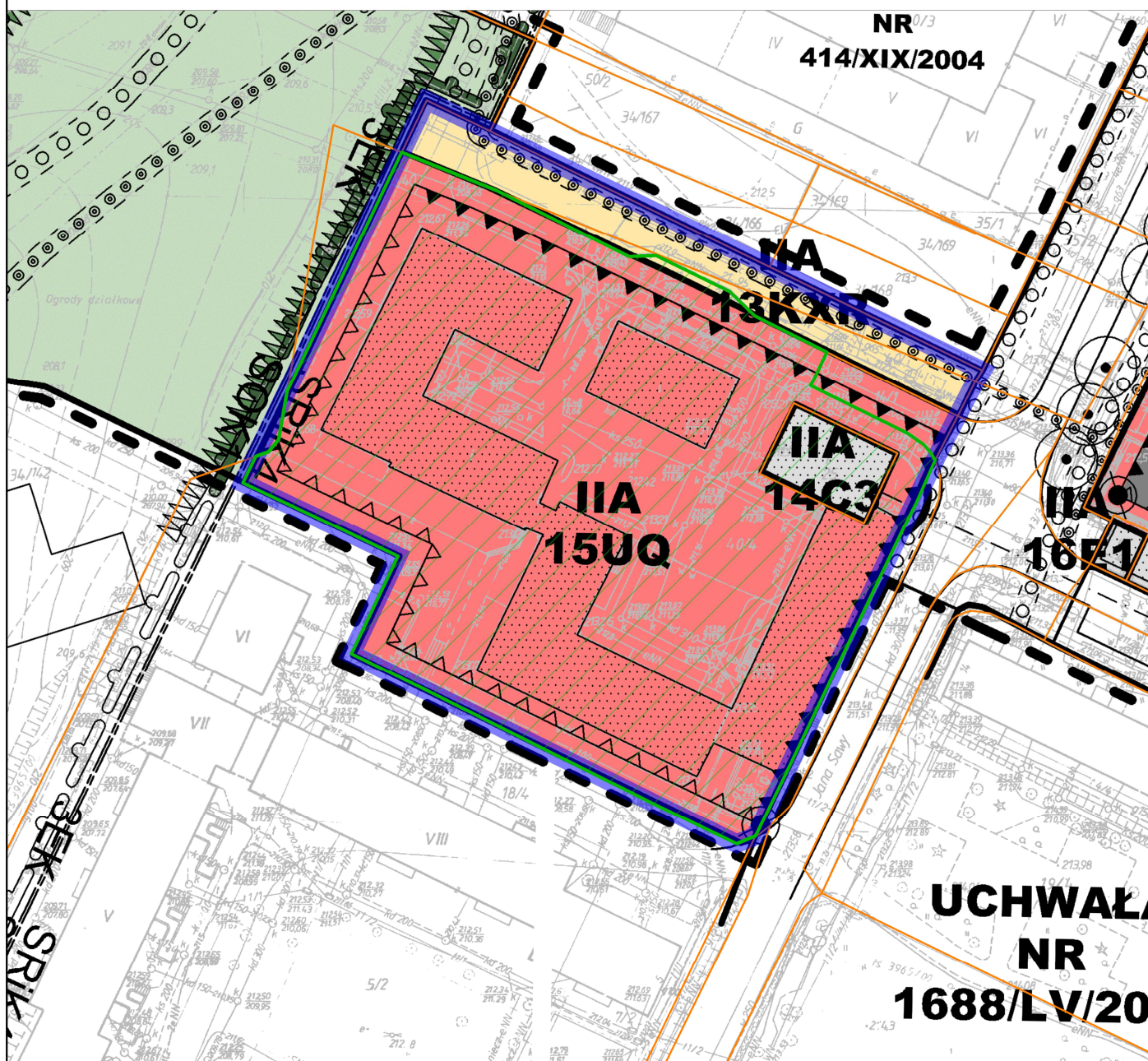


**OZNACZENIA:**

-  granica obszaru objętego analizą
-  granica własności
-  wspólnota
-  skarb państwa, osoba prawna i osoba fizyczna
-  skarb państwa i osoba prawna
-  skarb państwa i gmina
-  skarb państwa i osoba fizyczna
-  skarb państwa
-  osoba prawna i osoba fizyczna
-  osoba prawna
-  powiat
-  gmina, osoba prawna i osoba fizyczna
-  gmina i osoba prawna
-  gmina i osoba fizyczna
-  gmina
-  osoba fizyczna i wspólnota
-  osoba fizyczna



**OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**



**OZNACZENIA:**

— granice działek

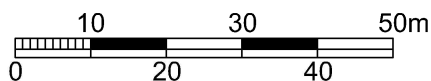
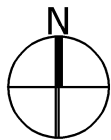
▨ granice działek wskazanych we wnioskach o sporządzenie zmiany MPZP

**IIA15 UQ** teren usług komercyjnych

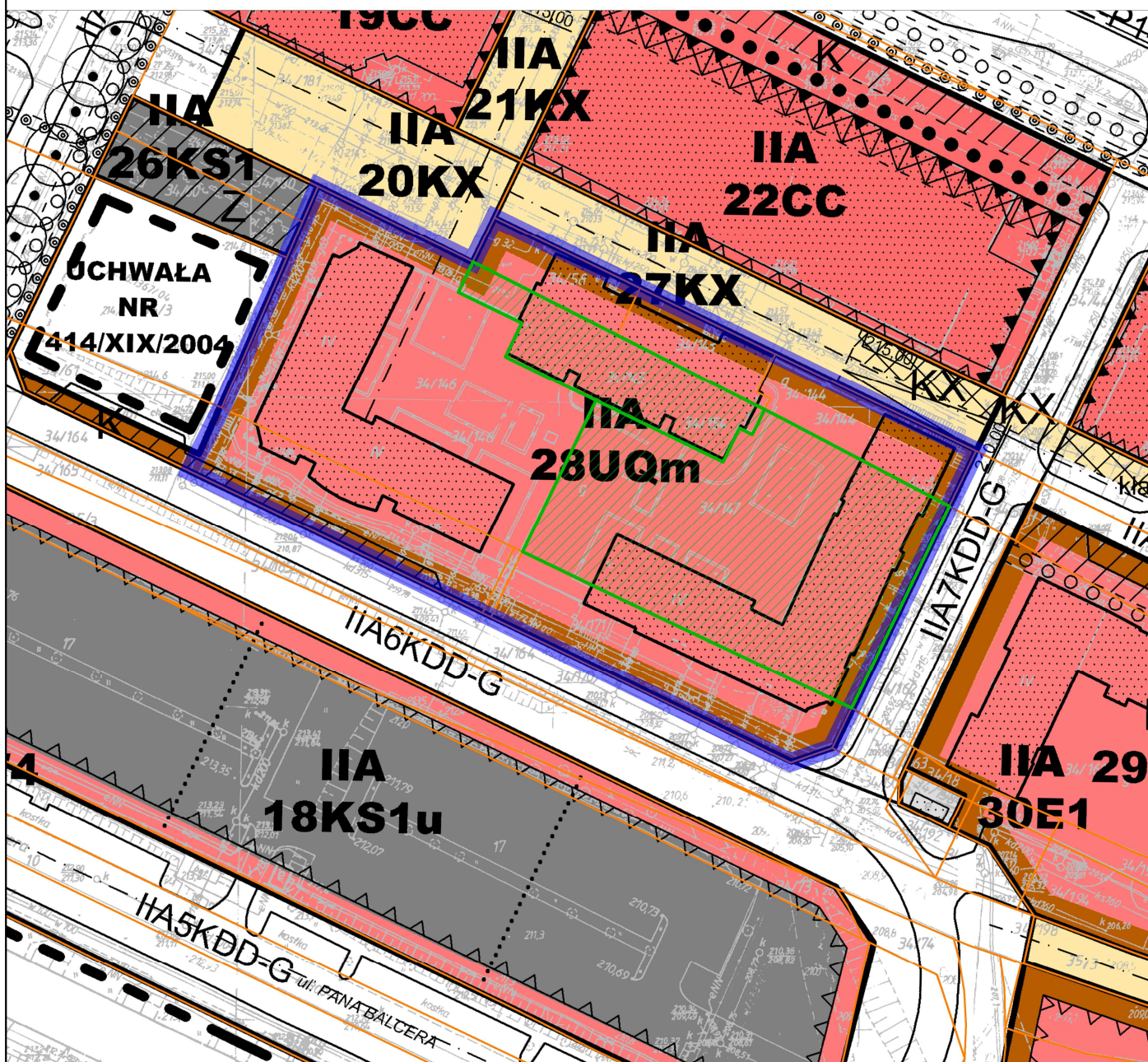
**IIA13 KXR** teren komunikacji pieszej i rowerowej

**IIA14 C3** teren energetyki ciepłej

▨ proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego




OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO




**OZNACZENIA:**

 granice działek

 granice działek wskazanych we wnioskach o sporządzenie zmiany MPZP

**IIA28 UQm** teren usług komercyjnych z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego

 proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego