



# Prezydent Miasta Lublin



## **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska.**

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Joanna Mużykowska

SPRAWDZENIE:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

ZATWIERDZENIE:

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 j. t. z późn. zm.).

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

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulic: Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska** objęto działki o numerach geodezyjnych: 28/1, 28/3 (obr.7, ark.3) i fragment działki nr 61/4 (obr.7, ark.3) pomiędzy ulicami al. Solidarności, ul. Lubartowską, ul. Browarną i ul. Probestwo.

Obszar w znacznej mierze jest zabudowany zwartą zabudową pierzejową. Niezabudowany jest jedynie południowo-zachodni narożnik od ul. Browarnej i al. Solidarności. Dodatkowo w tym rejonie – w postępowaniu ZRiD - na fragmencie zrealizowano zjazd z al. Solidarności i drogę serwisową powiązaną z ul. Browarną.

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

Teren analizowany ma powierzchnię ok 0,37 ha i jest we władaniu: Gminy Lublin (teren w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie), osób prawnych oraz Skarbu Państwa.

Strukturę własności przedstawiono na **Zał. 5**.

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., zmienione 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, obszar zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych, obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem korekty

przebiegu głównych tras komunikacyjnych w niezbędnym zakresie oraz ulice ruchu przyspieszonego.

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.

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 terenach analizowanych wyznacza się m.in. tereny: zabudowy śródmiejskiej, obszar funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta, łączniki ekologiczne, dolina rzeczna, główne aleje miejskie, aleje z najcenniejszym drzewostanem, drogi główne, drogi zbiorcze, trasa przewozu materiałów niebezpiecznych, obszary i obiekty w gminnej ewidencji zabytków (nie ujęte w rejestrze oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków), obszar w strefie ochrony widoków (SOW) – obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji..

Obszar objęty analizą posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan uchwalony został w dniu 21 maja 2015r. uchwałą Nr 180/VII/2015 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Podzamcze, aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 18 czerwca 2015r., poz. 1990).

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - **Zał. 4** - działki zlokalizowane w analizowanym obszarze przeznaczone są pod :

- **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, w tym kategorie zabudowy usługowej: (N1) - nauki i szkolnictwa wyższego, (K) – kultury, (Z) - ochrony zdrowia z wykluczeniem szpitali i sanatoriów, (H) – handlu, (G) – gastronomii, (D1) - usług drobnych, (T) - hotelowo – turystycznej, (A) - administracji i biur.

W dniu 22.06.2018r. wpłynął wniosek B.S. w imieniu NJ Investments Sp. z o.o. o zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do dz. nr 28/1, 28/3 (obr.7-Czwartek, ark.3).

Wniosek dotyczy przesunięcia obowiązującej linii zabudowy w obszarze oznaczonym jako 3MW,U do granicy działki 28/1 i 28/3 od strony al Solidarności umożliwiając zabudowę działek bez ingerencji w działkę pasa drogowego al. Solidarności nr 61/4.

Niniejszy wniosek wynika z faktu, że Gmina Lublin na podstawie Decyzji ZRID nr 8/13 z dnia 16.07.2013 r. oraz zmiany decyzji z dnia 09.01.2014r. wykonała budowę drogi serwisowej uniemożliwiającej zabudowę działki 28/1 i 28/3 zgodnie z uchwalonym w 2015r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę stan istniejący, w tym zrealizowane w ostatnim czasie rozwiązanie komunikacyjne, które w istotny sposób ogranicza możliwość uzupełnienia zabudowy w ramach obszaru 3MW,U, w tym w szczególności koliduje z obowiązującą linią zabudowy **zmiana planu w ograniczonym zakresie jest w pełni uzasadniona.**

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.2018.1945 j.t. 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.2018.1945 j.t. z późn. zm.).

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na **Zał. 6.**

### **3. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH**

**Zał. 1** - Granice obszaru objętego analizą.

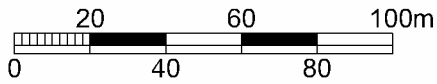
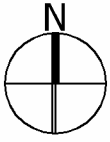
**Zał. 2** - Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.

**Zał. 3** - Wrys z projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.

**Zał. 4** - Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

**Zał. 5** - Struktura własnościowa.


**Zał. 6** - Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany m.p.z.p.

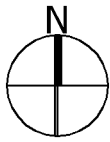


**GRANICE OBSZARU  
OBJĘTEGO ANALIZĄ**



**OZNACZENIA:**

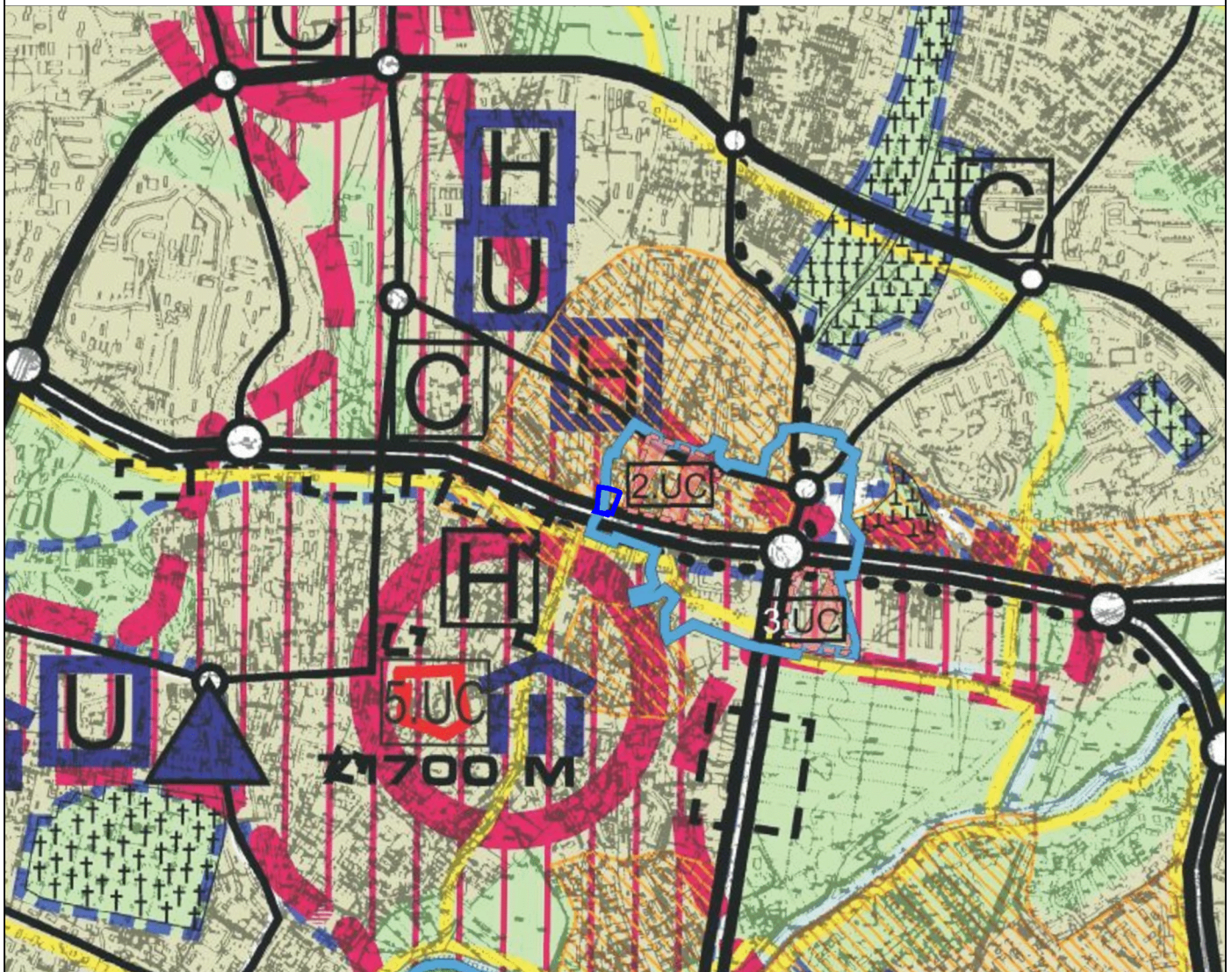
 granica obszaru objętego analizą




skala 1:25000


## ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2


### WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN





#### OZNACZENIA:


 granica obszaru objętego analizą

 tereny intensywnej urbanizacji


 obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta)


 ośrodki usług ponadpodstawowych


 obszary zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych


 ulice ruchu przyspieszonego

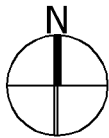
OZNACZENIA ZMIANY UCHWAŁONEJ UCHWAŁĄ NR 1133/XLIII/2014 RĄDY MIASTA LUBLIN Z DNIA 4 WRZEŚNIA 2014 r.

 granica opracowania zmiany studium

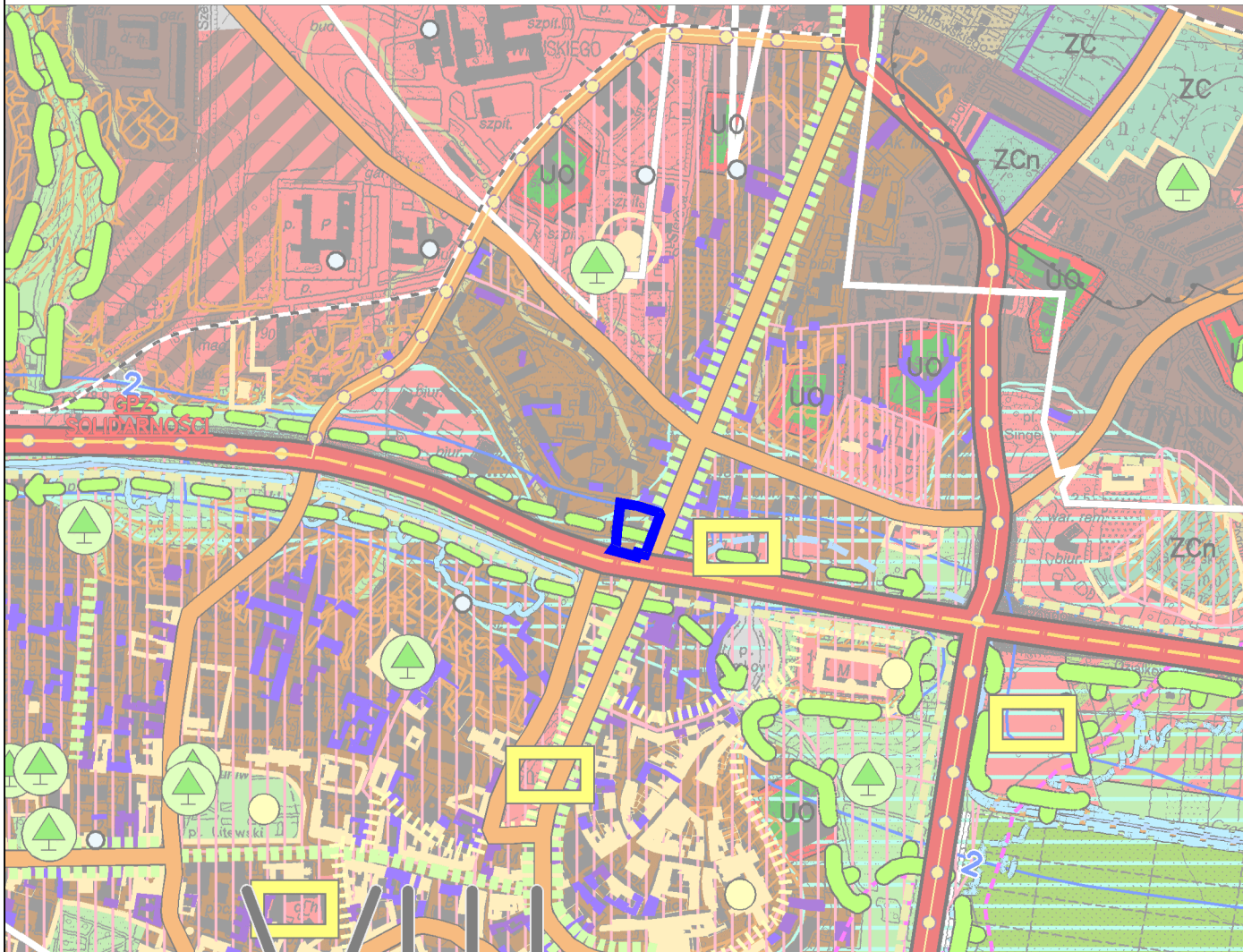
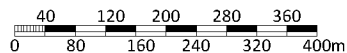
 obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem korekty przebiegu głównych tras komunikacyjnych w niezbędnym zakresie (2.UC, 3.UC, 4.UC)

 strefa doliny rzecznej z możliwością lokalizacji usług o charakterze ponadlokalnym, zieleni rekreacyjnej, wymagająca programów rewitalizacyjnych, z uwzględnieniem korekty przebiegu głównych tras komunikacyjnych w niezbędnym zakresie (1.ZU, 2.ZU)

 strefa lokalizacji funkcji sportowo-rekreacyjnych (1.US, 2.US)



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



**OZNACZENIA:**

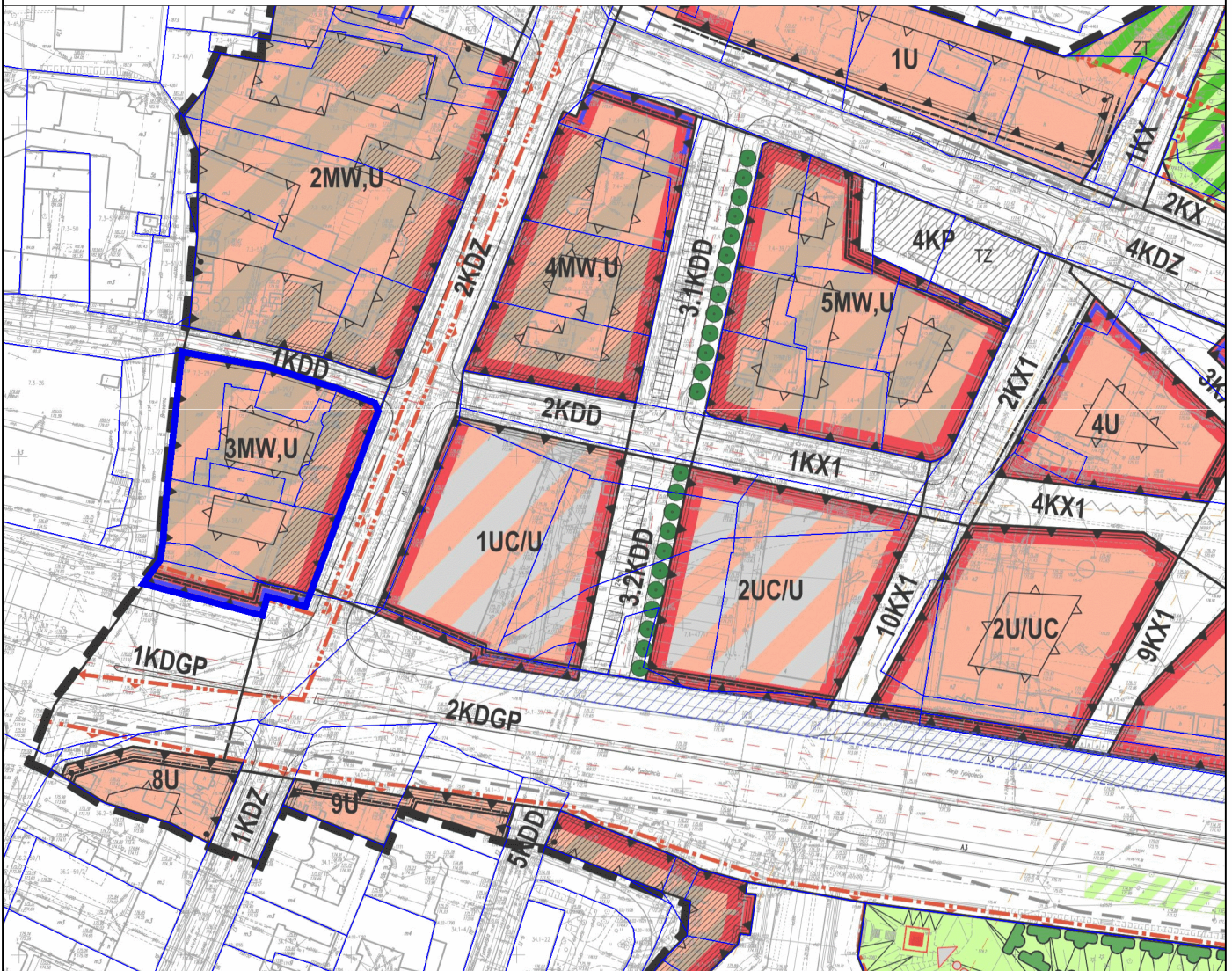
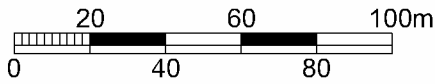
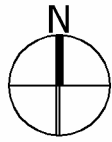
granica obszaru objętego analizą

- tereny zabudowy śródmiejskiej
- obszar funkcjonalnego śródmieścia - centrum miasta
- łączniki ekologiczne
- doliny rzeczne
- główne aleje miejskie, aleje z najcenniejszym drzewostanem

- drogi główne
- drogi zbiorcze
- trasy przewozu materiałów niebezpiecznych
- obszary i obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków (nie ujęte w Rejestrze oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków)
- Strefa Ochrony Widoków (SOW) - obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji



**OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

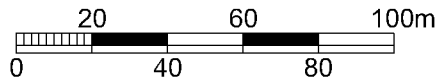
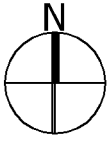


**OZNACZENIA:**

- wnioski o sporządzenie zmiany MPZP
- granice działek

	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	dopuszczone wycofanie linii zabudowy na kondygnacji nadziemnej I i II (parter, piętro 1)
	obowiązująca linia zabudowy pierwszej

	<b>MW,U</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	<b>KDGP</b> tereny dróg publicznych - ulica główna ruchu przyspieszonego
	<b>KDZ</b> tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	<b>KDD</b> tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
	akcent architektoniczny
	lokalizacja usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu
	budynki i zespoły wpisane do ewidencji zabytków
	obszar - dobro kultury współczesnej

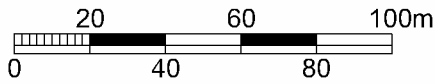
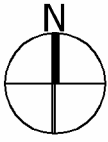


## STRUKTURA WŁASNOŚCI

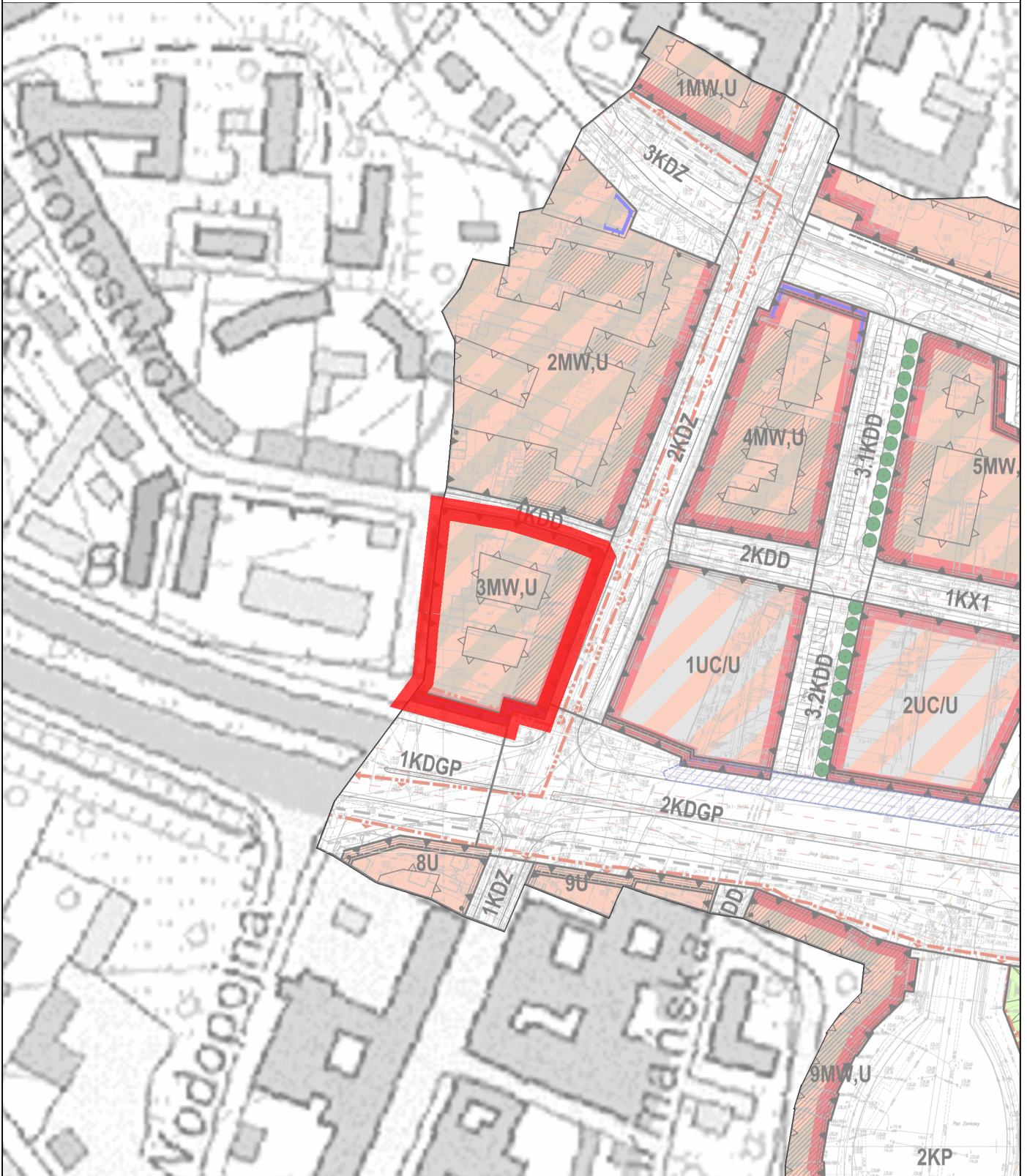


### **OZNACZENIA:**


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



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



**OZNACZENIA:**

-  proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego