



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV

w rejonie ulicy Mełgiewskiej

- Uchwała Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV.
- Uchwała Nr 779/XXXI/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – dla pięciu wybranych obszarów, położonych w pobliżu: ul. Mełgiewskiej (obszar nr 1 i 5), ul. Zawieprzyckiej (obszar nr 2), ul. J. Kasprwicza (obszar nr 3), ul. H. Dziubińskiej (obszar nr 4).



Sporządzili:
mgr inż. arch. Grażyna Dziejic-Wiejak
mgr inż. arch. Magdalena Goldman-Świć

W zakresie komunikacji sprawdził:
mgr inż. Tadeusz Laskowski

Zatwierdziła:
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

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 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020, poz.293).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. Granice obszaru objętego analizą i cele przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planów objęto obszar położony na północ od ul. Mełgiewskiej, ograniczony od strony zachodniej i północnej torami kolejowymi, a od strony wschodniej przylegający do obszaru będącego w trakcie opracowania (na podstawie uchwały Nr 222/VI/2019 Rady Miasta Lublin z 26 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV). Podjęcie analizy w ramach jednostki określonej zdefiniowanymi przestrzennie granicami urbanistycznymi i jednocześnie w nawiązaniu do obszaru będącego w trakcie opracowania ma na celu skorelowanie rozwiązań i uzyskanie efektu bardziej korzystnego dla Miasta, niż przy pracach projektowych skierowanych jedynie na wybrane, pojedyncze elementy struktury przestrzennej.

W obszarze objętym analizą obowiązują dwa plany miejscowe. W dominującej części obowiązuje tu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV, uchwalony Uchwałą Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV. Zwarty, przylegający do terenów kolejowych obszar na północy objęty jest Uchwałą Nr 779/XXXI/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV – i jest to jeden z pięciu zmienionych w 2017 r. obszarów.

Celem opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian obowiązujących planów jest szczegółowa ocena aktualności ich zapisów zarówno wobec bieżących potrzeb, jak i założenia nowych determinant rozwoju. Niezbędna jest również ocena możliwości wprowadzenia postulowanych przez wnioskodawców zmian w świetle obowiązujących przepisów prawa, a także możliwości i potrzeb Miasta wobec ochrony jego żywotnych interesów i konieczności zachowania dyscypliny finansów publicznych.

2.2. Stan własnościowy

Analiza zasadności dotyczy terenu o powierzchni 93,4 ha będącego głównie we władaniu Skarbu Państwa (użytkowanie wieczyste), osób prawnych, Gminy Lublin oraz osób fizycznych. Wnioski o zmianę planu złożyły głównie osoby prawne, oraz osoby fizyczne. Treść wniosków podano w tabeli, a ich lokalizację zobrazowano na załącznikach graficznych. Stan własnościowy aktualny na czas sporządzania niniejszej analizy przedstawiono na załączniku nr 11.

2.3. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Tereny objęte niniejszą analizą położone są w obszarze stanowiącym strefę produkcyjno – przemysłową miasta. Są to głównie tereny aktywności gospodarczej takie jak: tereny przemysłowe, bazy, składy, magazyny, duże tereny usługowe. Obowiązujące Studium uaktualniło i zobrazowało obecny zasięg terenów kolejowych, w tym w szczególności terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. W zachodniej części obszaru objętego niniejszą analizą, pomiędzy linią kolejową i ul. Mełgiewską obowiązujące Studium sankcjonuje istniejącą zieleń urządzoną związaną z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa – są to istniejące ROD, posiadające obecnie zgodę na użytkowanie terenu. Poprzednie Studium nie brało pod uwagę takiego przeznaczenia terenu w tym miejscu (były to wyłącznie tereny aktywizacji gospodarczej), natomiast obecna sytuacja planistyczna (nowe Studium) umożliwia uwzględnienie i usankcjonowanie prawem miejscowym istniejących tu i użytkowanych ogródków działkowych - w drodze zmiany planu miejscowego.

2.4. Stan planistyczny i prawny

Obszar objęty analizą posiada plan miejscowy (w analizowanym obszarze obowiązuje prawo miejscowe uchwalone dwiema odrębnymi uchwałami), jednak zgłaszane wnioski, a także opracowywanie zmian dla obszaru przylegającego bezpośrednio od wschodu, wskazują na potrzebę przeanalizowania obowiązujących zapisów prawa miejscowego w świetle nowych potrzeb. Zmiana planu przeprowadzona w tym obszarze w 2017 r. odbiega (na korzyść) zapisami od pozostałego obszaru. Podobnie zmiany planu procedowane w obszarze przylegającym od wschodu do obszaru analizowanego obligują do ujednoczenia i uporządkowania zapisów.

Ponadto nowa edycja Studium daje możliwości wprowadzenia zapisów odpowiadających zarówno bieżącym potrzebom Miasta, jak i potrzebom inwestorów oraz użytkowników terenu.

2.5. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

W obszarze objętym analizą nie zdiagnozowano obiektów zabytkowych, nie znajduje się on też w strefach ochrony widoków. Obszar położony jest w ramach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska.

Ustawowa procedura prowadzenia toku formalno - prawnego zmiany planu pozwoli dookreślić, uszczegółwić oraz uzgodnić wszelkie bieżące uwarunkowania lokalizacji obiektów na przedmiotowym terenie. Zgodnie z procedurą projekt będzie również upubliczniony i poddany konsultacjom społecznym.

2.6. Skutki ekonomiczne

Na obecnym etapie opracowania nie zostały zdiagnozowane zagrożenia negatywnymi dla Miasta skutkami ekonomicznymi zmian planu.

2.7. Analiza wniosków o zmianę planu

W ramach prac nad analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu rozpatrzono wszystkie wnioski dotyczące analizowanego terenu, które wpłynęły od maja 2009 r. (odrzucone w 2015 r. ze względu na niezgodność ze Studium – PZD „Pionier”) do maja 2020 r. (7R Projekt 29 sp. z o.o.).

Każdorazowo przeanalizowano zgodność ze Studium postulowanej zmiany przeznaczenia terenu, obsługę komunikacyjną oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej, względy ekonomiczne, tj. potencjalne obciążenia finansowe dla miasta, wiążące się z ewentualnym przyjęciem danego wniosku.

Treść wniosków oraz związane opisy każdego z nich zawarto w poniższej tabeli.

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym m.p.z.p. Miasta Lublin część IV	Zasadność zmiany
1	3	4	5	6	7	9
1	5.05.2009	Polski Związek Działkowców	dz. nr 10/3, 10/6, 10/7, 6/3 ul. Mełgiewska	Ujawnienie w planie Ogrodu Działkowego „Pionier”.	UC – tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów; AGc – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych, komunikacja	+ Nowe Studium umożliwia uwzględnienie wniosku. Poprzednio zmiana planu w tym zakresie nie była możliwa.
2	14.03.2017	Polski Związek Działkowców ROD „Traktorek”	dz. nr 5/3, 6/3, 10/7, 10/6 ul. Mełgiewska	Zmiana przeznaczenia terenu na zieleni działkową.	UC – tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów; AGc – tereny aktywności gospodarczej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność gospodarczą.	+ Nowe Studium umożliwia uwzględnienie wniosku. Poprzednio zmiana planu w tym zakresie nie była możliwa.
3	12.07.2017	Rodzinny Ogród Działkowy „Pionier”	dz. nr 2/3, 7/4, 10/6, 10/3, 6/2, 1/63 ul. Mełgiewska	Zmiana przeznaczenia terenu na zieleni działkową.	UC – tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów; AG – tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych; ZI – tereny zieleni stref ochronnych i pasów izolacyjnych, komunikacja.	+ Nowe Studium umożliwia uwzględnienie wniosku. Poprzednio zmiana planu w tym zakresie nie była możliwa.
4	13.06.2019	M____ L____ Lublin	dz. nr 64/7 ul. Mełgiewska	Zmiana przeznaczenia działki na działkę usługową – usługi komercyjne.	UP – tereny usług publicznych. Dojazd w ramach wydzielonego terenu do jego północnej części.	± Położenie, powierzchnia oraz treść wniosku nie stanowią wystarczającej przesłanki do uzasadnienia zmiany planu. Wniosek wymaga dokładniejszych analiz – w szerszym zakresie, w ramach procedury zmiany planu.
5	22.08.2019	Koma – Oil S.J. Stacja Paliw	dz. nr 64/3 ul. Mełgiewska	W związku z potrzebą rozbudowy rozszerzenie funkcji o usługi komercyjne. Wniosek o wybudowanie obiektu magazynowo –	UP – tereny usług publicznych.	± Możliwa analiza w zakresie

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym m.p.z.p. Miasta Lublin część IV	Zasadność zmiany
1	3	4	5	6	7	9
		Lublin		handlowego o powierzchni powyżej 2000 m ² z parkingiem i towarzyszącą infrastrukturą.		wzbogacenia funkcji, w ramach procedury zmiany planu.
6	21.10.2019	Biuro Obsługi Inwestorów	dz. nr 17/7, 17/43, 17/44, 17/46, 17/47, 17/48, 17/49, 17/54, 15/2, 14/2, 13/2, 7/2, 6/2, 5/2, 4/2, 3/4, 3/3, 2/2 ul. Mełgiewska	<p>1. Proponujemy zmianę zapisu przeznaczenia terenu 2U/P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na:</p> <p>„Różnego rodzaju działalność produkcyjno – wytwórczą, taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecza techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, urzędzenia obsługi rolnictwa, obiekty produkcyjne wysokich technologii, obiekty usług wysokich technologii, inkubatory przedsiębiorczości, centra technologiczne i logistyczne, parki technologiczne, obiekty biurowe i administracyjne oraz inne formy działalności gospodarczej z zakresu katalogu dla symbolu katalogowego P wraz z zapleczem technicznym.</p> <p>2. W zakresie bilansowania miejsc parkingowych dla terenu opisanego jako 2U/P proponujemy zmianę w postaci zapewnienia miejsc postojowych/garażowych na poziomie 20 miejsc na 100 zatrudnionych lub 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.</p> <p>Powyższe zmiany podyktowane są chęcią ujednoczenia ww. terenu względem okalających terenów funkcjonujących jako tereny aktywności gospodarczej i dostosowania go do realizacji projektów inwestycyjnych z sektora przemysłowego. Teren ten w myśl obowiązujących zapisów MPZP jest dysfunkcyjny, a zmiana przeznaczenia na tereny aktywności gospodarczej podyktowana jest wolą jego dysponentów.</p>	<p>AGc – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych;</p> <p>AG – tereny aktywności gospodarczej</p> <p>KDD – tereny tras komunikacyjnych;</p> <p>X6 – strefa lokalizacji obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <p>2U/P – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Wniosek jest zasadny szczególnie w zakresie ujednoczenia zapisów obowiązujących planów miejscowych, uchwalanych w innym czasie i w świetle innych przepisów prawa.</p>
7	17.03.2020	Biuro Obsługi Inwestorów	dz. nr 17/60, 17/7, 17/43, 17/44, 17/46, 17/47, 17/48, 17/49, 17/54 na północ od ul. Mełgiewskiej	<p>BOI działając w zakresie zabezpieczenia terenów inwestycyjnych przy Mełgiewskiej oraz w związku z pismem spółki Vet-Agro Sp. z o.o. z dnia 17.02.2020 skierowanym do Prezydenta Miasta Lublin, a także w dbałości o prawidłowe funkcjonowanie obecnie działających na tym terenie podmiotów wnioskuję o:</p> <p>1. uchwała nr 628/XXIX/2005: zmiana statusu obecnie istniejącej drogi (KDD-G) na drogę wewnętrzną,</p>	<p>AGc – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych;</p> <p>AG – tereny aktywności gospodarczej</p> <p>KDD – tereny tras komunikacyjnych;</p> <p>X6 – strefa lokalizacji obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Wniosek jest zasadny szczególnie w zakresie ujednoczenia zapisów obowiązujących planów miejscowych, uchwalanych w innym czasie i w świetle innych przepisów prawa.</p>

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym m.p.z.p. Miasta Lublin część IV	Zasadność zmiany
1	3	4	5	6	7	9
				<p>2. uchwała nr 628/XXIX/2005: usunięcie rezerwy terenowej pod drogę (KDD-G) oraz przekształcenie tych terenów na tereny o oznaczeniu AG – tożsame jak na sąsiednich nieruchomościach,</p> <p>3. ujednoczenie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami nr 628/XXIX/2005 oraz 779/XXXI/2017 w zakresie bilansowania miejsc parkingowych proponujemy zmianę w postaci zapewnienia miejsc postojowych/ garażowych na poziomie:</p> <p>3a. dla obiektów usług i produkcji wysokich technologii: 35 miejsc na 100 zatrudnionych i 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>3b. dla innych obiektów produkcyjnych: 20 miejsc na 100 zatrudnionych i 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,</p> <p>3c. dla obiektów związanych z usługami logistycznymi: 30 miejsc na 100 zatrudnionych i 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.</p> <p>W odniesieniu do punktu 1. zmiana klasyfikacji na drogę wewnętrzną będzie zabezpieczeniem dla obecnie funkcjonujących podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na tym terenie.</p>	<p>powyżej 2000 m²;</p> <p>2U/P – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p>	
8	1.04.2020	KWADRAT 7R PROJEKT 29 Sp. o.o. Kraków	<p>dz. nr 17/7, 17/9, 17/23, 17/25, 17/26, 17/27, 17/28, 17/29, 17/31, 17/32, 17/41, 17/42, 17/43, 17/44, 17/45, 17/46, 17/47, 17/48, 17/49, 17/50, 17/53, 17/54, 17/60, 17/39 oraz 2/2, 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/6, 3/7, 3/8, 4, 4/2, 5, 5/2, 6, 6/2, 7/1, 7/2, 11/2, 12,</p>	<p>1. Ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych w tym miejsca w garażach dla samochodów osobowych:</p> <p>- budynki przemysłowe i magazynowe: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie dla całego obszaru inwestycji.</p> <p>Przyjęcie powyższego wskaźnika uzasadnione jest brakiem możliwości zakwalifikowania przedmiotowej inwestycji:</p> <p>„Budowa zespołu hal magazynowych wraz z zapleciami socjalno – biurowymi oraz infrastrukturą techniczną, towarzyszącą (...)” jako usługi według definicji §3 pkt 1 18) (mpzp z 17.03.2005 r.) „...usługach – należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności.”</p>	<p>AGc – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych;</p> <p>AG – tereny aktywności gospodarczej</p> <p>KDD – tereny tras komunikacyjnych;</p> <p>X6 – strefa lokalizacji obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <p>2U/P – tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</p>	<p>+</p> <p>Wniosek jest zasadny szczególnie w zakresie ujednoczenia zapisów obowiązujących planów miejscowych, uchwalanych w innym czasie i w świetle innych przepisów prawa. Uwzględnienie wniosku nie jest możliwe bez wdrożenia całościowej, pełnej procedury zmiany planu miejscowego.</p>

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym m.p.z.p. Miasta Lublin część IV	Zasadność zmiany
1	3	4	5	6	7	9
			<p>13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 17/2, 19/2, 20/2, 21/4, 25/2, 3/17, 3/11, 3/10, 3/15 ul. Mełgiewska</p>	<p>Inwestycja niezakwalifikowana do usług zwalnia z konieczności zastosowania się do zapisu: §13 (mpzp z 17.03.2005 r.) „<i>Ustala się obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych parceli w ilości minimum 1 miejsce garażowo – parkingowe na 1 mieszkanie i 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 20 m² powierzchni użytkowe <u>usług.</u></i>” W ramach inwestycji spełnione zostaną wymogi wynikające z mpzp z 17.03.2005 r.: § 34 1. Wyznacza się „<i>tereny aktywności gospodarczej AG (...)</i> 4) <i>wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia <u>odpowiedniej ilości</u> miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,</i> oraz § 35 1. Wyznacza się „<i>tereny aktywności gospodarczej AGc (...)</i> 4) <i>wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia <u>odpowiedniej ilości</u> miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji</i>”. Ilość miejsc parkingowych zaprojektowana na załączonym zagospodarowaniu terenu spełnia wymogi najemców oraz zaspokaja potrzeby obsługi inwestycji. 2. Przychylenie się do zniesienia strefy parkowania wynikającej z § 2 pkt4, ppkt 6, (mpzp z 17.03.2005). <i>K – strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach, bez prawa przekształceń zmierzających do zmniejszenia liczby miejsc postojowych</i> Na terenie planowanej inwestycji zgodnie z pkt 1 zapewniona zostanie odpowiednia ilość miejsc parkingowych. Nie ma konieczności wydzielania dodatkowej strefy, gdyż ilość miejsc parkingowych na całym obszarze spełnia wymogi obsługi inwestycji. 3. Akceptacja założenia, że drogi oznaczone na rysunku planu z 17.03.2005 r. symbolem KDD-G możemy traktować jako drogi</p>		

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym m.p.z.p. Miasta Lublin część IV	Zasadność zmiany
1	3	4	5	6	7	9
				<p>wewnętrzne (wewnątrzzakładowe), choć w planie miejscowym działki przeznaczone są pod drogi publiczne. Wnoszę o potwierdzenie możliwości zmiany przebiegu tych dróg ze względu na fakt, że są one ślepe oraz brak jest jakiegokolwiek zabudowy, która wymagałaby zachowania przebiegu dróg ze względu na zapewnienie dojazdu. W związku z brakiem konieczności zachowania przeznaczenia dróg proszę o potwierdzenie, że dla danej inwestycji nie będzie obowiązywał zapis dotyczący linii zabudowy;</p> <p>§ 20 1. <i>Ustala się następujące odległości linii zabudowy od poszczególnych klas dróg (ulic):</i></p> <p>6) <i>KDD – drogi (ulice) dojazdowe</i></p> <p>a) <i>8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,</i></p> <p>b) <i>6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej</i> (mpzp z 17.03.2005 r.).</p> <p>Docelowo wnioskujemy o podział działki 17/60 oraz zmianę przeznaczenia fragmentu leżącego w zakresie inwestycji z drogowego na budowlany. Wnioskujemy o zmianę zapisu w planie miejscowym dot. działek drogowych nr 21/4 i 20/2 i zmianę ich przeznaczenia na budowlane.</p> <p>4. Wskazanie jednolitego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej dla całości inwestycji. MPZP z dn. 2017 r. określa konkretne parametry. MPZP z 2005 r. nie określa tych parametrów. Do wniosku dołączono załączniki graficzne, w tym koncepcję zagospodarowania terenu (datowaną na marzec 2020).</p>		
9	8.05.2020	7R PROJEKT 29 Sp. z o.o. Kraków	dz. nr 20/2, 21/4, 17/60 ul. Mełgiewska	<p>Wnioskujemy o zmianę Uchwały Nr 628?XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia mpzp miasta Lublin – część IV w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki nr 20/2 oraz 21/4 aktualnie będące działkami drogowymi o symbolu KDD i KDD-G (drogi publiczne dojazdowe, gminne) ustanowić drogami8 wewnętrznymi lub działkami budowlanymi; - działkę nr 17/60, oznaczoną w planie jako KDD-G, w śladzie 	<p>KDD-G – układ dróg dojazdowych gminnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz we fragmencie (wschodnia „odnoga” działki nr 17/60), jako proponowany podział działek – pod układ komunikacyjny.</p> <p>Linie rozgraniczające wyznaczone w planie</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>Wniosek jest zasadny szczególnie w zakresie aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Uwzględnienie wniosku nie jest możliwe bez wdrożenia</p>

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym m.p.z.p. Miasta Lublin część IV	Zasadność zmiany
1	3	4	5	6	7	9
				drogi wyznaczyć jako drogę wewnętrzną, natomiast we fragmentach bocznych odnóg wyznaczyć jako działkę budowlaną. Do wniosku dołączono załącznik graficzny.	wskazują obszar szerszy niż ewidencyjne granice działek nr 20/2, 21/4 – w dostosowaniu do wymaganej szerokości dróg dojazdowych.	całościowej, pełnej procedury zmiany planu miejscowego.

3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wynik prac przeprowadzonych nad analizą zasadności wskazuje, że w zasadzie wszystkie złożone wnioski kwalifikują się do uwzględnienia poprzez wdrożenie opracowania zmiany planu miejscowego (w tym wypadku – zmiany 2 planów miejscowych).

Przystąpienie do procedury zmiany planu i wiążących się z nią prac planistycznych pozwoli na pełne i szczegółowe rozpoznanie problematyki rozwoju wskazanego terenu, a także na sformułowanie odpowiednich dla interesów Miasta, inwestorów oraz użytkowników tego obszaru - zapisów prawa miejscowego. Dokładniejsze analizy urbanistyczne podbudowane tokiem formalno – prawnym pozwolą na bardziej precyzyjne określenie, w jakim zakresie i w jaki sposób złożone wnioski powinny znaleźć swój wyraz w nowej formule planu.

Analiza wykazała, że jednocześnie korzystne będzie przeprowadzenie zmian obowiązujących planów miejscowych w ramach jednostki określonej jednoznacznie zdefiniowanymi przestrzennie granicami urbanistycznymi (tereny kolejowe od północy, ulica Mełgiewska od południa) oraz w nawiązaniu do obszaru będącego w trakcie opracowania zmiany planu – od wschodu. Pozwoli to na skorelowanie rozwiązań prowadzonych opracowań planistycznych i da możliwość uzyskania efektu korzystniejszego dla Miasta, niż zmiany skierowane na mniejsze, wyodrębnione tereny, czy wręcz na pojedyncze działki.

Sukcesywna aktualizacja, porządkowanie, wzbogacanie i udoskonalanie zapisów prawa miejscowego, szczególnie w analizowanym obszarze, gdzie rozwój różnych form aktywności gospodarczej i generowanie miejsc pracy jest wpisane w politykę przestrzenną – jest istotnym działaniem przede wszystkim na rzecz i w interesie Miasta.

Obszar proponowany do objęcia zmianą planu przedstawiono graficznie na załączniku nr 12.

3.1. Niezbędny zakres prac planistycznych

Pod względem planistycznym, sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagać będzie przeprowadzenia prac związanych z:

- opracowaniem/ aktualizacją ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
- przygotowaniem projektu zmiany 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 (Dz.U. 2020, poz.293);
- wykonaniem Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany 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 (Dz.U.2008.199.1227 z późn. zm.);
- wykonaniem Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, o której

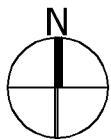
mowa w Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. u przestrzennym (Dz.U. 2020, poz.293).

- przeprowadzeniem pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z Art.17 - 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2020, poz.293).

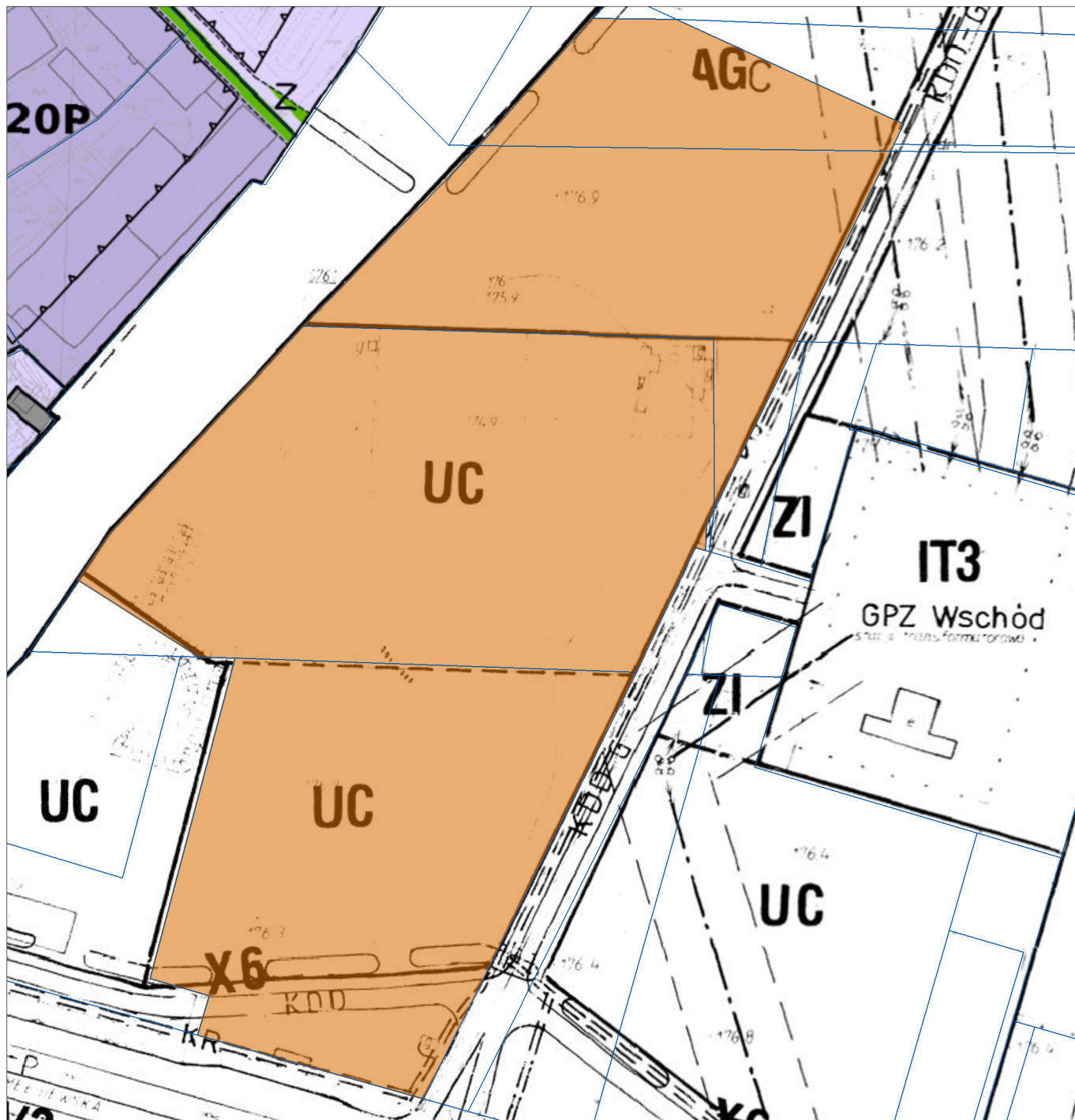
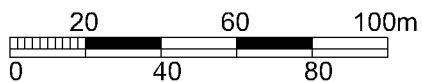
Ze względu na znaczny nakład pracy koniecznej do sporządzenia opracowań planistycznych nowe opracowania powinny następować stopniowo - stosownie do terminów uchwalania opracowań rozpoczętych wcześniej. Podejmując prace planistyczne w każdym obszarze należy uwzględniać kondycję finansową, interes miasta oraz możliwości budżetowe wprowadzenia planu w życie - należy zdecydowanie przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy i pogarszaniu jakości zamieszkiwania na terenach już zainwestowanych.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW



1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 1.
2. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 2
3. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 3.
4. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – wniosek nr 4.
5. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 5.
6. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 6.
7. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 7.
8. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 8.
9. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wniosek nr 9.
10. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.).
11. Struktura własności.
12. Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp.



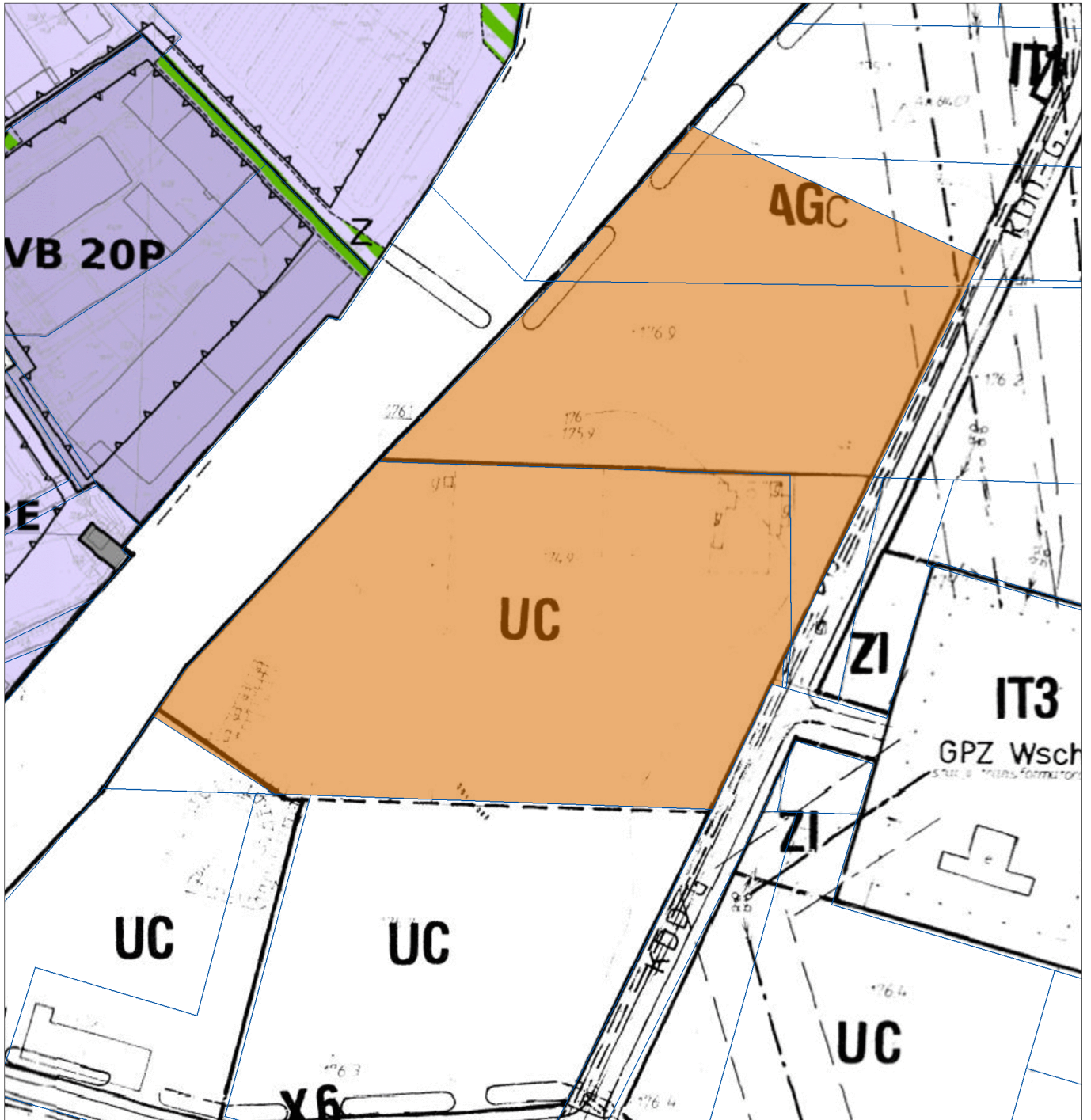
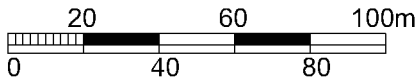
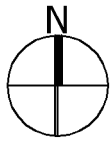
OBOWIAZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO





OZNACZENIA:

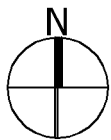
-  granice działek
-  wniosek nr 1 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- UC** tereny koncentracji funkcji usługowych
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

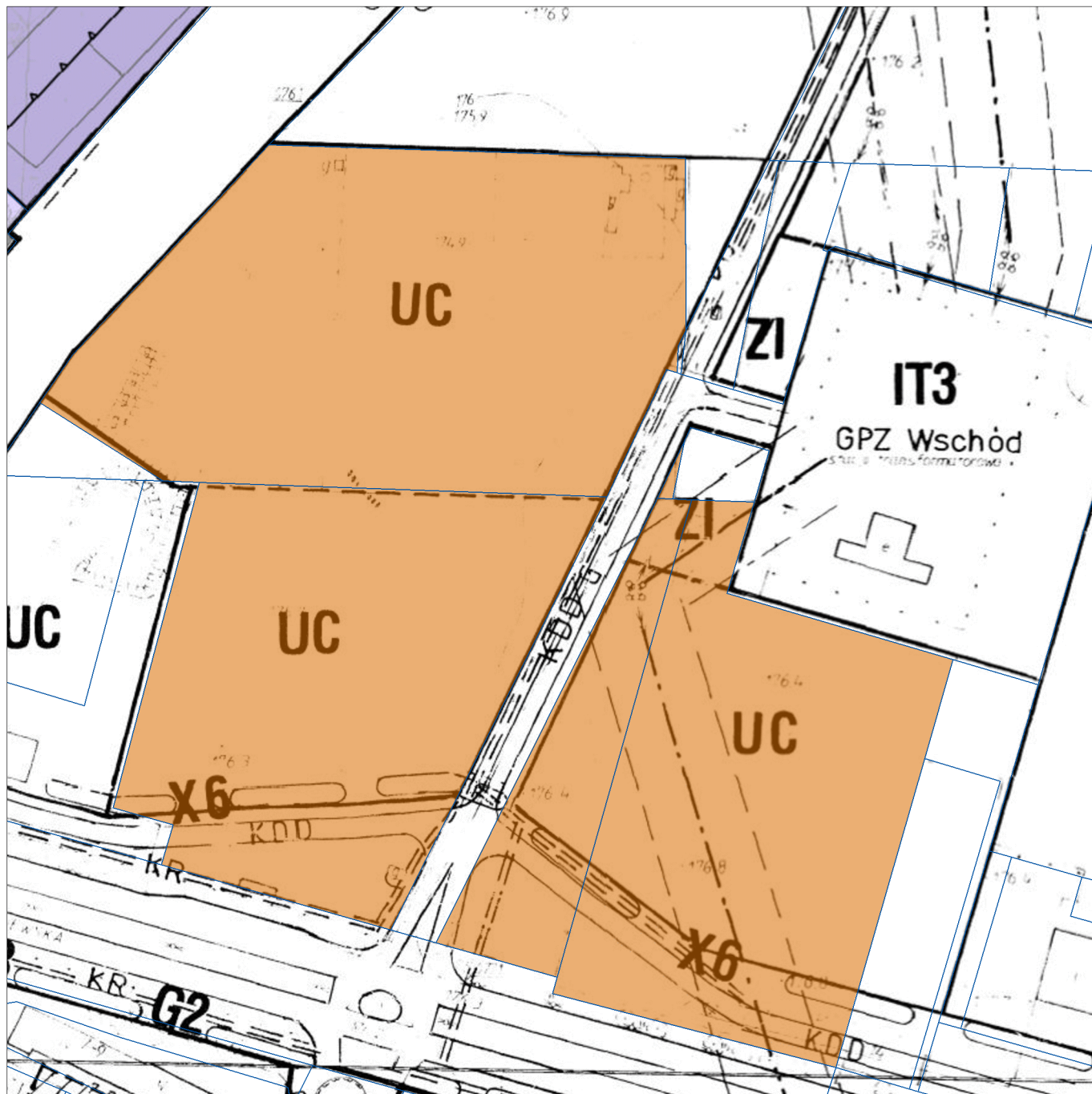
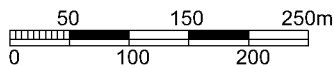


OZNACZENIA:



-  granice działek
-  wniosek nr 2 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- UC** tereny koncentracji funkcji usługowych
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

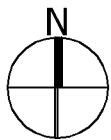


OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

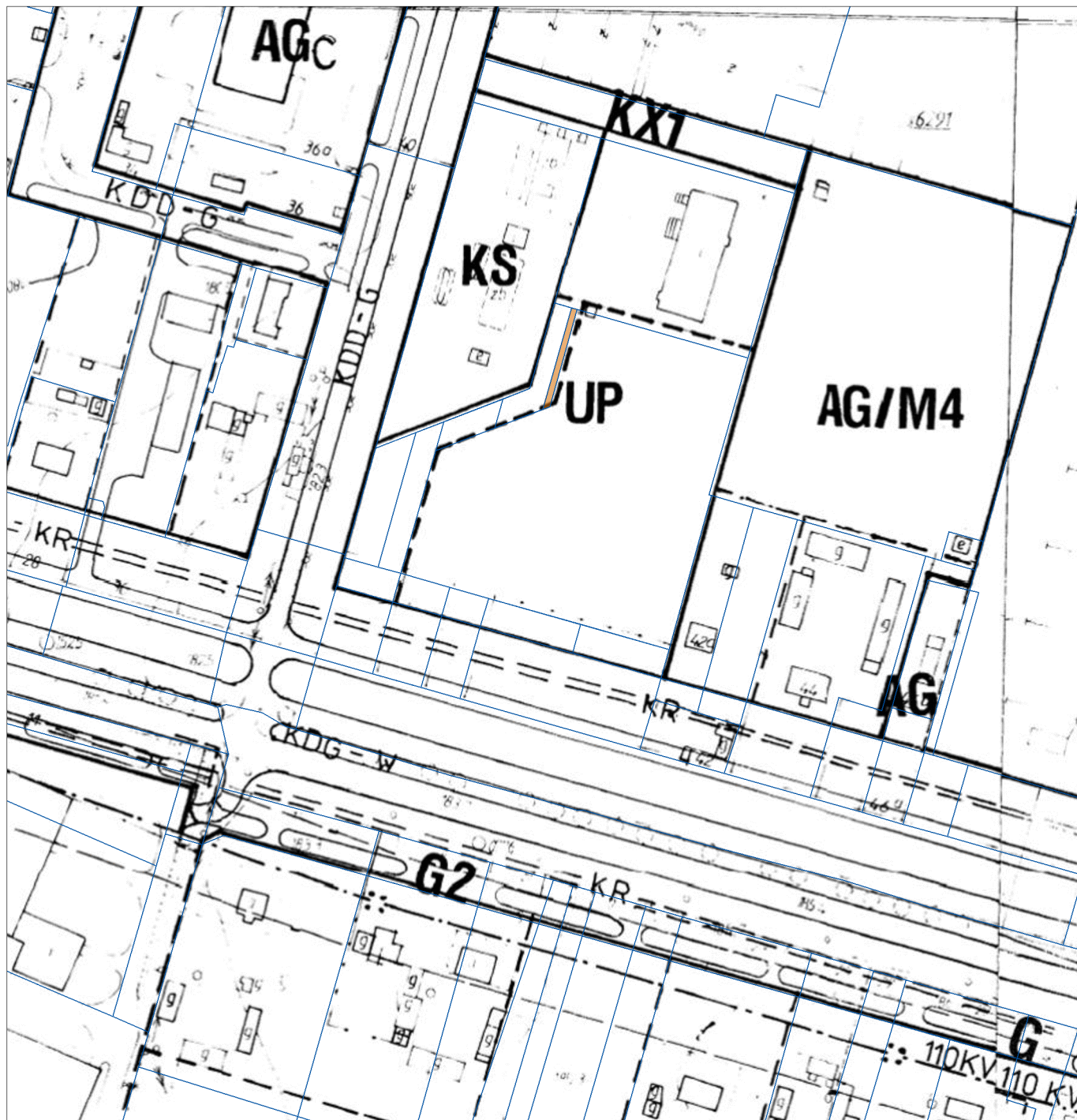
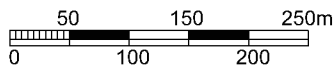


OZNACZENIA:



-  granice działek
-  wniosek nr 3 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- UC** tereny koncentracji funkcji usługowych
- ZI** tereny zieleni izolacyjnej
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

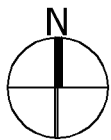


OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

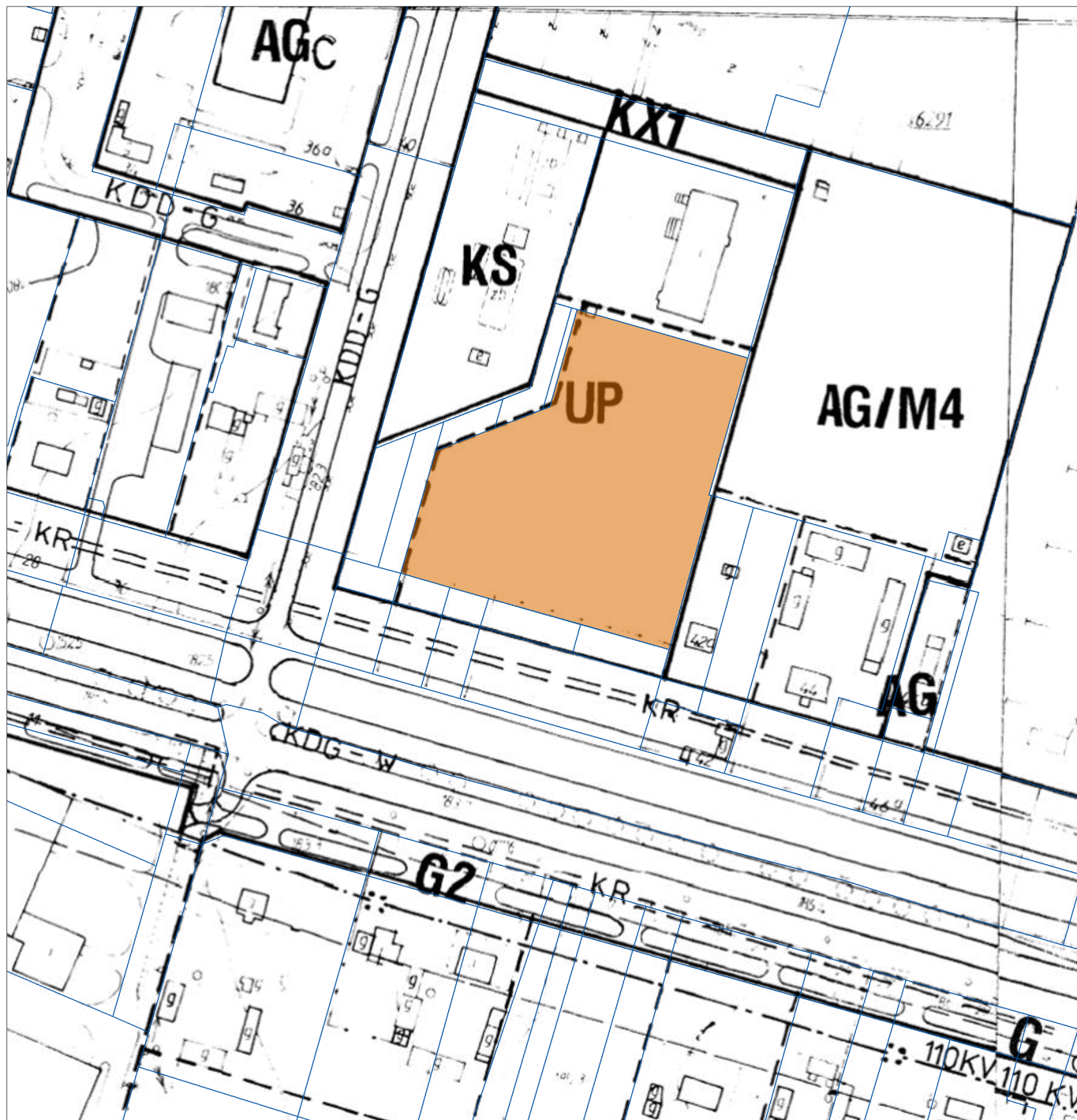
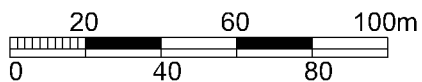


OZNACZENIA:



-  granice działek
-  wniosek nr 4 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- UP** tereny usług publicznych

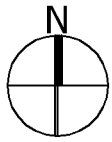


OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

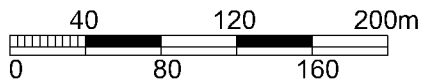


OZNACZENIA:



-  granice działek
-  wniosek nr 5 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- UP** tereny usług publicznych

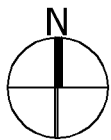


OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

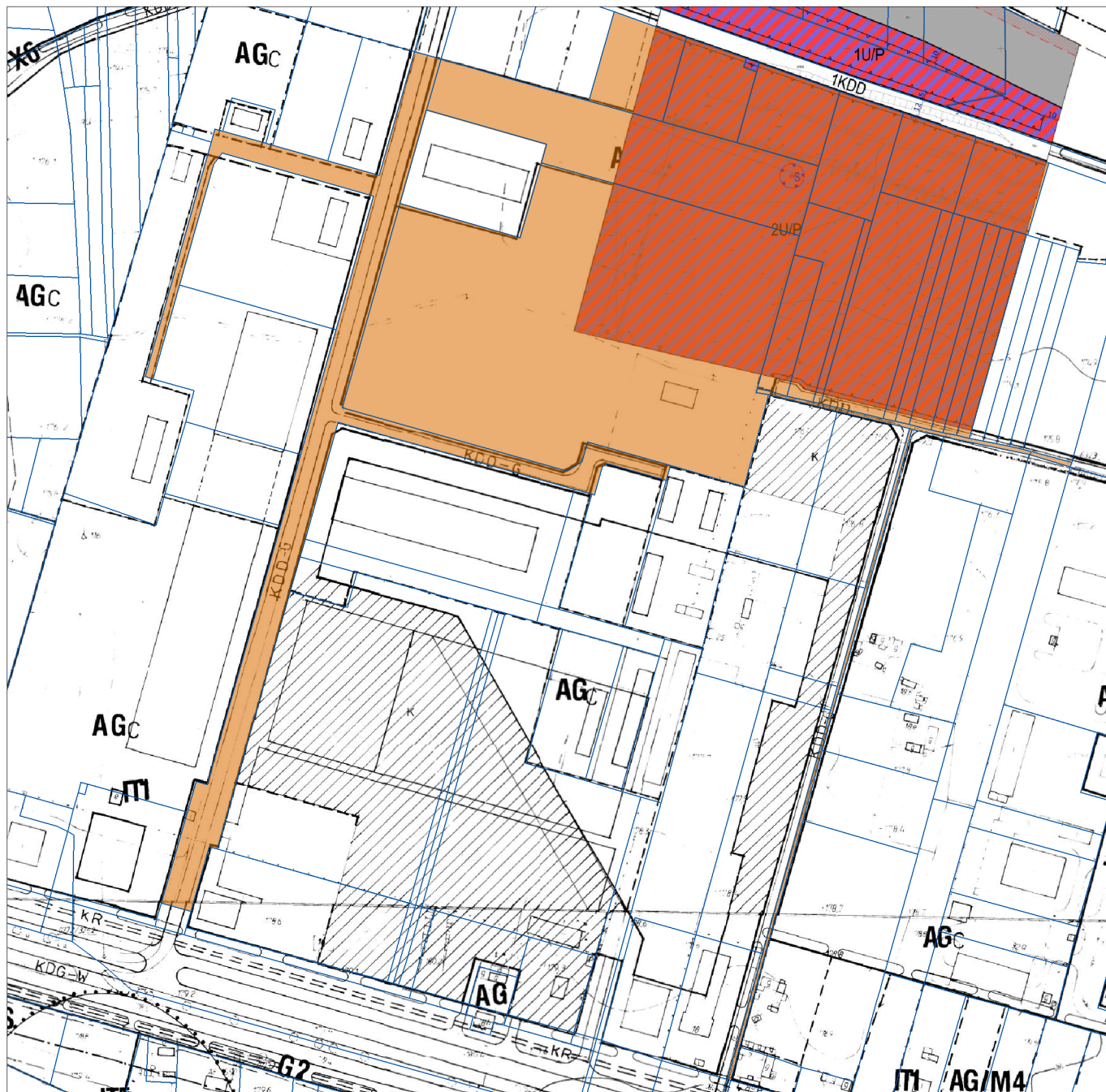
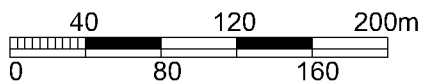


OZNACZENIA:



-  granice działek
-  wniosek nr 6 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- AG** tereny aktywności gospodarczej
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 2U/P** tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

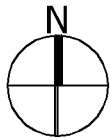


OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

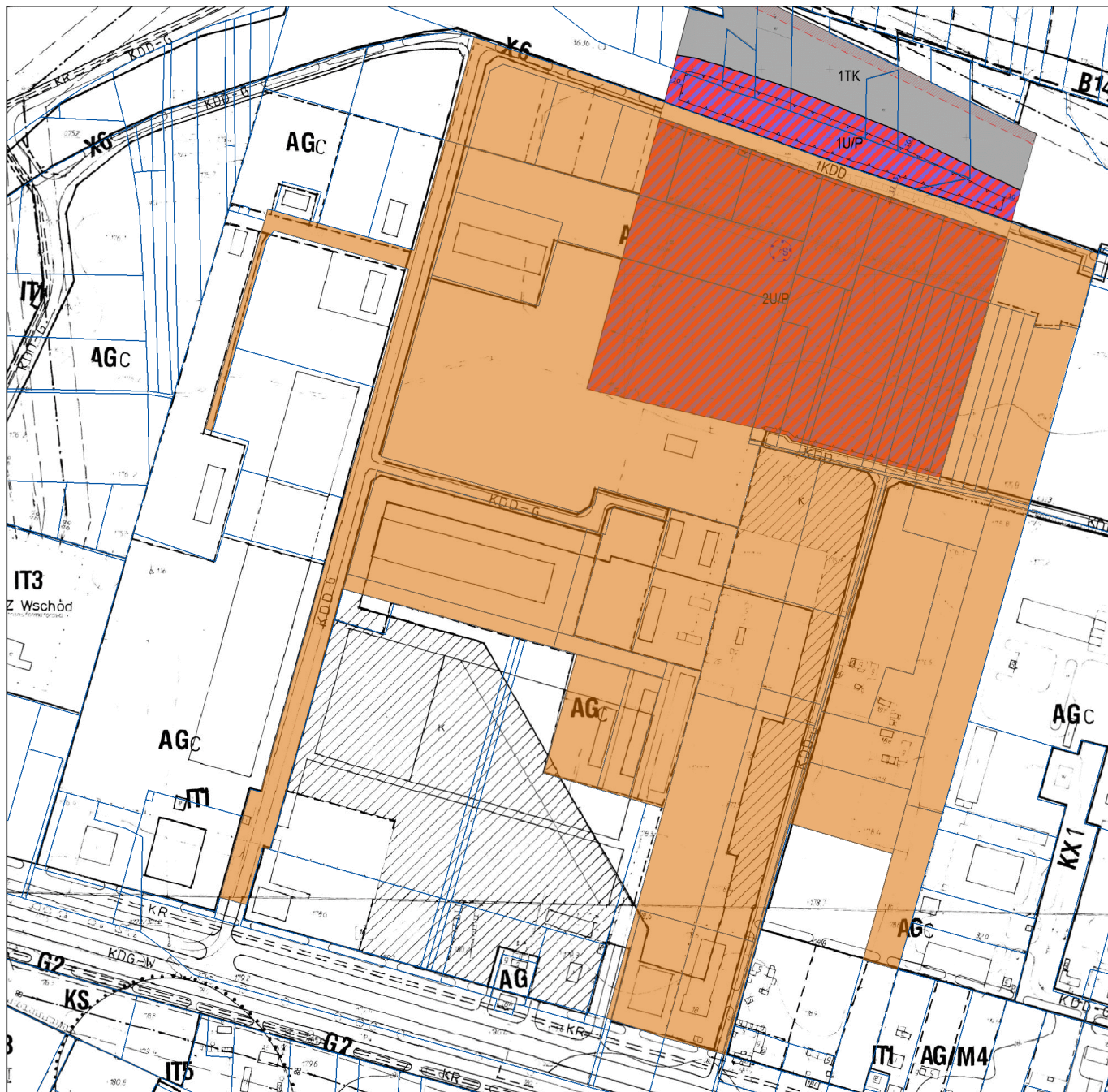
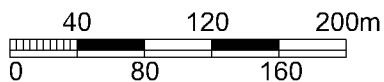


OZNACZENIA:



-  granice działek
-  wniosek nr 7 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- AG** tereny aktywności gospodarczej
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 2U/P** tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



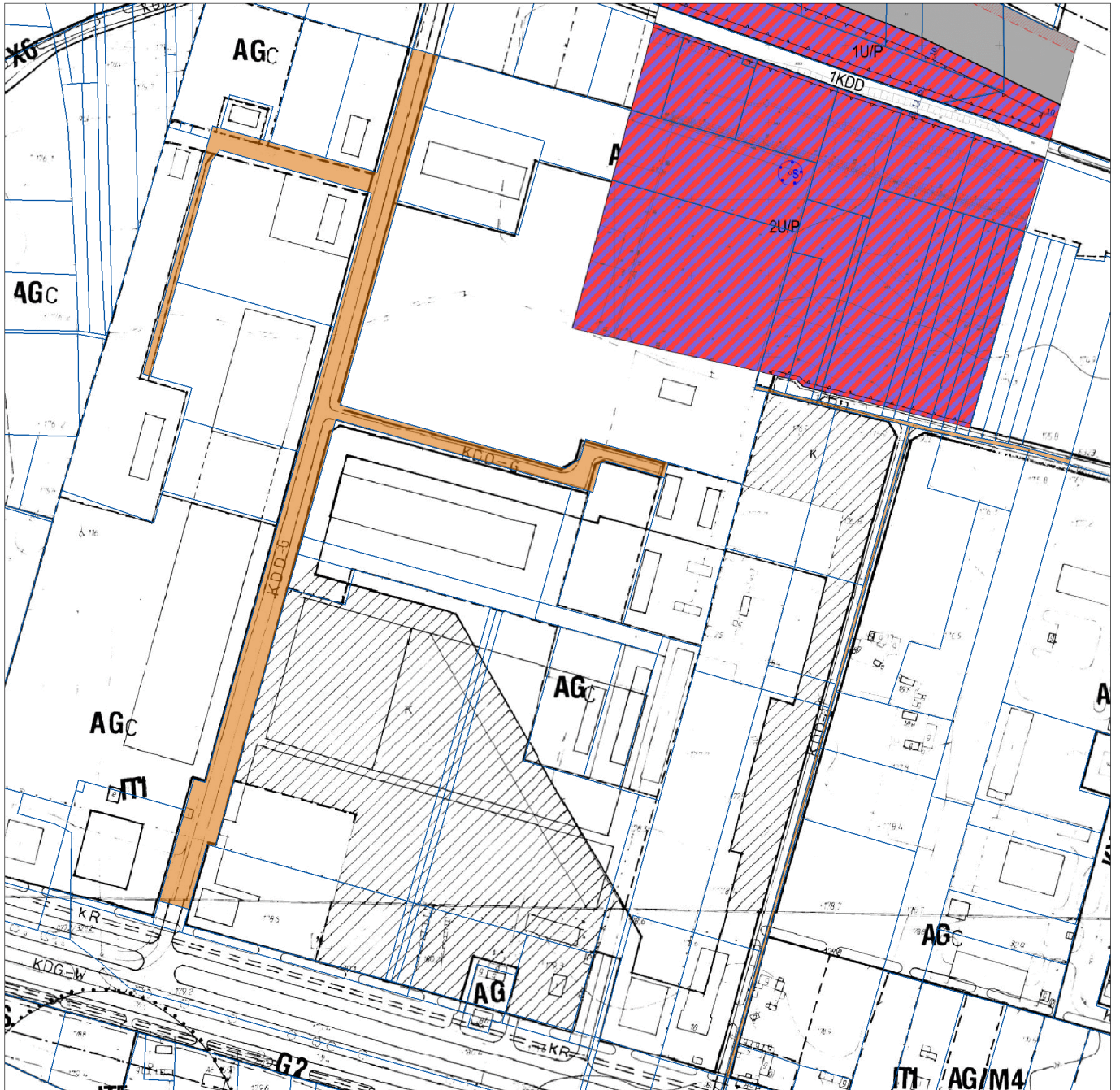
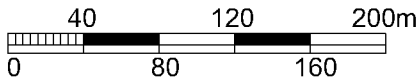
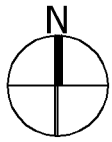
OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO





OZNACZENIA:

-  granice działek
-  wniosek nr 8 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- AG** tereny aktywności gospodarczej
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 2U/P** tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

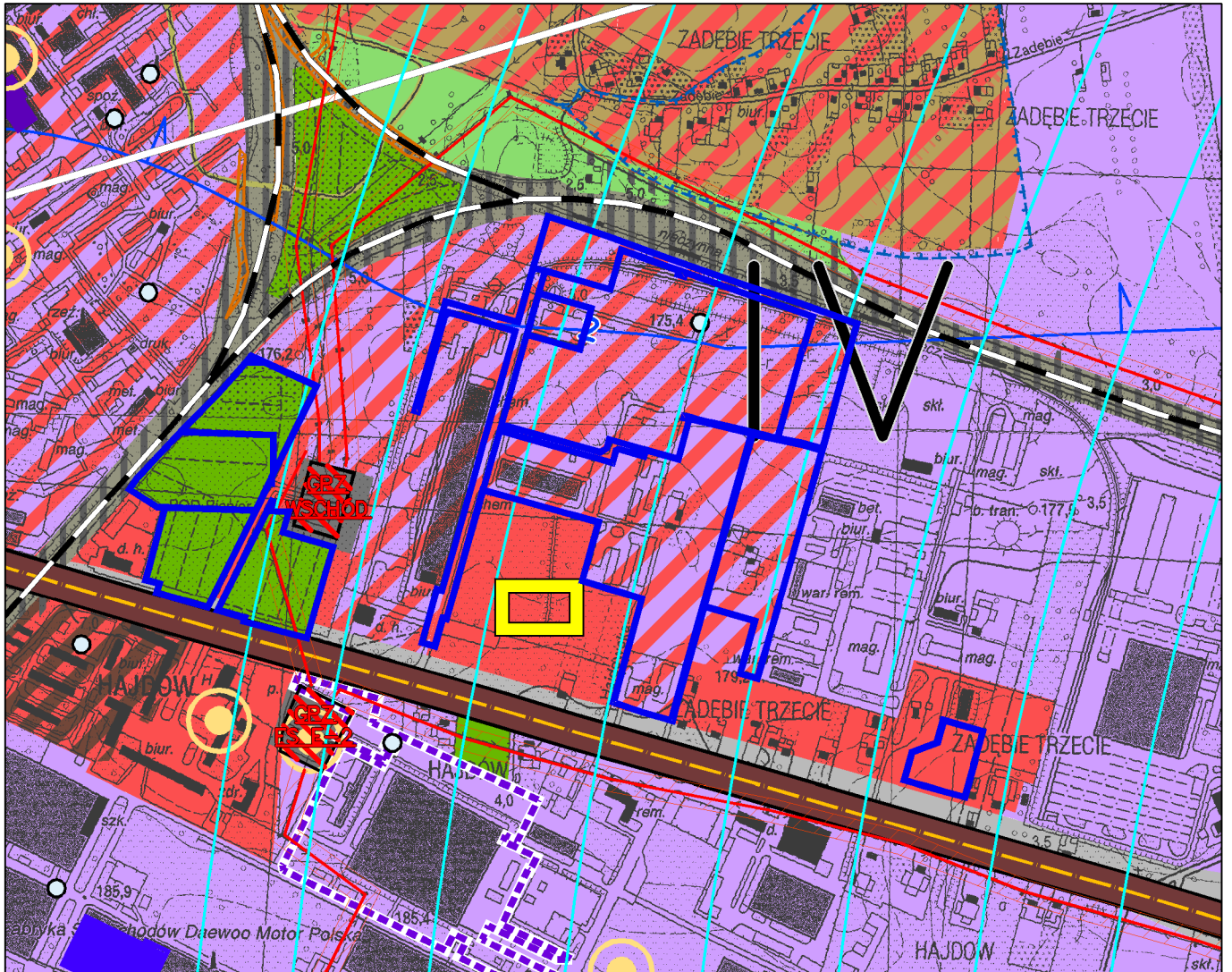
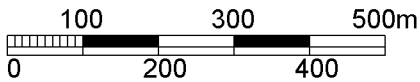


OZNACZENIA:















-  granice działek
-  wniosek nr 9 o sporządzenie zmiany m.p.z.p.
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- AG** tereny aktywności gospodarczej
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- X6** strefa lokalizacji obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

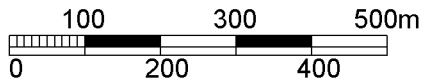
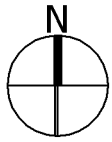


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN



OZNACZENIA:








-  LOKALIZACJA NIEMUCHOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM O SPORZĄDZENIE ZMIANY M.P.Z.P.
-  REJONY URBANISTYCZNE
-  POZIOM WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI 2m p.p.t
-  TERENY USŁUGOWE
-  TERENY OBIEKTÓW HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH - REJONY LOKALIZACJI
-  TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY / USŁUGOWE
-  TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY
-  TERENY INFRASTRUKTURY
-  ZIELEŃ URZĄDZONA ZWIĄZANA Z WYPOCZYNKOWYMI I REKREACYJNYMI POTRZEBAMI SPOŁECZEŃSTWA, W TYM ZIELEŃ DZIAŁKOWA
-  TERENY KOLEJOWE
-  POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE LOTNISKA
-  UJĘCIA WODY (KOMUNALNE, KOMUNALNE NIECZYNNE, INNE)
-  LINIE NAPONIETRZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
-  TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

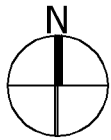


STRUKTURA WŁASNOŚCI

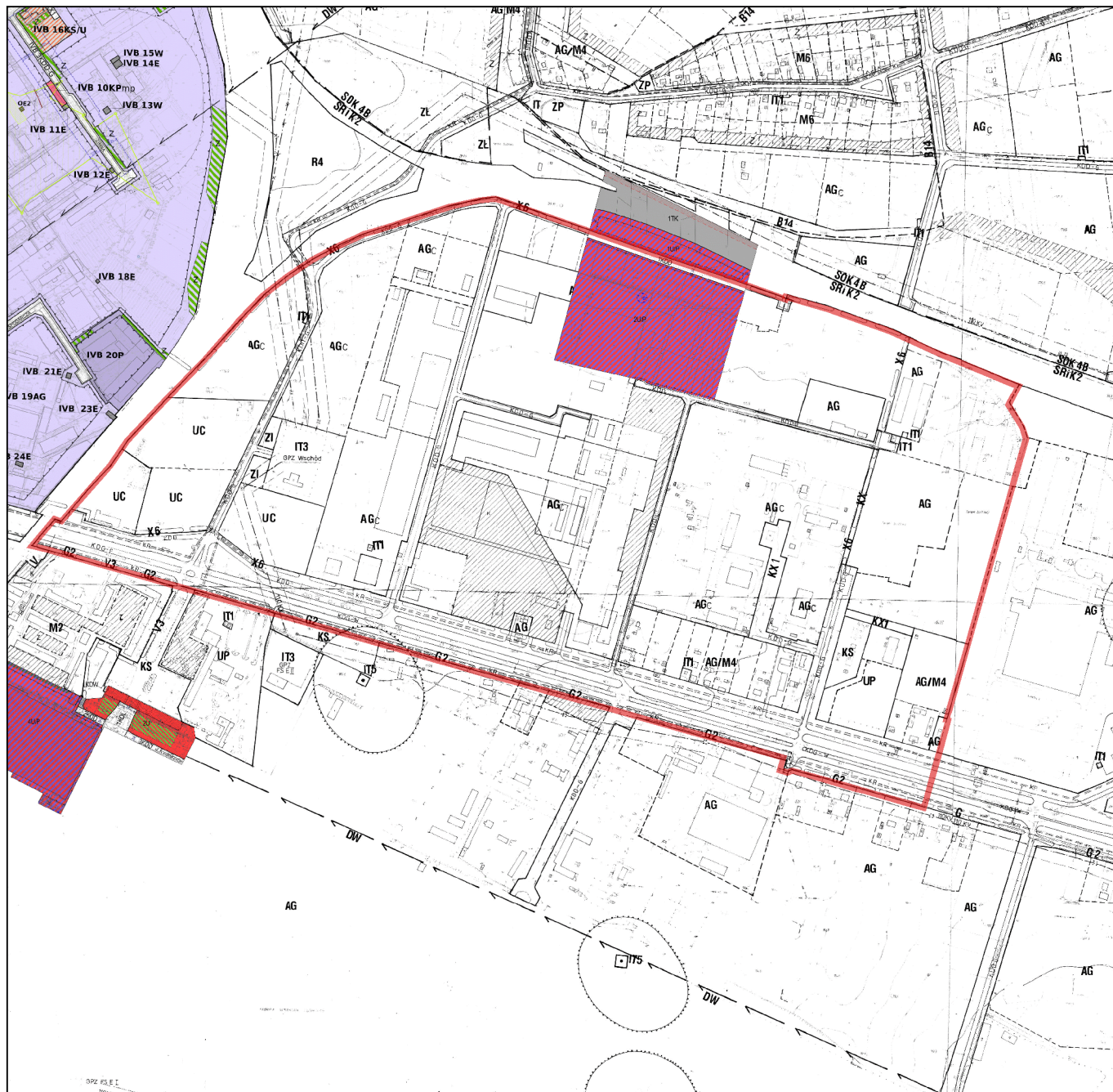
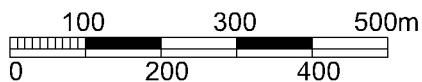


OZNACZENIA:

	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH WNIOSEM O SPORZĄDZENIE ZMIANY M.P.Z.P.
	WŁASNOŚĆ - SKARB PAŃSTWA
	WŁASNOŚĆ - GMINA
	WŁASNOŚĆ - OSOBY FIZYCZNE
	WŁASNOŚĆ - OSOBY PRAWNE
	WŁASNOŚĆ - OSOBY PRAWNE I OSOBY FIZYCZNE
	NIERUCHOMOŚĆ W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM



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



OZNACZENIA:



proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego