



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV

w rejonie ulic: Kasprowicza i Zadębie

- 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.



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

Konsultacje:
mgr inż. Edward Pomorski
mgr inż. Marta Smajkiewicz

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 terenów kolejowych, ograniczony ulicą Kasprowicza, ulicą Zadębnie oraz planowaną gminną drogą dojazdową (KDD-G).

Celem opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu jest szczegółowa ocena aktualności jego 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 26,7 ha będącego głównie we władaniu osób fizycznych. Pojedyncze nieruchomości należą do gminy oraz do spółek prawa handlowego i innych podmiotów ewidencyjnych. Wnioski o zmianę planu złożyło PANATTONI EUROPE sp. z o.o. oraz Biuro Obsługi Inwestorów. Treść wniosków podano w tabeli, a ich lokalizacja zawiera się w obszarze analizowanym. Stan własnościowy aktualny na czas sporządzania niniejszej analizy przedstawiono na załączniku nr 3.

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.

Teren objęty niniejszą analizą położony jest w obszarze stanowiącym strefę produkcyjno – przemysłową miasta. Są to głównie tereny aktywności gospodarczej takie jak: tereny przemysłowe, bazy, składy, magazyny. W Studium obszar oznaczony jest jako miejsca pracy – kierunki rozwoju.

Analizowany obszar położony jest poza strefami objętymi ochroną pod względem przyrodniczym, choć niemal w całości znajduje się w strefie wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata 2 m p.p.t.). Teren objęty analizą położony jest poza strefą ochrony widoków, od północy przylega do obszaru przedpola widokowego. Postulowane zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium.

2.4. Stan planistyczny i prawny

Obszar objęty analizą posiada plan miejscowy (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), jednak zgłaszane wnioski, wskazują na potrzebę przeanalizowania obowiązujących zapisów prawa miejscowego w świetle nowych potrzeb.

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, uszczegółowić 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 zmiany planu rozpatrzono wnioski dotyczące analizowanego terenu.

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 zwięzłe 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	24.06.2019	PANATTONI EUROPE sp. z o.o. ul. Plac Europejski 1 00-844 Warszawa	<p>Tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych – AG</p> <p>Tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zaplecza technicznego oraz baz i składów materiałowych – AGc</p> <p>Tereny dróg publicznych, droga dojazdowa, gminna – KDD-G</p> <p>Tereny dróg publicznych, drogi główne, krajowe – KDG-K.</p>	<p>Cały teren oznaczony w obowiązującym planie jako AG i AGc daje możliwości inwestycyjne, nie mniej jednak, aby możliwe było jego optymalne wykorzystanie niezbędna jest zmiana w zakresie obsługi komunikacyjnej tj. usunięcie zaplanowanych dróg KDD-G oraz zaplanowanie komunikacji wzdłuż granic przedmiotowego terenu, a także przesunięcie ul. Kasprowicza (KDG-P) w kierunku wschodnim.</p> <p>Przeznaczenie AGc nie dopuszcza realizacji funkcji magazynowej – wnosimy o zmianę przeznaczenia na AG dla całego terenu położonego pomiędzy projektowaną drogą KDD-G, ulicą Kasprowicza (KDG-K) oraz terenami kolejowymi (KK).</p> <p>Obowiązujący plan miejscowy określa w środkowej części obszaru tereny zielone wrysowane szrafem w ramach przeznaczenia AG, które w sposób znaczny ograniczą możliwości zagospodarowania terenu.</p> <p>Zmiana odległości sytuowania obiektów na stały pobyt ludzi od drogi krajowej KDG-K z 40 na 10 m (§20).</p> <p>Zmniejszenie uciążliwości linii napowietrznych wysokiego napięcia dla linii WN 110kV z 35 m na 15 m (§20).</p>	<p>KDD-G - tereny dróg publicznych, droga dojazdowa, gminna; KDG-K - tereny dróg publicznych, drogi główne, krajowe. AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych; AGc - Tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zaplecza technicznego oraz baz i składów materiałowych. Z – strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach.</p>	<p>± Ponowne przeanalizowanie układu dróg dojazdowych jest zasadne, natomiast zmiana przebiegu („przesunięcie w kierunku wschodnim”) drogi głównej nie jest możliwe. Droga ta jest elementem tzw. obwodnicy wewnętrznej miasta, stanowi więc część układu nadrzędnego. Przebieg ustalony w obowiązującym planie miejscowym, został potwierdzony w nowej edycji Studium.</p> <p>+ Zmiana zasadna.</p> <p>± Zmiana zasadna, wymaga jednak sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia procedury uzgodnień.</p> <p>+ Zmiana zasadna, wymaga jednak przeprowadzenia procedury uzgodnień z instytucjami.</p> <p>- Zmniejszenie szerokości stref linii napowietrznych jest możliwe jedynie poprzez zmianę ich przebiegu lub skablowanie. Obecnie stosowane strefy linii napowietrznych 110kV to 2x20 m w obie strony od osi linii. W wypadku zmiany planu w grę wchodzi powiększenie szerokości stref, a nie ich zmniejszenie (!). Szerokości stref linii napowietrznych określone są w Planie Województwa Lubelskiego i konsekwentnie określono je w nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania prze-</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
				Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z obecnych 10 m na 40 m.		strzennego miasta Lublin. ± Zasadna jest analiza możliwości podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy, jednak wartość 40 m może być problematyczna (wysoki poziom wód gruntowych, konieczność wykonania analizy widokowej). Wysokość 40 m odpowiada kategorii budynków <u>wysokich</u> (25 m ÷ 55 m), analizowany teren nie mieści się w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, ponadto występują tu ograniczenia wysokości wynikające z sąsiedztwa Portu Lotniczego Lublin.
				Określenie wskaźników miejsc parkingowych dla magazynów w liczbie 1 miejsce na 1000 m ² hali.		– W Studium wskaźnik parkingowy dla funkcji: „place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² powierzchni składowej, magazyny , sprzedaż towarów masowych” w Strefie III wynosi minimum 3 miejsca parkingowe na 1000 m ² powierzchni składowej. Przy opracowaniu mpzp obowiązuje zachowanie zgodności ustaleń planu ze Studium.
2	7.11.2019	Biuro Obsługi Inwestorów dyr. Łukasz Goś (Mdok: 148343/11/2019)	Obszar ograniczony ul. Kasprowicza, ul. Zadębie, planowaną drogą KDD-G oraz torami kolejowymi	1. Zmiana układu komunikacyjnego zgodnie z mapą (zał.2). Optymalne byłoby również przesunięcie w planie ul. Kasprowicza o kilka metrów w kierunku wschodnim.	KDD-G - tereny dróg publicznych, droga dojazdowa, gminna; KDG-K - tereny dróg publicznych, drogi główne, krajowe. AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych; AGc - Tereny aktywności gospodarczej z	± Ponowne przeanalizowanie układu dróg dojazdowych jest zasadne, natomiast zmiana przebiegu („przesunięcie w kierunku wschodnim”) drogi głównej nie jest możliwe. Droga ta jest elementem tzw. obwodnicy wewnętrznej miasta, stanowi więc część układu nadrzędnego. Przebieg ustalony w obowiązującym planie miejscowym, został potwierdzony w nowej edycji Studium. Ponadto w liniach rozgraniczających tej ulicy znajduje się istniejący kolektor kanalizacji sanitarnej (Ø1,0) oraz planowana sieć kanalizacji deszczowej

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
					wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zaplecza technicznego oraz baz i składów materiałowych. Z – strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach.	(Ø2,0) i wodociągowej (Ø600). Kolektor kanalizacji sanitarnej (Ø1,0) przebiega również w południowo – wschodniej części obszaru analizowanego. Odległość skrajni przewodu od linii zabudowy wynosi minimum 4,0 m (w obie strony) Istniejące i planowane główne sieci infrastruktury technicznej przedstawiono na załączniku nr 4.
				2. Zmiana wysokości zabudowy z obecnie obowiązujących 10 m do maksymalnie 40 m celem możliwości ulokowania na tym terenie inwestorów zainteresowanych magazynami wysokiego składowania.		± Zasadna jest analiza możliwości podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy, jednak wartość 40 m może być problematyczna (wysoki poziom wód gruntowych, konieczność wykonania analizy widokowej). Wysokość 40 m odpowiada kategorii budynków <u>wysokich</u> (25 m ÷ 55 m), analizowany teren nie mieści się w strefie lokalizacji zabudowy wysokiej, ponadto występują tu ograniczenia wysokości wynikające z sąsiedztwa Portu Lotniczego Lublin.
				3. Zmniejszenie odległości sytuowania obiektów na stały pobyt ludzi od ul. Kasprowicza – obecnie wartość ustalono na 40 m, z kolei ustawa wymaga min. 10 m na terenach zurbanizowanych.		+ Zmiana zasadna, wymaga jednak przeprowadzenia procedury uzgodnień z instytucjami i ustalenia możliwej do zastosowania odległości.
				4. Ujednolicenie funkcji na tym terenie tj. usunięcie AGc i wprowadzenie na całości terenu funkcji AG.		+ Zmiana zasadna, wymaga jednak przeprowadzenia procedury uzgodnień z instytucjami.
				5. Usunięcie obszaru zielonego umiejscowionego na terenie z funkcją AG w środkowej części obszaru.		± Zmiana zasadna, wymaga jednak sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia stosownych uzgodnień. W zakresie powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje również zgodność z zapisami Studium uwarunkowań i

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
				6. Dodanie do planu wskaźnika miejsc parkingowych – optymalnie na poziomie 1 miejsca parkingowego na 1000 m ² hali.		kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
				7. Zmniejszenie uciążliwości linii WN 110 kV z obecnych 35 m na 15 m.		— Zaproponowany wskaźnik nie jest zasadny. W Studium wskaźnik parkingowy dla funkcji: „place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m ² powierzchni składowej, magazyny , sprzedaż towarów masowych” w Strefie III wynosi minimum 3 miejsca parkingowe na 1000 m ² powierzchni składowej. Przy opracowaniu mpzp obowiązuje zachowanie zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
						— Zmniejszenie szerokości stref linii napowietrznych jest możliwe jedynie poprzez zmianę ich przebiegu lub skablowanie. Obecnie stosowane strefy linii napowietrznych 110kV to 2x20 m w obie strony od osi linii. W wypadku zmiany planu w grę wchodzi powiększenie szerokości stref, a nie ich zmniejszenie (!). Szerokości stref linii napowietrznych określone są w Planie Województwa Lubelskiego i i konsekwentnie określono je w nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
3	25.05.2020	PANATTONI EUROPE Sp. z o.o. ul. Plac Europejski 1 00-844 War-	Obszar ograniczony ul. Kasprowicza, ul. Zadębie, planowaną drogą KDD-G oraz torami kolejowymi	Zwracamy się z ponowną prośbą o wszczęcie procedury zmiany planu oraz nadanie sprawie większego priorytetu. Przedmiotem naszego wniosku jest uporządkowanie kwestii planistycznych w obrębie ul. Zadębie i Kasprowicza. Nasza firma rozpoczęła proces inwestycyjny, którego wynikiem jest już podpisanie umów przedwstępnych z właścicielami nieruchomości oraz procedowanie wniosku o wydanie de-	KDD-G - tereny dróg publicznych, droga dojazdowa, gminna; KDG-K - tereny dróg publicznych, drogi główne, krajowe.	+ Korekta podstawowego układu drogowego (dróg dojazdowych gminnych) w obszarze analizowanym - ograniczonym ul. Kasprowicza, ul. Zadębie, planowaną drogą KDD-G oraz torami kolejowymi jest zasadna. Nie ma uzasadnienia utrzymywanie ukła-

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
		szawa	mi	<p>cyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Obszar, na którym planujemy inwestycję jest w chwili obecnej przeznaczony pod aktywność gospodarczą, w tym składy i magazyny. Obecne warunki zagospodarowania przestrzennego, które nakłada obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają nam realizację inwestycji oraz podjęcie dalszych kroków zmierzających do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i decyzji w procesie inwestycyjnym. Obecnie obowiązujący plan miejscowy uniemożliwia jego optymalne wykorzystanie (w załączeniu projekt zagospodarowania terenu z obecnymi ograniczeniami w zabudowie – <i>patrz: załącznik nr 7 do niniejszej Analizy</i>). Dodatkowo należy dodać, że niektóre parametry takie jak wysokość zabudowy określone w obowiązującym planie całkowicie uniemożliwiają realizację zamierzonej przez nas inwestycji.</p> <p>Wnioskowane przez nas zmiany umożliwią zrealizowanie na przedmiotowym terenie hali magazynowej o łącznej powierzchni użytkowej 55 349 m² (w załączeniu zagospodarowanie terenu dla układu po zatwierdzeniu proponowanych zmian – <i>patrz: załącznik nr 8 do niniejszej Analizy</i>), a uporządkowanie sytuacji planistycznej tego terenu otworzy dalsze możliwości inwestycyjne. Jednocześnie pragniemy podkreślić, że inwestycja ta w sposób wymierny przełoży się na kwestie ekonomiczne Miasta Lublin zarówno poprzez otwarcie nowych miejsc pracy i dodatkowe wpływy z podatku PIT, a przede wszystkim zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości (wg stawki 23,18 zł/m² daje to roczny wpływ do budżetu miasta w wysokości 1 282 990,00 zł., nie uwzględniając podatku od gruntu).</p> <p>Biorąc pod uwagę fakt, że nasza firma z sukcesem inwestuje w Lublinie, wyrażamy nadzieję, że na przedmiotowym terenie powstanie już trzeci obiekt zlokalizowany w granicach administracyjnych miasta Lublin. Brak podjęcia działań w przedmiotowym zakresie uniemożliwi realizację planowanej inwestycji.</p>	<p>AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych; AGc - Tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zaplecza technicznego oraz baz i składów materiałowych. Z – strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach.</p>	<p>du drogowego (do zrealizowania przez miasto) na terenie, gdzie w czasie sporządzania planu zakładano realizację inwestycji o mniejszej skali, zatem wymagających drobniejszego, bardziej rozczłonkowanego układu drogowego.</p> <p>Zmiana przeznaczenia AGc na AG jest zasadna i możliwa do przeprowadzenia.</p> <p>Zmniejszenie odległości sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi od drogi KDG-K z 40 m do mniejszej (odległości) – po uzyskaniu pozytywnych opinii od stosownych instytucji.</p> <p style="text-align: center;">±</p> <p>Korekta strefy zieleni „Z” przecinającej środkową część analizowanego obszaru jest możliwa, wymaga jednak sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia stosownych uzgodnień. W zakresie powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje również zgodność z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.</p> <p>Zmiana wysokości zabudowy z 10 m do 40 m może być bardzo trudna lub niemożliwa do osiągnięcia, niemniej zasadne jest przeanalizowanie możliwości zwiększenia tej wartości przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z sąsiedztwa Portu Lotniczego Lublin, ze względów widokowych oraz wynikających z sąsiedztwa zabudowy niskiej, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p style="text-align: center;">–</p> <p>Zmiana przebiegu ulicy Kasprowicza (droga główna) nie jest zasadna – jest to ulica układu nadrzędnego, jej przebieg ustalony w obowiązującym planie miejscowym został potwierdzony w nowej edycji Studium. Nie ma racjonalnych podstaw do wpro-</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>wadzenia zmian w ustalonym przebiegu ulicy tak wysokiej klasy. Ponadto w liniach rozgraniczających tej ulicy znajduje się istniejący kolektor kanalizacji sanitarnej (Ø1,0) oraz planowana sieć kanalizacji deszczowej (Ø2,0) i wodociągowej (Ø600). Zmniejszenie szerokości stref linii napowietrznych WN 110kV z 35 m do 15 m nie jest zasadne, ponieważ obecnie obowiązuje szerokość 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii). Przy zmianie planu konieczne byłoby powiększenie tej strefy, a nie jej zmniejszenie.</p> <p>Można rozważyć skablowanie odcinka linii WN, ale musiałyby się to odbyć na wniosek i koszt Inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.</p> <p>Szerokość stref linii napowietrznych ma ścisły związek z kwestiami bezpieczeństwa ludzi i mienia i w taki sposób należy je odczytywać. Proponowane 15 m dotyczy napięcia SN 15 kV i nie może być stosowane do napięć wysokich.</p> <p>W południowo – wschodniej części obszaru analizowanego przebiega również kolektor kanalizacji sanitarnej (Ø1,0). Odległość skrajni przewodu od linii zabudowy wynosi minimum 4,0 m (w obie strony).</p> <p>Istniejące i planowane główne sieci infrastruktury technicznej przedstawiono na załączniku nr 4.</p> <p>Określenie wskaźników miejsc parkingowych dla magazynów w liczbie 1 miejsce na 1000m² hali nie jest zasadne, ponieważ w Studium wskaźnik parkingowy dla funkcji: „placę składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m² powierzchni składowej, magazyny, sprzedaż towarów masowych” w Strefie III wynosi minimum 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni składowej.</p>

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

Wynik prac przeprowadzonych nad analizą zasadności wskazuje, że wnioski kwalifikują się do uwzględnienia poprzez wdrożenie opracowania zmiany planu miejscowego.

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.

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. W ślad za zmianą planu, dopiero realizacja inwestycji doprowadzi do właściwego działania układu komunikacyjnego w analizowanym obszarze.

Obszar proponowany do objęcia zmianą planu przedstawiono graficznie na załączniku nr 10.

3.1. Niezbędny zakres prac planistycznych

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

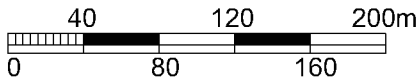
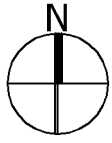
- pozyskaniem materiałów geodezyjnych do opracowania planu;
- opracowaniem/ aktualizacją ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
- przygotowaniem projektu zmiany miejscowego planu 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.

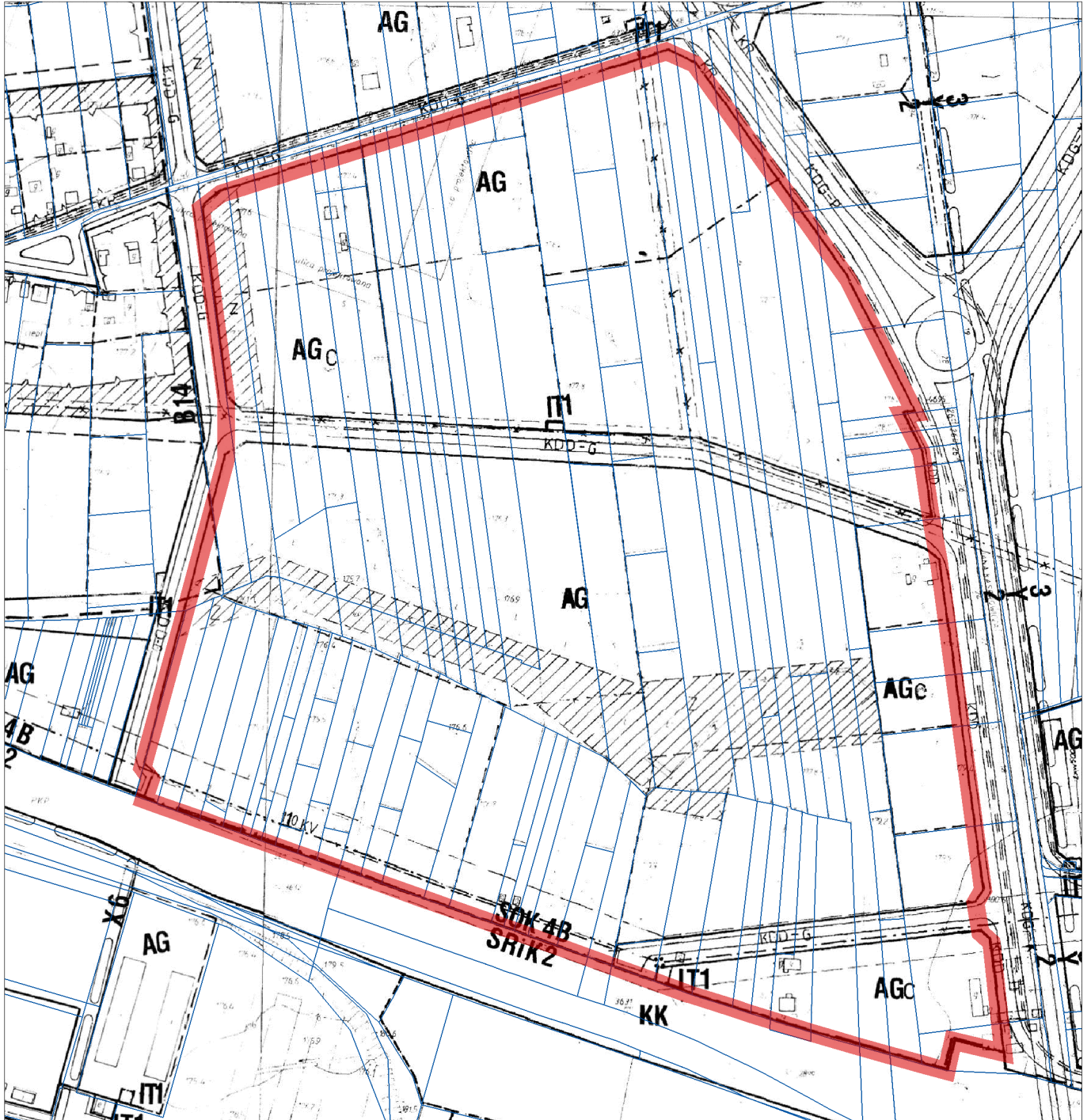
Podejmując prace planistyczne w każdym obszarze należy uwzględniać kondycję finansową, interes miasta oraz możliwości budżetowe wprowadzenia planu w życie - należy zdecydowanie przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy i pogarszaniu jakości zamieszkiwania na terenach już zainwestowanych.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obszar objęty analizą.
2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - *KIERUNKI* (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.).
3. Struktura własności.
4. Istniejące i planowane główne sieci infrastruktury technicznej.
5. Użytki gruntowe.
6. Załącznik do wniosku PANATTONI z 2019 r.
7. Załącznik do wniosku Biura Obsługi Inwestorów z 2019 r.
8. Załącznik nr 1 do wniosku PANATTONI z 2020 r.
9. Załącznik nr 2 do wniosku PANATTONI z 2020 r.
10. Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp.



**OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

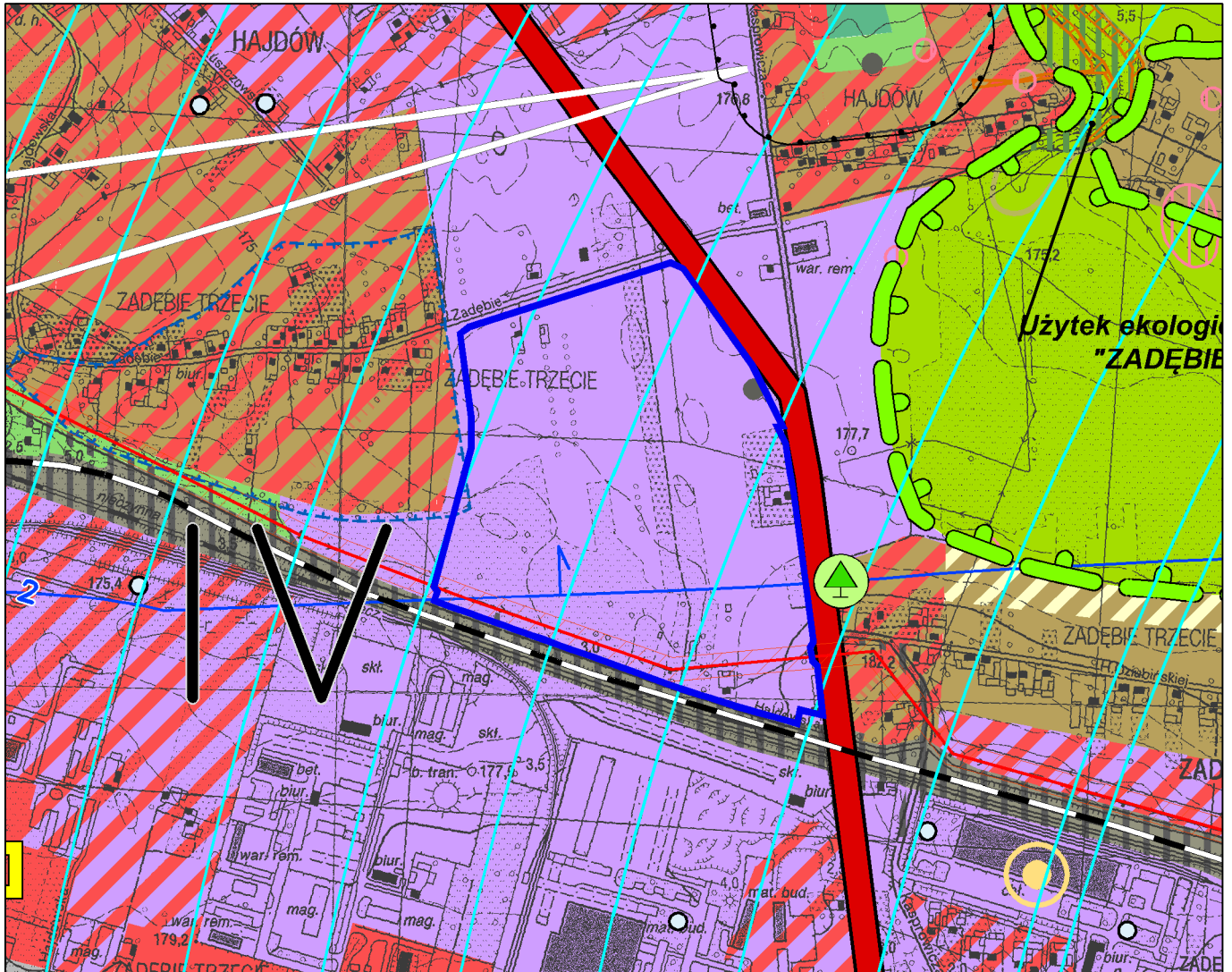
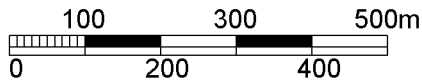


OZNACZENIA:












- obszar objęty analizą
- granice działek
- AG** tereny aktywności gospodarczej
- AGc** tereny aktywności gospodarczej
- KD..** tereny tras komunikacyjnych
- IT1** tereny urządzeń energetyki

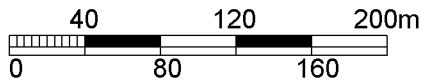


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

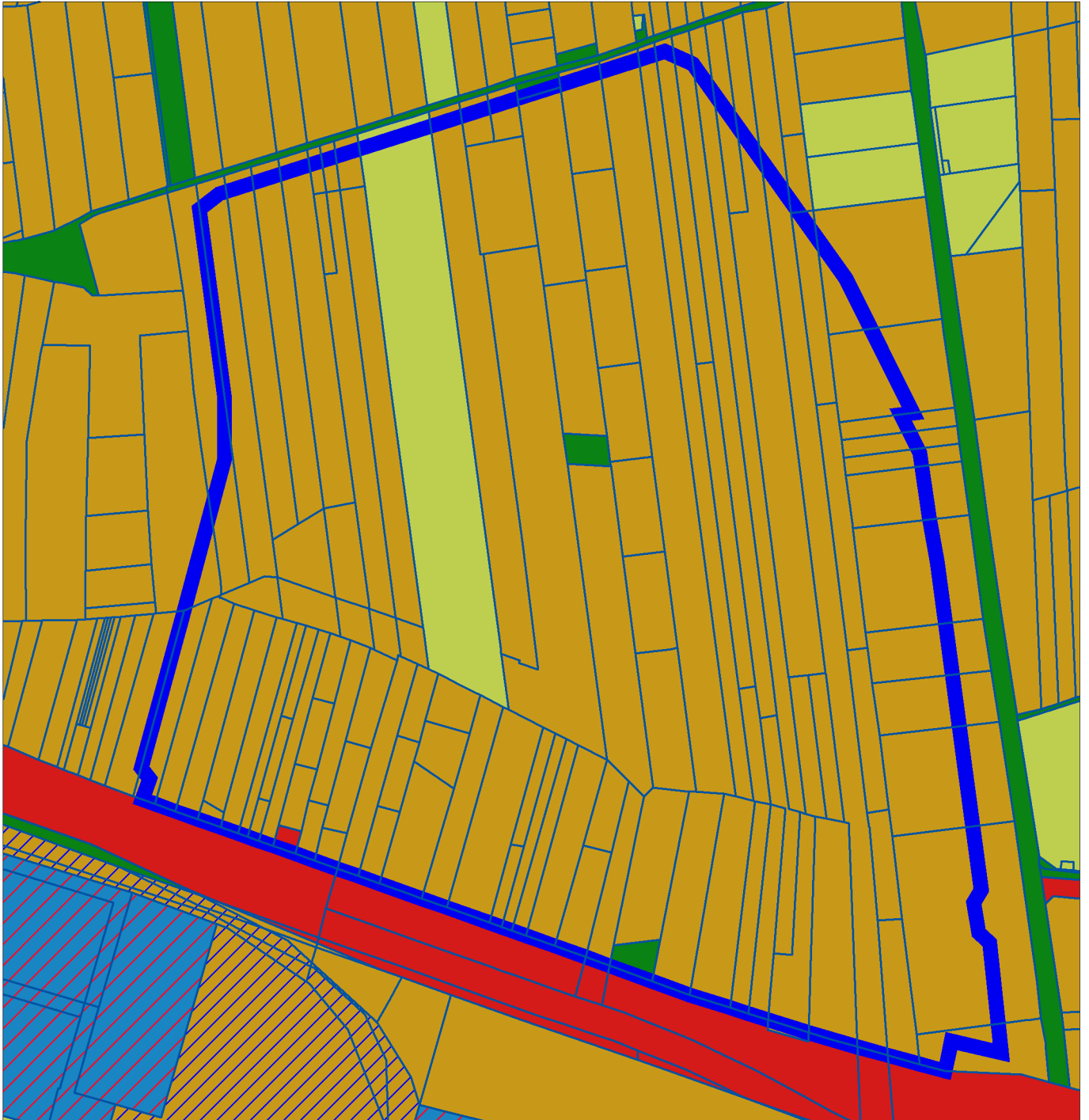


OZNACZENIA:


-  OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ
-  REJONY URBANISTYCZNE
-  POZIOM WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI 2m p.p.t
-  OBSZARY I OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NIE UJĘTE W REJESTRZE ORAZ WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
-  TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ: PRZEMYSŁOWE, BAZY, SKŁADY, MAGAZYNY
-  DROGI GŁÓWNE / PRZEBIEG ORIENTACYJNY
-  TERENY KOLEJOWE
-  POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY I OBIEKTÓW NATURALNYCH W REJONIE LOTNISKA
-  LINIE NAPOWIETRZNE WYSOKIEJ NAPIĘCIA 110 kV
-  OTWORY WIERTNICZE (ODWIERTY)
-  TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE



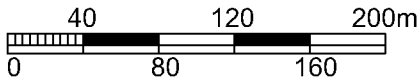
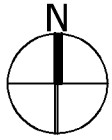
STRUKTURA WŁASNOŚCI



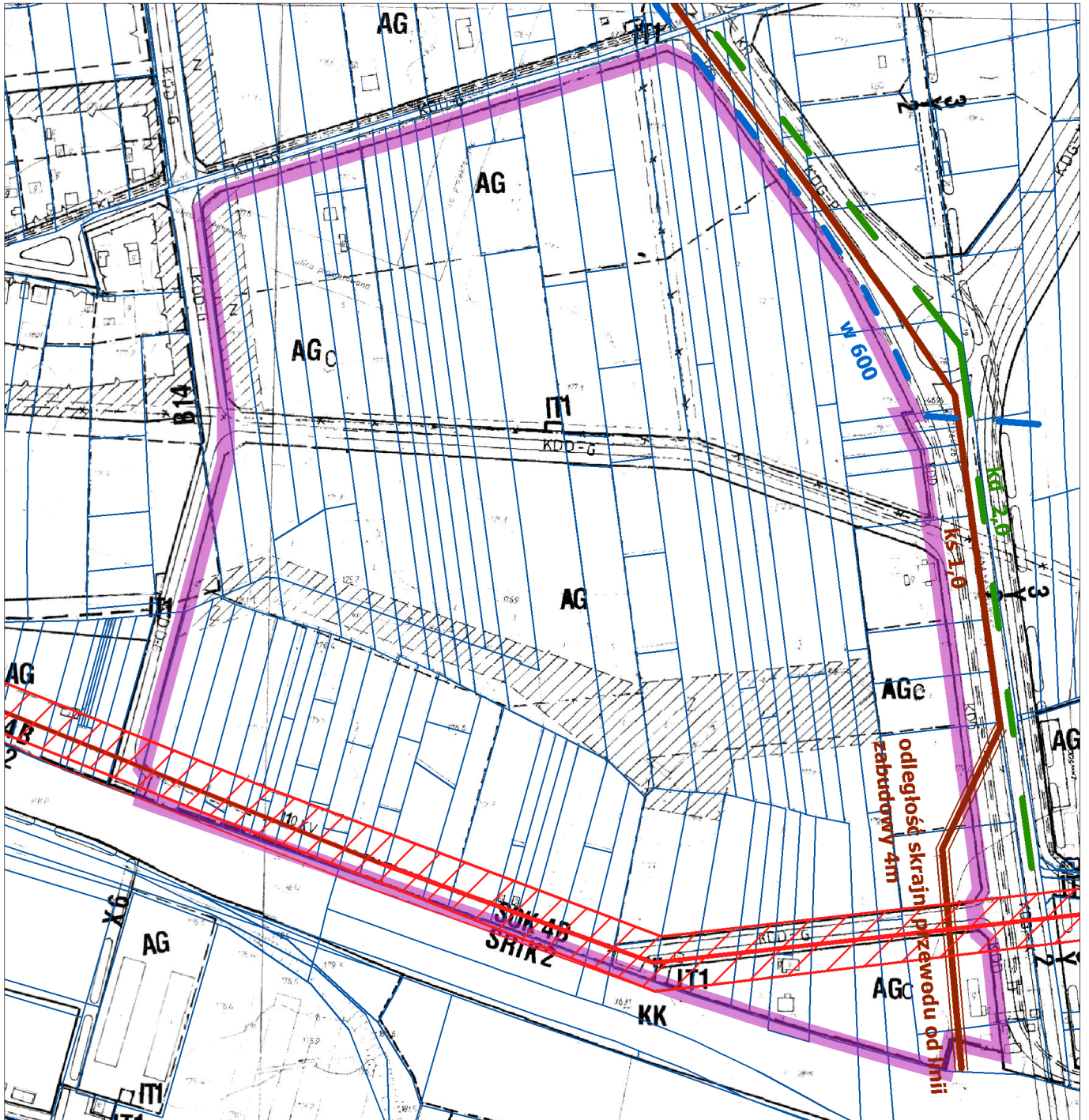
OZNACZENIA:

-  obszar objęty analizą
- granice działek







-  Skarb Państwa
-  Gmina
-  Osoby fizyczne
-  Osoby fizyczne (użytkowanie wieczyste)
-  Kościoły i związki wyznaniowe
-  Wspólnoty gruntowe
-  Spółki handlowe
-  Inne osoby prawne (użytkowanie wieczyste)

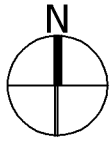


ISTNIEJĄCE I PLANOWANE GŁÓWNE
SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

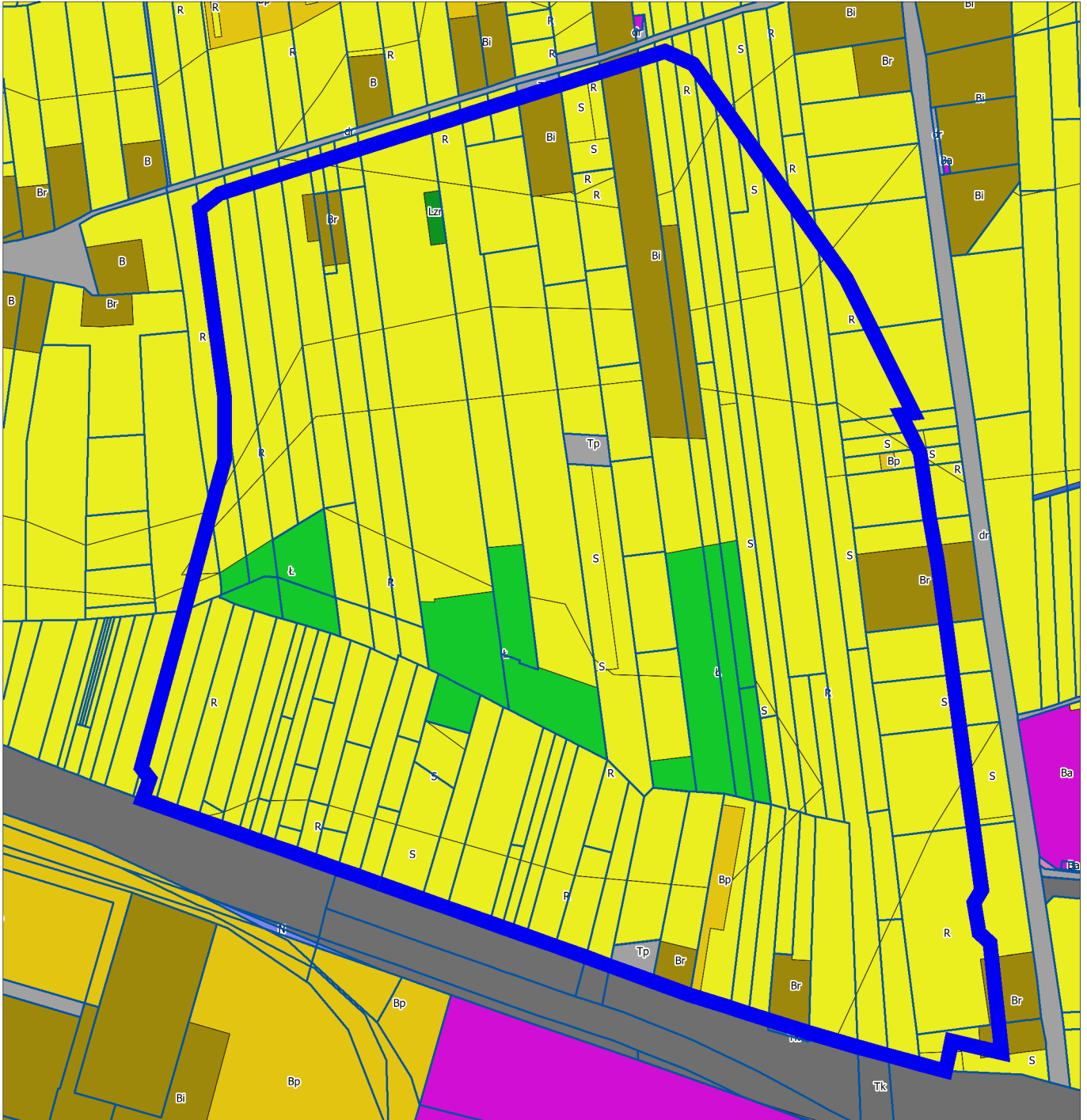
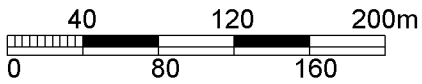


OZNACZENIA:



- | | | | |
|---|--------------------------------|--|---|
|  | obszar objęty analizą |  | kanalizacja sanitarna (istn.) |
|  | granice działek |  | kanalizacja deszczowa (plan. wg. Koncepcji ogólnej kanalizacji deszczowej m.Lublin) |
| AG | tereny aktywności gospodarczej |  | siec wodociągowa (plan. wg. Koncepcji rozwoju systemu wodociągowego m.Lublin) |
| AGc | tereny aktywności gospodarczej |  | linia WN 110kV ze strefą ochronną 35m |
| KD.. | tereny tras komunikacyjnych | | |
| IT1 | tereny urządzeń energetyki | | |



UŻYTKI GRUNTOWE

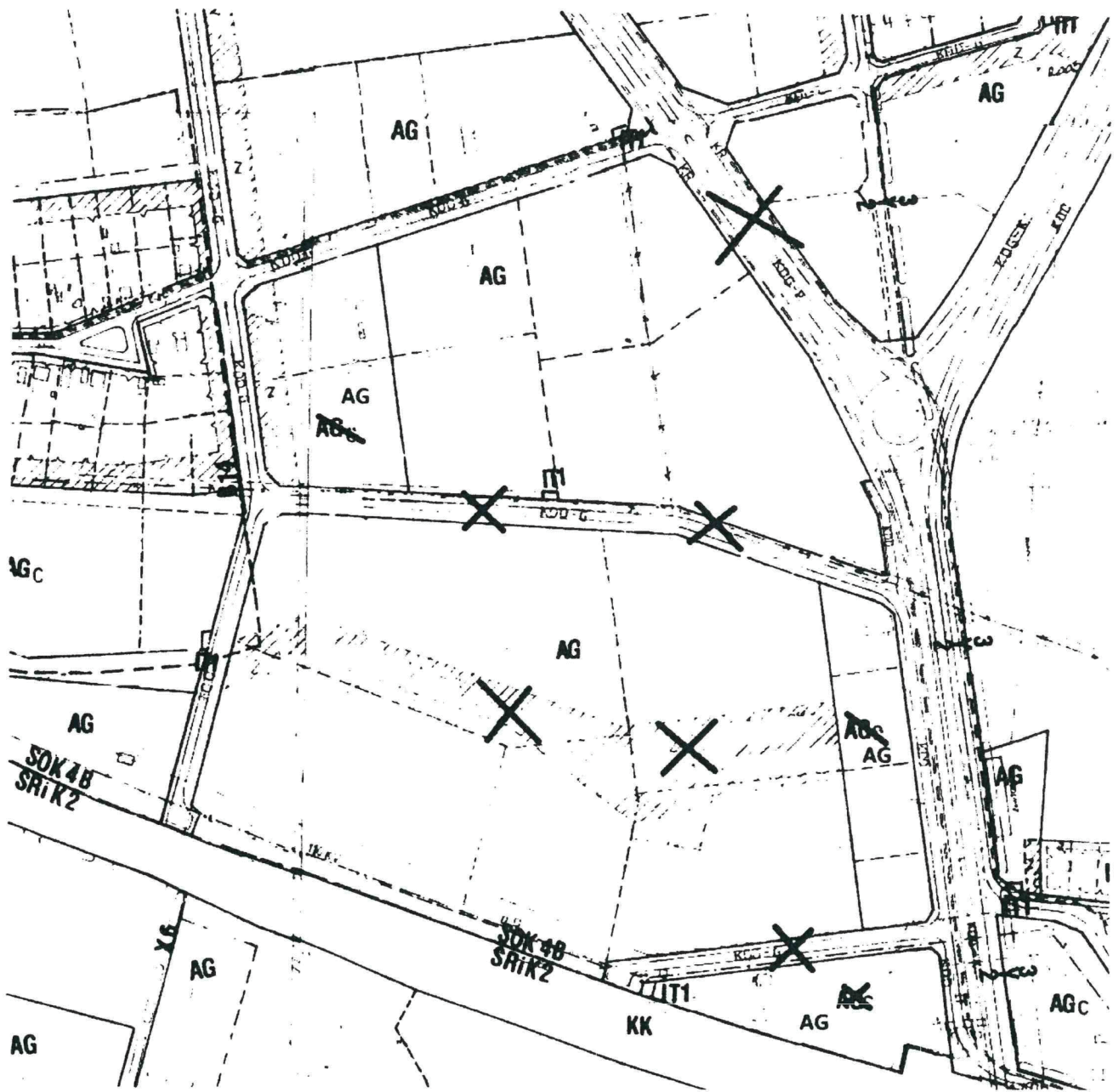


OZNACZENIA:

 obszar objęty analizą
 granice działek

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Zabudowa mieszkaniowa i rolne zabudowane |  | Drogi oraz inne tereny komunikacyjne |
|  | Tereny przemysłowe |  | Tereny kolejowe |
|  | Inne tereny zabudowane |  | Tereny różne |
|  | Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy |  | Nieżytki |
|  | Grunty orne oraz sady |  | Grunty pod wodami |
|  | Łąki i Pastwiska | | |
|  | Lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione | | |

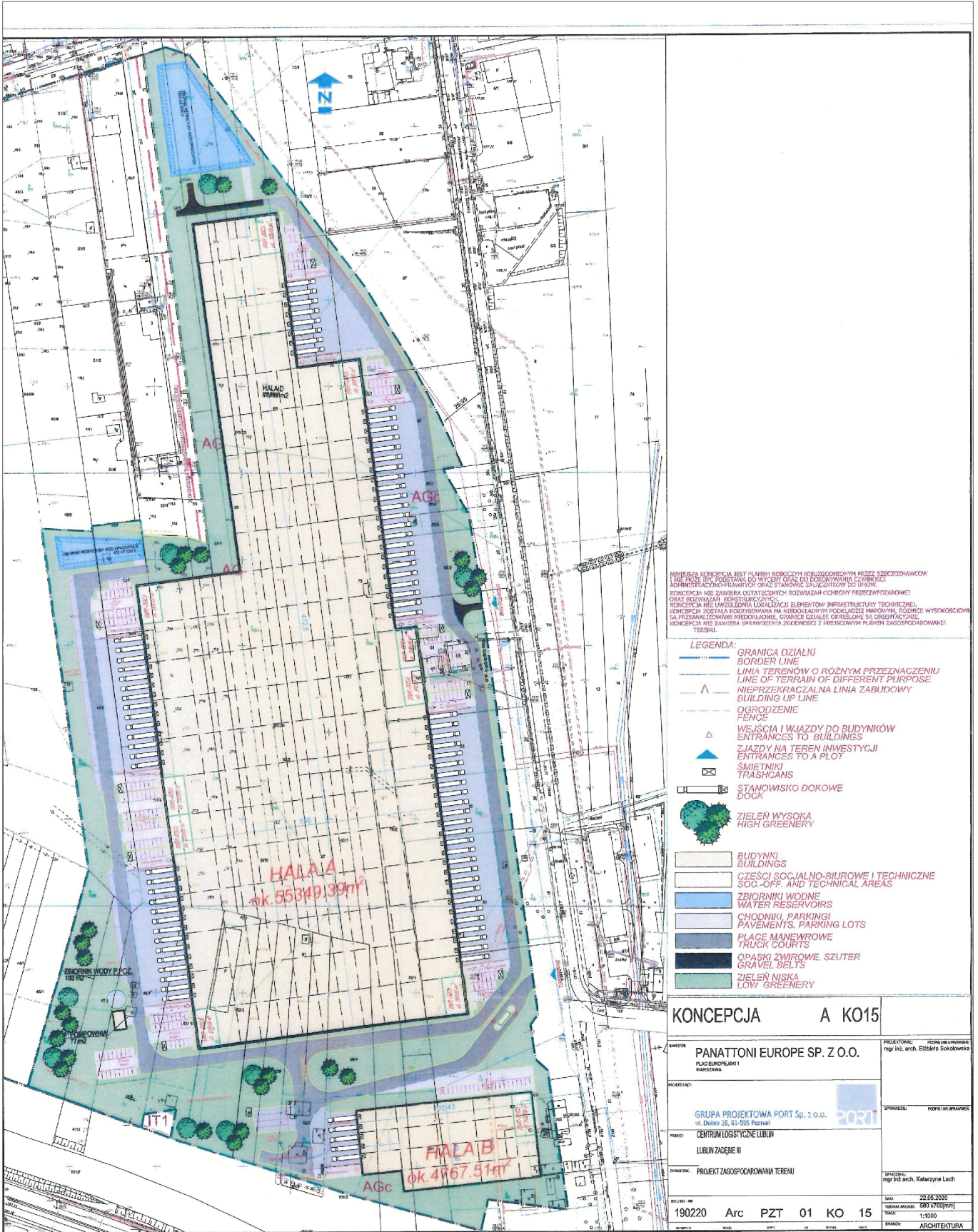
ZAŁĄCZNIK DO WNIOSKU PANATTONI
Z 2019 R.

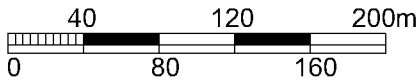
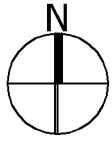


ZAŁĄCZNIK DO WNIOSKU BIURA
OBSŁUGI INWESTORÓW Z 2019 R.

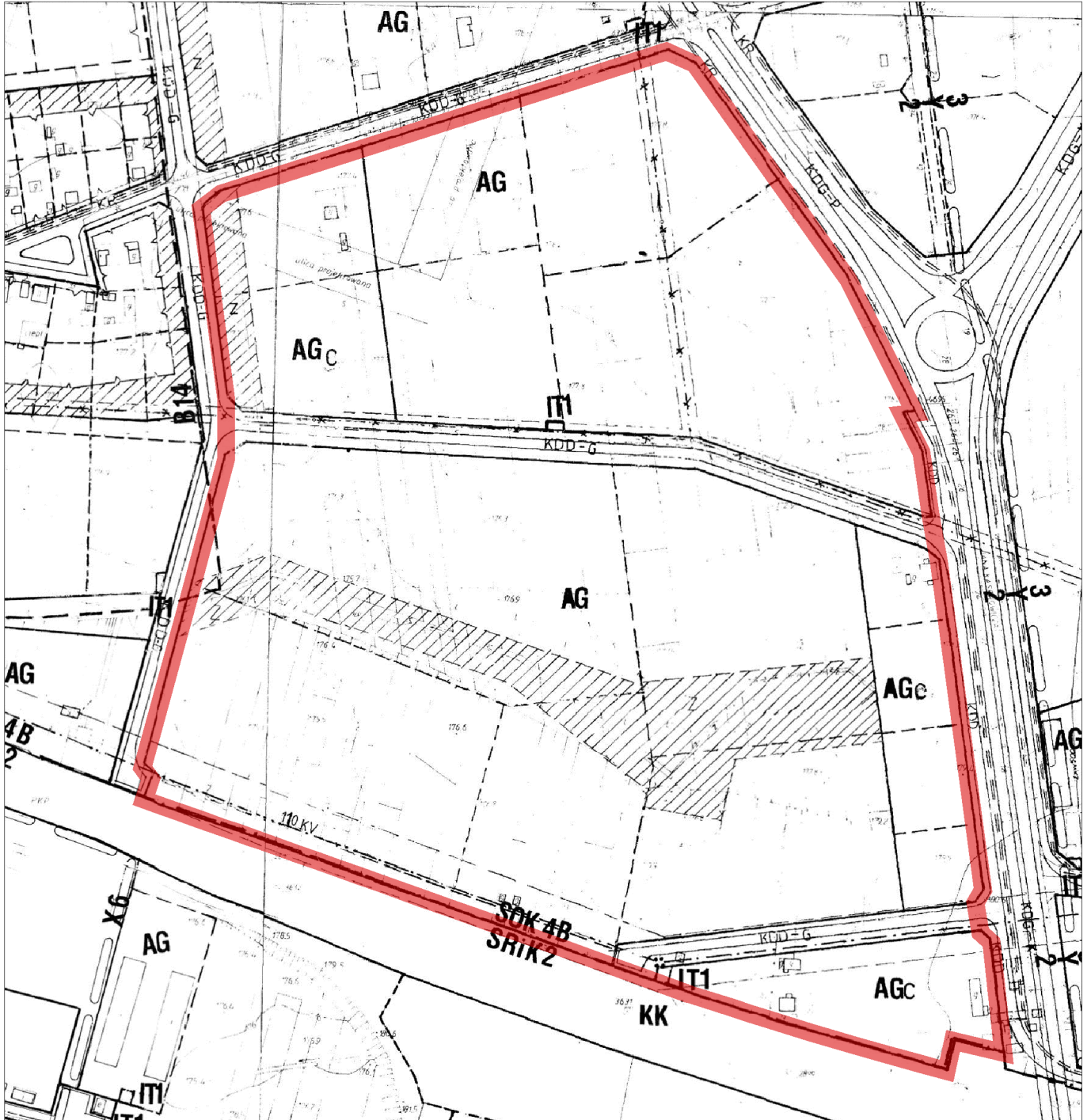


ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WNIOSKU
PANATTONI Z 2020 R.






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



OZNACZENIA:

-  proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego