



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I, obszar zachodni – część „A” Rogatka Warszawska

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

mgr inż. Tadeusz Laskowski

ZATWIERDZIŁA:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2020

1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 ze 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 **Rogatki Warszawskiej** objęto teren położony w rejonie ulic: Aleja Kraśnicka, Aleja Warszawska, ul. Przygodna i ul. Baśniowa w sąsiedztwie Ronda Honorowych Krwiodawców. Na obszarze analizy zlokalizowana jest stacja paliw, stacja kontroli pojazdów oraz warsztat samochodowy.

Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1.



Teren analizowany ma powierzchnię ok 3,7 ha i jest we władaniu:

- Gmina Lublin,
- FOREST Targówek Sp. Z o.o.
- CIRCLE K POLSKA Sp. Z o.o.
- Osób fizycznych

Większość terenu analizowanego jest własnością Firmy FOREST Targówek Sp. Z o.o.



Struktura własności - rysunek nr 2.

Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 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 usługowe w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych stanowiące subcentrum miasta.

W zapisach tekstowych ustalono:

w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych, szczególnie w rejonie centrum i subcentrów (zał.13) przewiduje się wzmocnienie rozwoju funkcji miastotwórczych przeciwdziałających wyludnianiu się centralnych obszarów miasta, umożliwiając wprowadzanie na terenach usługowych funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz realizację wielofunkcyjnych zgrupowań intensywnej zabudowy.

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 ze Studium (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru czarnego) - rysunek nr 3.

Obszar objęty analizą posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalony został uchwałą Nr 888/XXXIV/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 17 października 2013 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, w obszarze zachodnim, część A Rogatka Warszawska.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tereny zlokalizowane w analizowanym obszarze oznaczone symbolem IA1U_(N,O,K,Z,H,G,D,T,A,M), IA2U_(N,O,K,Z,H,G,D,T,A,M), przeznaczone są pod:

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ w szczególności z wybranej kategorii terenów zabudowy usługowej: nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty i wychowania, kultury, ochrony zdrowia z wykluczeniem szpitali i senatorów, handlu, gastronomii, usług drobnych, turystyczno – wczasowych, administracji, motoryzacji.



Wyrys z MPZP (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru czarnego) - rysunek nr 4.

W lipcu 2019 roku do Urzędu Miasta wpłynął wniosek o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego złożony przez Firmę BML - ARCHITEKCI SP. Z o.o. Wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia terenów w obowiązującym MPZP oznaczonych symbolem IA1U, IA2U poprzez dopuszczenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzasadnieniem że, *„...Miasta w obszarach śródmiejskich rozwijają się jako struktura wielofunkcyjna, funkcji wzajemnie się uzupełniających i nie sprzecznych ze sobą. Do nich należą wnioskowane usługi, także jako miejsca pracy oraz zabudowa mieszkaniowa. Uwzględniając eksponowany charakter terenów 1U i 2U na osi Alei Racławickich, dopuszczenie wielofunkcyjnej struktury stworzy warunki dla realizacji wartościowej i całościowej zabudowy tego terenu...”*. Wniosek został uzupełniony pismem z dnia 08.06.2020 r. z uzasadnieniem że, *„...reakcją na szybko zmieniającą się sytuację społeczno-ekonomiczną jest propozycja inwestowania w budowę mieszkań na wynajem i domów studenckich. Właściciel wzniesionych obiektów gwarantuje utrzymanie i zarządzanie nimi czerpiąc dochody z najmu”*.

Dodatkowo dla tego samego obszaru w listopadzie 2019 roku do Urzędu Miasta wpłynął drugi wniosek Firmy Atrium Galeria Lublin sp. Z o.o. o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z uzasadnieniem *„... na naszym terenie, od uchwalenia planu miejscowego w 2013 r, jego realizacja nie nastąpiła z powodu braku zapotrzebowania na określone w nim funkcje urbanistyczne. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej do obowiązujących obecnie usług z pewnością*

doprowadzi do satysfakcjonujących i wzorowych dla miasta rozwiązań...”.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- opracowania aktualizacji ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298).
- opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późn. zmianami).
- wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 7.11.2008r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami);
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. WNIOSKI KOŃCOWE

Obszar objęty analizą jest istotny w strukturze przestrzennej miasta - stanowi zamknięcie osi kompozycyjnej, którą stanowią Aleje Raclawickie. Plan uchwalony i obowiązujący od 2013 r. został opracowany z uwzględnieniem powyższych uwarunkowań. Oś kompozycyjna jest zamknięta obiektem kubaturowym o dużej bryle z centralnie umieszczoną na osi Alei Raclawickich dominantą architektoniczną. Jednocześnie plan uwzględnił uwarunkowania lokalne zachowując powiązania piesze, wyznaczając przestrzenie publiczne, wprowadzając zapisy otwierające obiekt na przyległe ciągi piesze. Zapisy planu umożliwiają powiązanie piesze terenu z przejściami podziemnymi pod Alejami Raclawickimi. Została wprowadzona zabudowa kaskadowa ograniczająca wysokość zabudowy w stosunku od wyznaczonych oraz zastanych terenów zabudowy mieszkaniowej. Kształt planu jest wynikiem wielu rozważań i dyskusji w trakcie opracowania również na kilku odbytych posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Złożone wnioski w treści:

„... na naszym terenie, od uchwalenia planu miejscowego w 2013 r, jego realizacja nie nastąpiła z powodu braku zapotrzebowania na określone w nim funkcje urbanistyczne. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej do obowiązujących obecnie usług z pewnością doprowadzi do satysfakcjonujących i wzorowych dla miasta rozwiązań...”.

„...Wnioskuje o utrzymanie dotychczasowych zasad urbanistycznych w tym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli jednak obecne prace planistyczne, studia nad kompozycją przestrzenną miasta oraz zrealizowane inwestycje, a także konieczność dostosowania do przepisów budowlanych wskazują na zasadność zwiększenia parametrów urbanistycznych, to właściciel terenu dostosuje swoje plany inwestycyjne do rozszerzonych możliwości terenu...”

nie neguje przyjętych rozwiązań.

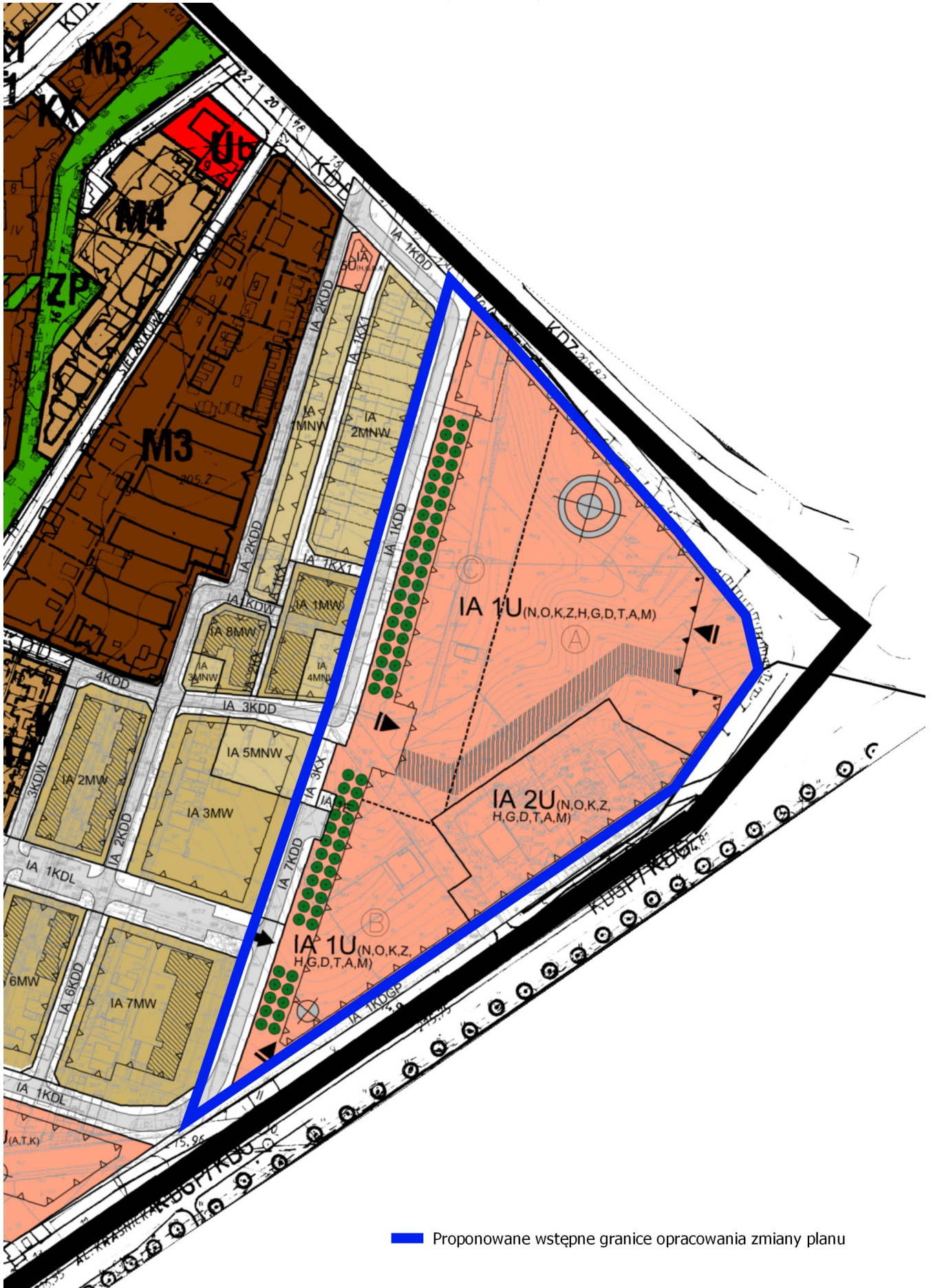
Zmiana planu mająca na celu dopuszczenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, wpisuje się w przyjętą politykę przestrzenną miasta zapisaną w dokumencie studium uchwalonym w 2019 r. Istotny jest rozwój miasta w centralnej jego części, co może wpłynąć na niekorzystne zjawisko

rozpraszania zabudowy miejskiej, w miejscach bez uzbrojenia terenu (sieci infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego) oraz bez podstawowych usług publicznych, co generuje koszty miasta, w tym koszty ponoszone przez mieszkańców.

Zmiana planu polegająca na uzupełnieniu funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową, mającą na uwadze:

- problem rozpraszania zabudowo mieszkaniowej na obrzeżach miasta,
- zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski złożone o zmianę planu miejscowego,
- możliwość racjonalnego/szybkiego zagospodarowania terenu w centralnej części miasta, jest uzasadniona.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany planu – rysunek nr 5



Proponowane wstępne granice opracowania zmiany planu