



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część V C w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ulicą Zelwerowicza (Uchwała nr 661/XXVI/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r.)

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Marzec

mgr inż. arch. Robert Kuryło

mgr inż. Tadeusz Laskowski

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Wydział Planowania
Urząd Miasta Lublin

Lublin kwiecień 2021

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 planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia 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. 2020 poz. 293 z późn. zm.).

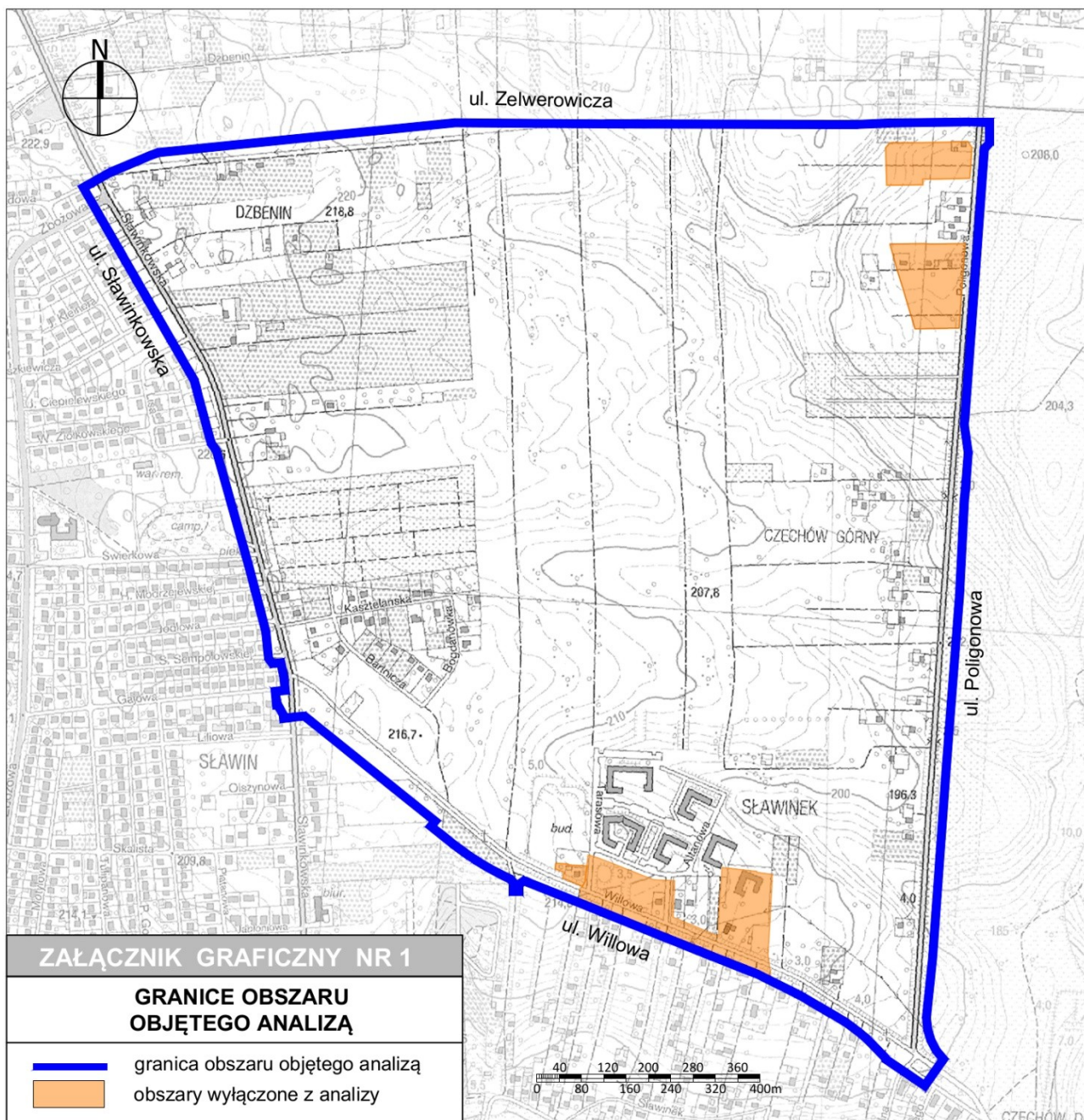
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część V C objęto obszar obowiązującego planu (Uchwała nr 661/XXVI/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r.) w rejonie ulic: Willowej, Sławinkowskiej, Poligonowej i projektowanej ulicy Zelwerowicza - w granicach zgodnie z zał. graficznym nr 1.

Z niniejszej analizy wyłączone zostały obszary, dla których w ostatnich latach została uchwalona zmiana m.p.z.p lub została wszczęta procedura zmiany m.p.z.p.:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VC w rejonie ul. Willowej (uchwała nr 529/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r.);
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VC dla obszaru B - w rejonie ulic: Zelwerowicza i Poligonowej (uchwała nr 586/XVIII/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 23 kwietnia 2020 r.);
- Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – część VC dla obszaru A w rejonie ulic: Willowej i Tarasowej oraz obszaru C w rejonie ulicy Poligonowej (uchwała nr 219/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r.). Z uwagi na zaistniały stan faktyczny zagospodarowania oraz strukturę własnościową część uchwały dotyczącej obszaru C powinna zostać wygaszona.

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

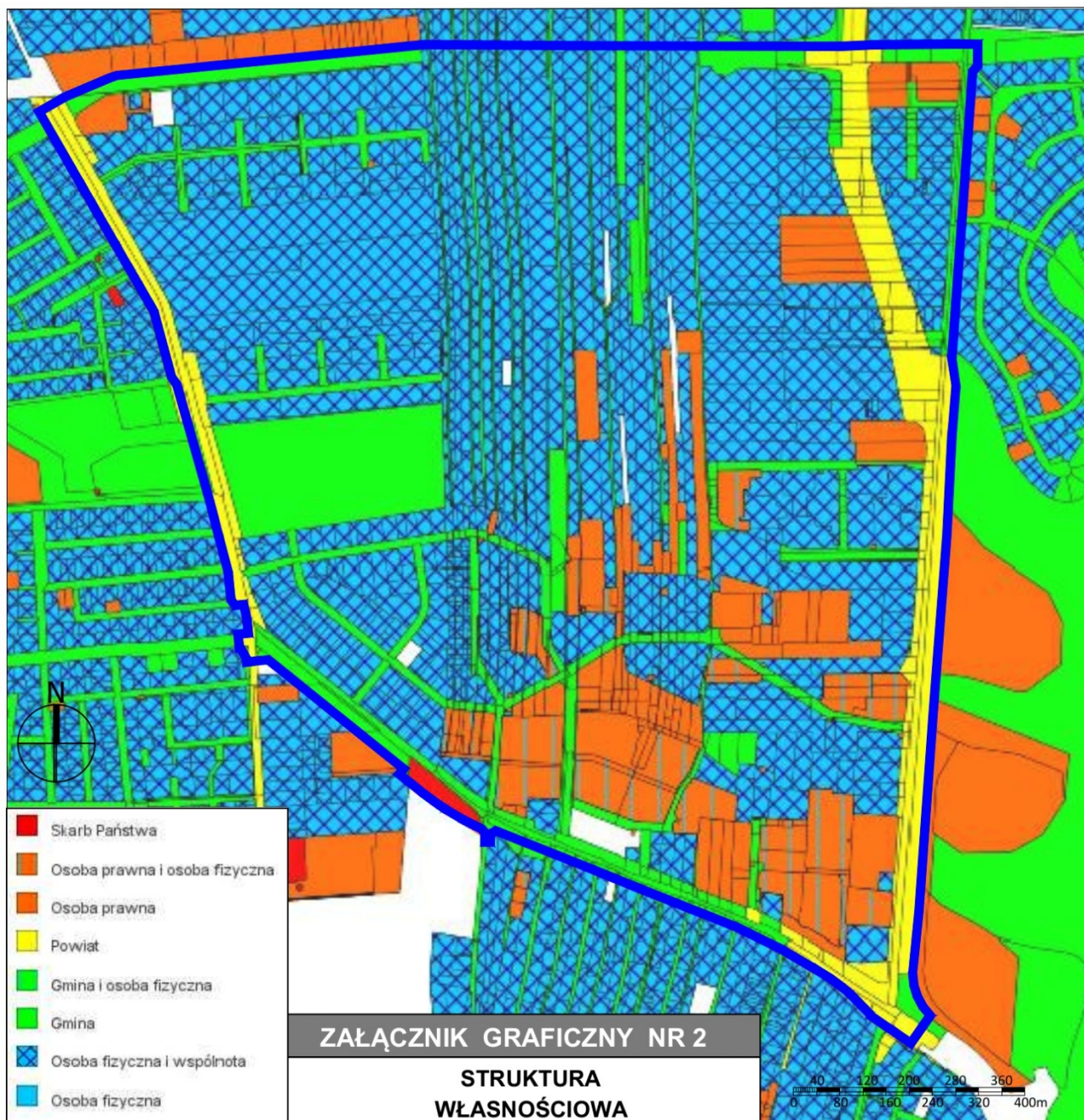


Teren analizowany o powierzchni ok. 180 ha jest we władaniu:

- Osób fizycznych i wspólnoty
- Osób prawnych
- Osób prawnych i osób fizycznych
- Powiatu Lublin
- Gminy Lublin

Większość terenu analizowanego jest własnością osób fizycznych i wspólnoty oraz osób prawnych.

Struktura własności została przedstawiona na załączniku 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:

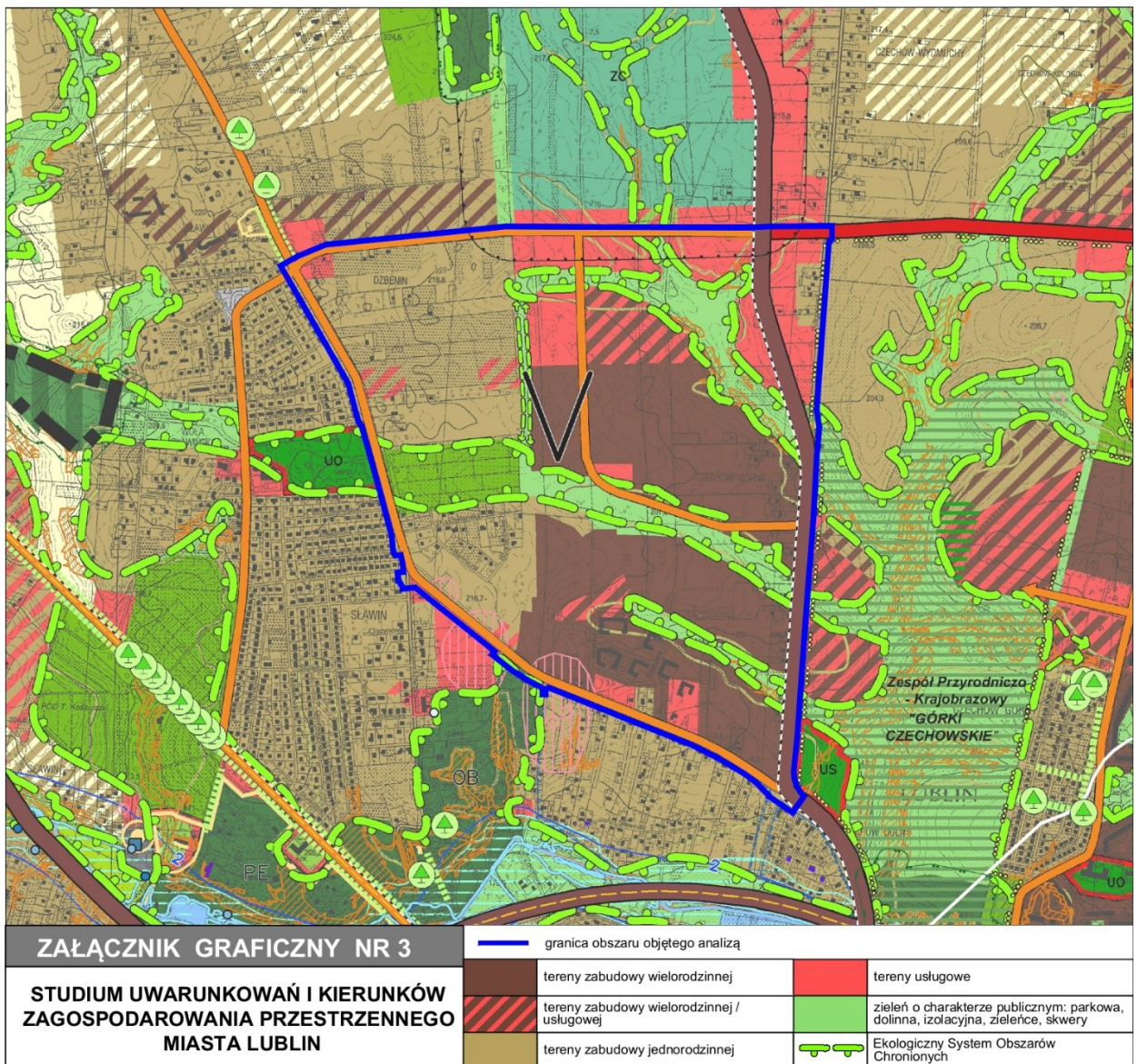
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- tereny usługowe,
- zieleń o charakterze publicznym i zieleń urządzoną, objęte systemem ESOCH.

Istotnym elementem w obszarze analizowanym jest wyznaczony układ komunikacyjny, drogi klasy głównej i zbiorczej, strategiczne w strukturze przestrzennej całego miasta.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu analizowanego od strony północnej - Studium wyznacza teren pod projektowany cmentarz komunalny wraz z niezbędną infrastrukturą. Natomiast od strony wschodniej dokument Studium wyznacza teren Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Górki Czechowskie”, który jest ściśle powiązany z obszarem analizy poprzez Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

Wyrys z obowiązującego Studium przedstawia załącznik graficzny nr 3.

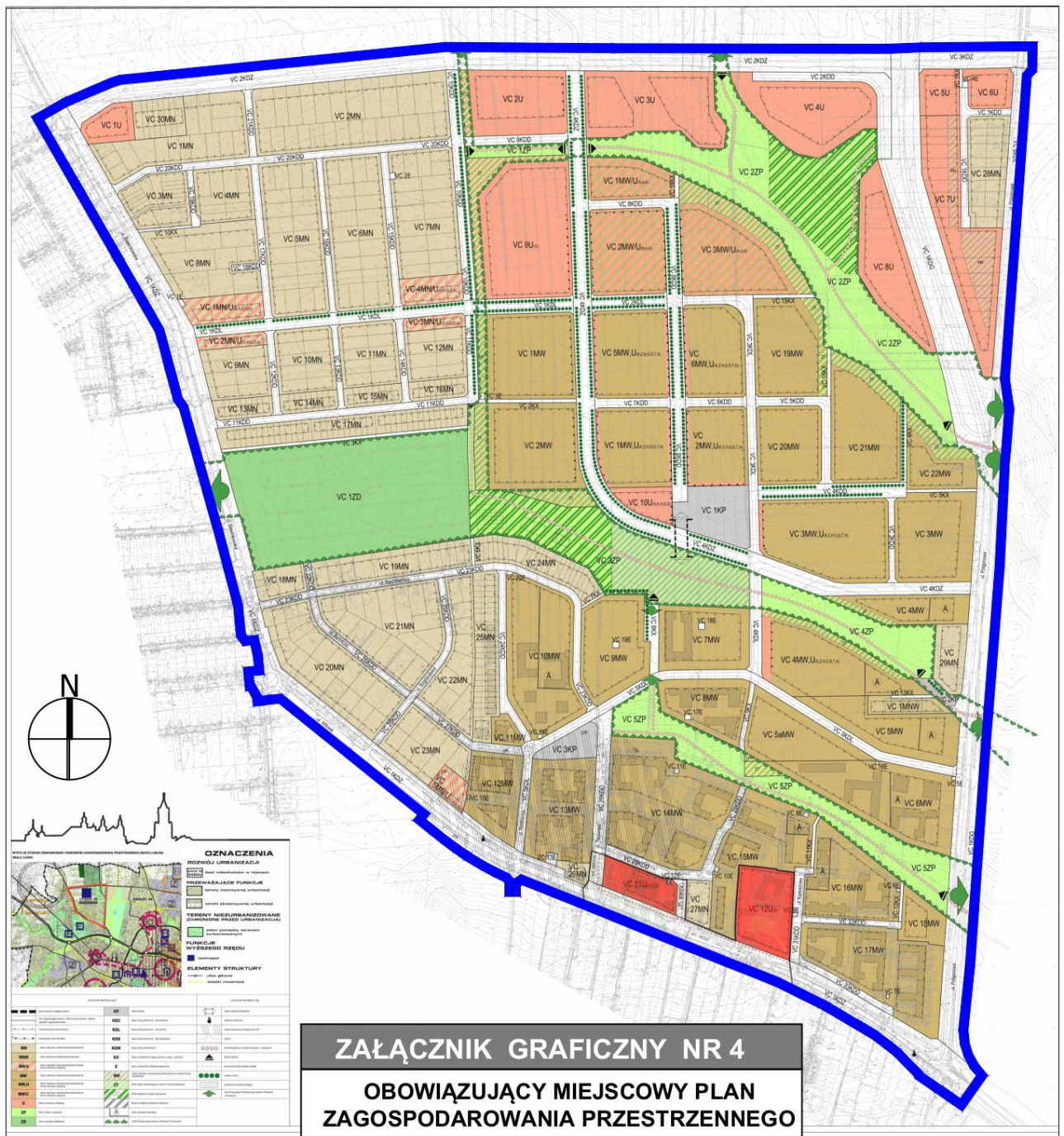
Zgodnie z Art. 9 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.



Obszar analizowany posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalony został w dniu 20 grudnia 2012 r. uchwałą Nr 661/XXVI/2012 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część V C w obszarze położonym pomiędzy ul. Willową, ul. Sławinkowską, ul. Poligonową i projektowaną ulicą Zelwerowicza (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 16 stycznia 2013r., poz. 126). W/w uchwała została zmieniona w zakresie:

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VC w rejonie ul. Willowej (uchwała nr 529/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r.);
- Zmiana mpzp miasta Lublin część VC dla obszaru B - w rejonie ulic: Zelwerowicza i Poligonowej (uchwała nr 586/XVIII/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 23 kwietnia 2020 r.).

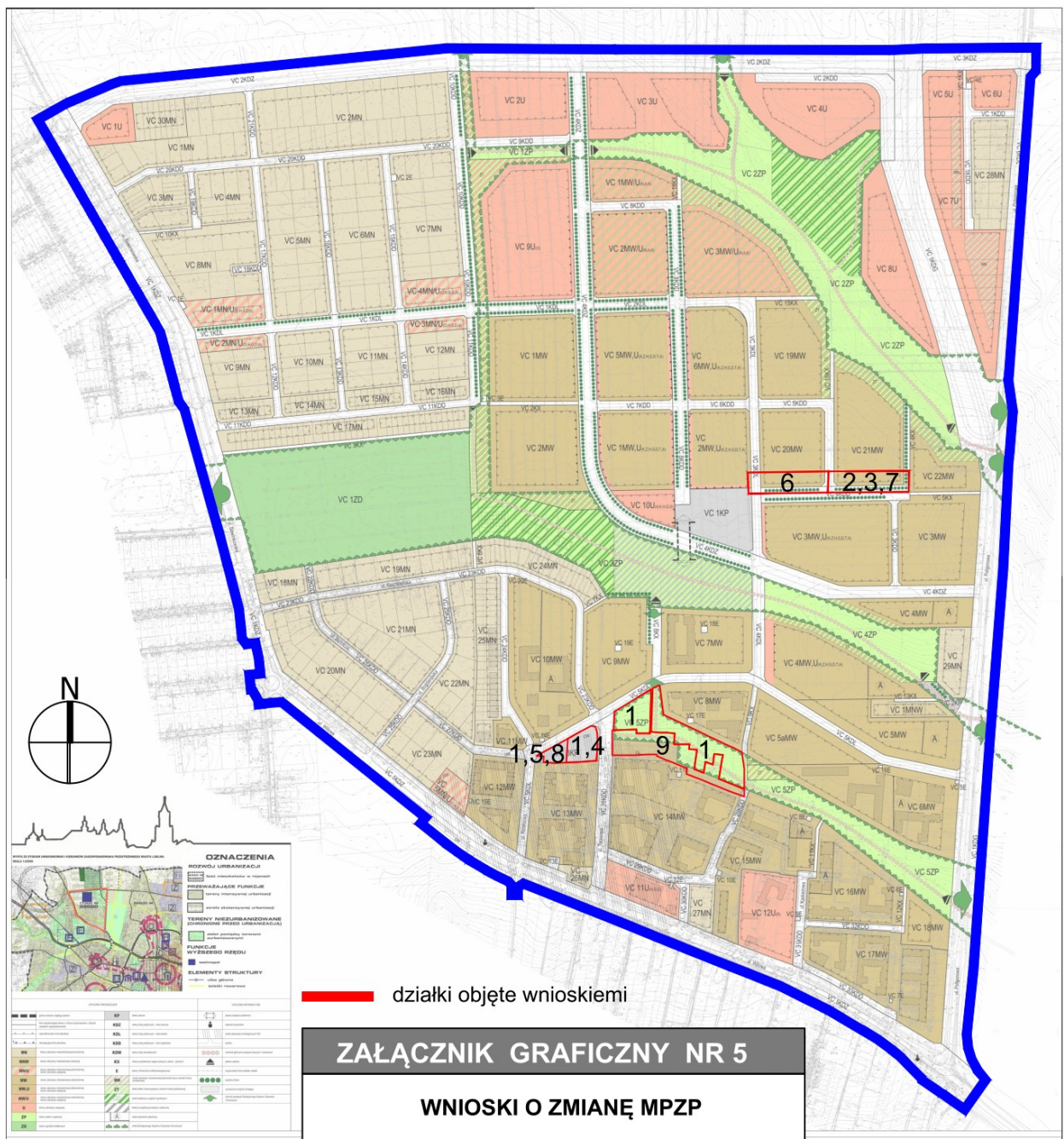
Stan planistyczny przedstawia załącznik graficzny nr 4.

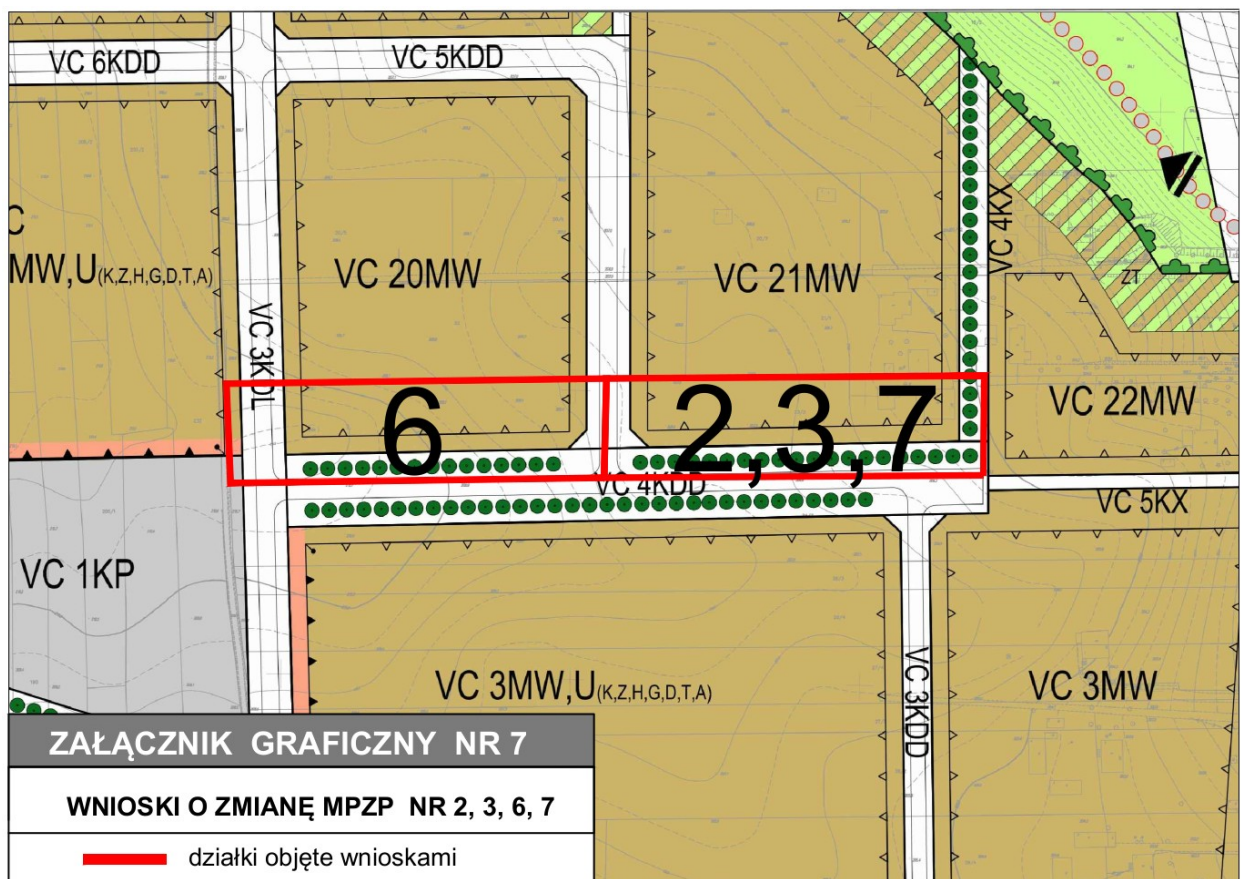
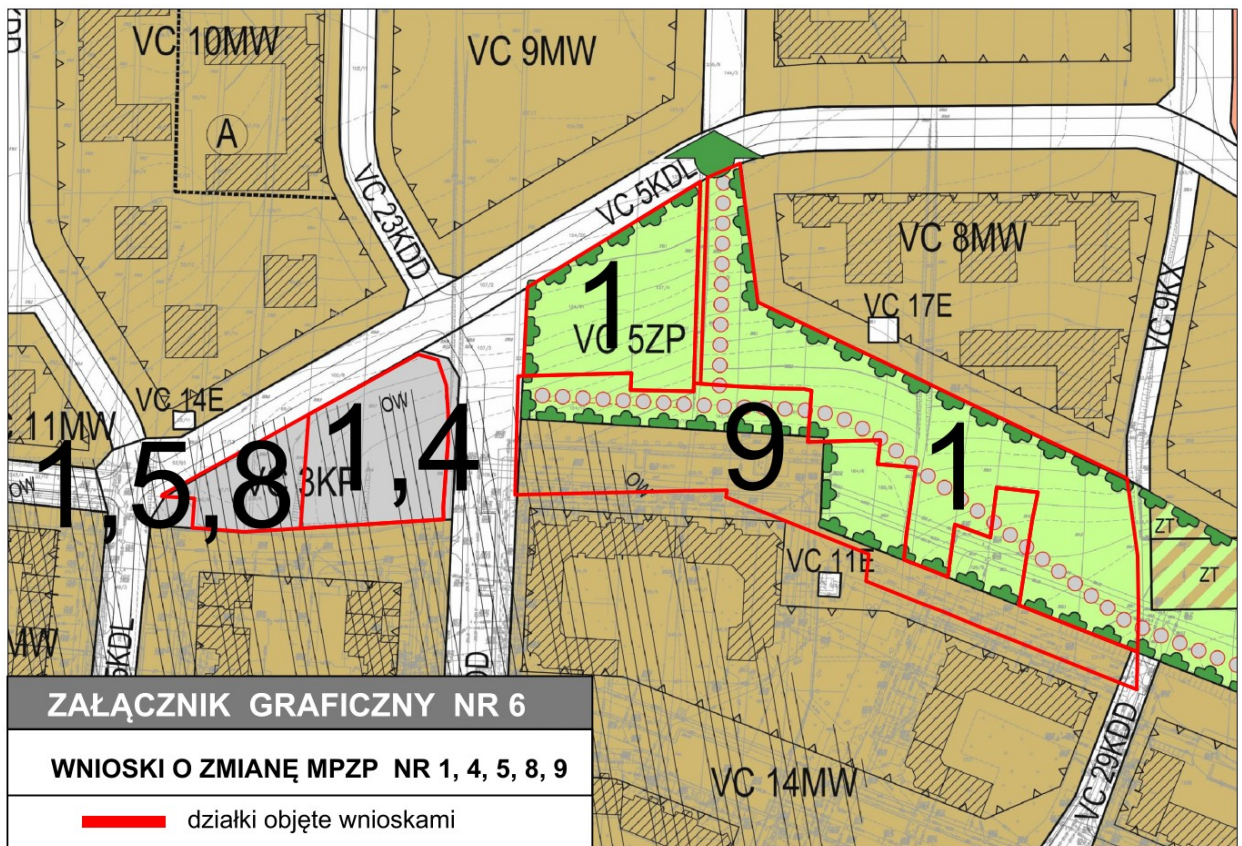


W ramach prac nad analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu rozpatrzono wszystkie wnioski dotyczące analizowanego terenu, które wpłynęły w okresie od marca 2019 r. do marca 2021 r. z wyłączeniem obszaru dla którego punktową analizę zasadności już opracowano lub uchwalono zmianę planu. Każdorazowo przeanalizowano zgodność ze Studium postulowanej zmiany przeznaczenia terenu, obsługę komunikacyjną oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej, względy ekonomiczne, tj. obciążenia finansowe dla miasta, wiążące się z ewentualnym przyjęciem danego wniosku. Szczególnie istotnym elementem mającym wpływ na kwalifikację wniosku była zgodność danego zamierzenia inwestycyjnego z programami ochronnymi, w tym ochroną przed zabudową Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w szczególności dolin rzecznych i suchych dolin.

Na załączniku nr 5 przedstawiono planszę zbiorczą wniosków.

Treść wniosków oraz zwięzłe odniesienie do każdego z nich zawarto w poniższej tabeli.





3. WNIOSKI KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonej analizy 9 wniosków, wyłoniono jeden obszar kwalifikujący się do uwzględnienia w drodze ograniczonej zmiany obowiązującego planu miejscowego. Proponuje się przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednego obszaru - w rejonie ulicy Relaksowej (dot. wniosków nr 1, 4, 5, 8 w tabeli) w zakresie zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Na korzyść przedmiotowej zmiany dodatkowo przemawia fakt definitywnego rozstrzygnięcia w październiku 2020 r. przez NSA w sprawie ewentualnej zabudowy terenu 5ZP w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru (wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Relaksowej na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji). W miejscu proponowanej inwestycji pozostanie więc zieleń urządzona ZP do wykorzystania i użytkowania przez wszystkich okolicznych mieszkańców. Wobec tego wnioskowana ewentualna zabudowa terenu sąsiedniego 3KP byłaby ostatnim etapem budowy w tej części osiedla kończąc jego realizację. Wpłyne to pozytywnie na wizerunek tej części dzielnicy i komfort zamieszkiwania.

Na temat ewentualnej zmiany przeznaczenia terenu 3KP wypowiedziała się Rada Dzielnicy Sławin we wrześniu 2020 r. wyrażając opinię, iż dopiero po ostatecznym rozstrzygnięciu sądowym dotyczącym propozycji zabudowy sąsiadujących zielonych terenów ZP (chodzi o wyrok NSA) byłaby możliwa ponowna analiza pod kątem zmiany planu. Wyrok NSA – korzystny dla Miasta - zapadł w październiku 2020 r.

Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na Zał. 8.

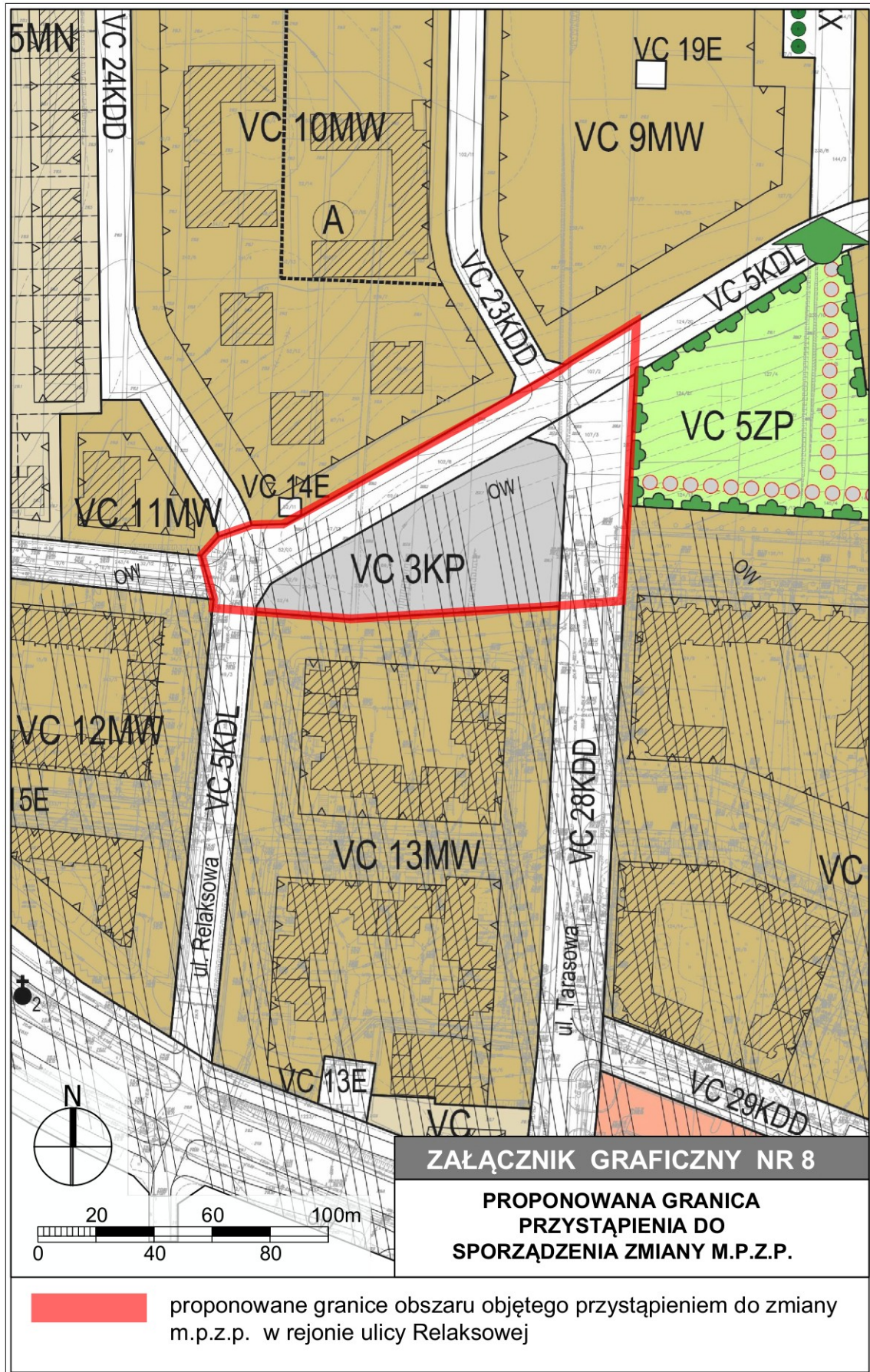


TABELA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW O ZMIANĘ PLANU

Lp	Data wpływu wniosku	Zgłaszający - Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie wnioskowanej nieruchomości	Treść wniosku	Przeznaczenie obszaru w obowiązującym M.P.Z.P.	Uzasadnienie	Zasadność zmiany
1	08.03.2019	INTERBUD-Lublin S.A. w restrukturyzacji	Działki nr 102/7, 104/9, 124/21, 127/4, 144/6, 149/5, 160/5, 164/16, 184/8, 188/8, 199/16, 202/2, 230/24, 231/24, oraz działki nr 69/3, 239/6, 67/12, 240/6, 52/4, 52/9 obręb 32 Sławinek Wieś,	W nawiązaniu do wniosków z dnia 24.07.2017r. (pismo znak: FD.MA.03/07/2017) oraz z dnia 28.06.2018r (pismo znak 0432/2018) INTERBUD LUBLIN S.A. w restrukturyzacji jako właściciel w/w działek, położonych w obszarze obowiązującego mpzp miasta Lublin część VC, zgodnie z którym w/w działki znajdują się na terenie oznaczonym symbolem VC3KP oraz VC5ZP, podtrzymuje swoje postulaty o zmianę mpzp zawarte w ww. wnioskach tj.: 1. w części terenu oznaczonego symbolem VC3KP ulokowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej tj. MW; 2. w części terenu oznaczonego symbolem VC 5ZP ulokowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług Oświaty i Wychowania w parterach budynków, ukierunkowanych na organizację np. Przedszkola, żłobka, tj. MW/U(O). 3. ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ilości kondygnacji nadziemnych – analogicznych jak dla terenu VC9MW, czyli 5 kondygnacji nadziemnych. 4. w celu ujednoczenia zmiany postulowanej w pkt.1 w całym obszarze przeznaczonym pod te funkcje rozszerzenie ww. wniosku o działki o nr ewidencyjnym: 69/3,	5ZP – tereny zieleni urządzonej; 3KP – tereny placów;	W odniesieniu do działek nr 124/21, 127/4, 144/6, 149/5, 160/5, 164/16, 184/8, 188/8, 199/16, 202/2, 230/24, 231/24, które w mpzp przeznaczone są pod tereny zieleni urządzonej (ZP): Obszar analizowany to teren zieleni publicznej w ramach systemu ESOCH. Obszar ten jest ważnym elementem struktury chronionych ciągów ekologicznych miasta, a także struktury funkcjonalno - przestrzennej osiedla. Podtrzymanie ciągłości systemu przyrodniczego w mieście jest wyznacznikiem standardu zamieszkania dzielnic mieszkaniowych. Niezakłócone funkcjonowanie ekosystemu miasta pod względem hydrologicznym i wentylacyjnym oraz utrzymanie drożności korytarzy w dolinach w sytuacji narastania ekstremalnych zjawisk hydrologicznych – ma znaczenie podstawowe i decydujące w tej sprawie. Obowiązujące studium określa wnioskowane działki jako zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery objęty Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych oraz teren zabudowy wielorodzinnej / usługowej. Zasadę integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wzmocnienia funkcji przyrodniczych ESOCH miasta należy traktować jako nadrzędną, ponieważ prawidłowo ukształtowana i wydolna struktura ekologiczna warunkuje i kształtuje	+/- Wniosek w części zasadny. Przystąpienie do zamiany mpzp możliwe w zakresie części wniosku dotyczącego działek nr 102/7, 104/9 oraz 69/3, 239/6, 67/12, 240/6, 52/4, 52/9, dla których obowiązujący plan przewiduje tereny placów – KP.

239/6, 67/12, 240/6, 52/4, 52/9 – obręb 32 Sławinek Wieś, położone w obszarze obowiązującego mpzp miasta Lublin część VC, zgodnie z którym w/w działki znajdują się obecnie na terenie oznaczonym symbolem VC 3KP.

W przypadku umożliwienia nam realizacji przedstawionych przedsięwzięć we wnioskowany obecnie sposób, podtrzymujemy propozycję przekazania na rzecz miasta Lublin terenu będącego naszą własnością położonego w obszarze VC5ZP,a leżącego poza terenem objętym wnioskowanymi zmianami. Możemy podjąć się zagospodarowania tego terenu na park. Sposób i zakres zagospodarowania do uzgodnienia w trakcie dalszych rozmów.

stan higieny atmosfery i wpływa na poprawę warunków aerosanitarnych miasta. Z uwagi na powyższe wnioskowana zmiana nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.

W odniesieniu do działek nr: 102/7, 104/9 oraz 69/3, 239/6, 67/12, 240/6, 52/4, 52/9 które w mpzp przeznaczone są pod tereny placów (KP):

Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie obszaru analizowanego oraz bezpośrednie sąsiedztwo (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcjonujące targowisko koszyczkowe, zrealizowany układ drogowy) oraz potrzebę uporządkowania zaniedbanego terenu jak również potrzebę lokalizacji funkcji usługowych (usług publicznych) z możliwością zwiększenia programu mieszkaniowego uzasadnionym jest ponowne przeanalizowanie wszystkich uwarunkowań w terenie i opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium określa wnioskowane działki jako teren zabudowy wielorodzinnej / usługowej. W tym zakresie wnioskowana zmiana zachowuje zgodność z ustaleniami Studium U. I K.Z.P.

Wniosek będzie rozpatrywany podczas tworzenia projektu zmiany planu, a projektowane ustalenia będą przedmiotem wyłożenia publicznego (jako jednego z etapów procedury formalno-prawnej uchwalania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Zmiana planu jest zasadna.

2	30.08.2019	H. K. I. K.	działki nr 23/2 ul. Poligonowa 38	Ponownie domagają się usunięcia z mpzp terenu zielonego biegnącego na drodze VC 4KDD wzdłuż w/w działki - drogi i pas zieleni zajmują 1/3 działki. Wyznaczenie trzech dróg i terenów zielonych na stosunkowo małej działce zaniżają jej wartość.	21MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 4KDD i 5KDD – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa; 4KX – tereny wydzielonych ciąg pieszy i pieszo-jezdnych;	Projektowane ulice 4KDD i 5KDD są ważnym elementem układu komunikacyjnego większego obszaru – zapewniają obsługę komunikacyjną kilku wyznaczonych w planie terenów zabudowy wielorodzinnej. Tereny KX zapewniają powiązania pieszo-rowerowe z otwartymi terenami zielonymi. Parametry projektowanych dróg muszą spełniać przepisy odrębne oraz nawiązywać do przeznaczenia funkcjonalnego sąsiednich terenów. Teren drogowy 4KDD zapewnia zarówno prawidłową obsługę komunikacyjną oraz ważne powiązanie funkcjonalno-przestrzenne terenów sąsiednich: teren placów (KP), tereny zieleni urządzonej, projektowaną zabudową mieszkalno- usługową z ul. Poligonową. Ze względu na istniejący stan zainwestowania, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, w tym skrajne położenie działki w odniesieniu do wyznaczonych terenów MW oraz fakt, że przedmiotowa działka stanowi tylko fragment większego założenia urbanistycznego zmiana obowiązujących ustaleń planu nie jest celowa. Nastąpiła zmiana właściciela działki – wniosek może być nieaktualny. Zatem wniosek nie znajduje wystarczającego uzasadnienia	- Wniosek niezasadny
3	27.09.2019	H. K.	działki nr 23/2 ul. Poligonowa 38	Wnosi o dokonanie zmian w mpzp : 1. przesunięcie terenu zabudowy w kierunku południowym do linii istniejącej w planie zagospodarowania drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD (bez likwidacji tej drogi);	21MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 4KDD i 5KDD – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa; 4KX – tereny wydzielonych ciąg	1. Wyznaczone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów drogowych mają za zadanie ochronę nowoprojektowanej zabudowy przed uciążliwościami dróg, w tym nadmiernym hałasem, drganiem i zanieczyszczeniami, co ma swoje potwierdzenie w warunkach technicznych jakim powinny	- Wniosek niezasadny

				<p>2. zwiększenie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wysokość powyżej zaplanowanych czterech kondygnacji;</p> <p>3. likwidację ścieżki rowerowej w pasie drogowym – oznaczonej w planie jako 4KX.</p> <p>Przy całkowitej powierzchni działki 4494 m² w aktualnym mpzp planowana powierzchnia dróg i zieleni zajmuje blisko 1/2 część działki i obszar taki zabezpiecza potrzeby praktycznie dwóch osiedli budynków wielorodzinnych, to jest od strony północnej i południowej. W konsekwencji obecnego mpzp powyższy stan rzeczy powoduje istotne zmniejszenie wartości działki wobec wartości innych okolicznych nieruchomości.</p>	<p>pieszy i pieszo-jezdnych;</p>	<p>odpowiadać budynki i ich usytuowanie §11 ust.1. Zatem wnioskowany postulat nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.</p> <p>2. . Przedmiotowa działka w znacznej części położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (21MW) z maksymalną wysokością zabudowy do IV kondygnacji nadziemnych i 15m. Kształtowana struktura przestrzenna w obowiązującym planie zakłada maksymalnie IV kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla wszystkich nowoprojektowanych terenów budowlanych (na północ od ulicy 4KDD) w celu zachowania ładu przestrzennego. Wnioskowana intensyfikacja zabudowy może zaburzyć prawidłowo zaprojektowaną obsługę komunikacyjną obszaru i organizację ruchu oraz negatywnie wpłynąć na bilans i strukturę przestrzenną całego osiedla. Plan uchwalony w 2012 r. dodatkowo uwzględniał zasady zawarte w studium widokowym Lublina sporządzonym na potrzeby miasta w 2011 r., w szczególności zasady ochrony i kształtowania sylwety miasta. Na etapie procedury formalno-prawnej – w trakcie II i III (sierpień 2012 r., listopad 2012 r.) wyłożenia projektu planu – składane były uwagi dotyczące zwiększenia wysokości i intensywności projektowanej zabudowy m.in. w terenie 20MW. Uwagi te zostały nieuwzględnione rozstrzygnięciem Prezydenta a potem rozstrzygnięciem Rady Miasta, co było przedmiotem głosowania załącznika nr 4 do uchwały Nr 661/XXVI/2012 z dnia 20.12.2012 r. Zatem wnioskowana zmiana planu zaburzyłaby kompromis osiągnięty na</p>	
--	--	--	--	---	----------------------------------	--	--

					<p>etapie uchwalania planu (w tym równe traktowanie stron postępowania w sytuacji zaistniałych zmian własnościowych) i mogłaby negatywnie wpłynąć na przyjęte w nim rozwiązania.</p> <p>Ponadto w obowiązującym dokumencie studium, wnioskowana działka częściowo położona jest w Strefie Ochrony Dalekiego Tła Ekspozycji ze wskazaniem obniżenia wysokości zabudowy. Postulowana intensyfikacja zabudowy pozostaje więc w sprzeczności z zasadami ochrony i kształtowania sylwety miasta wynikającymi z dokumentu studium.</p> <p>Ze względu na wyżej opisane uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz zasady rozwoju miasta zapisane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w 2019 r.- postulowana zmiana nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.</p> <p>3. Teren 4KX zapewnia zarówno prawidłową obsługę komunikacyjną pieszo-rowerową osiedla oraz stanowi ważne powiązanie funkcjonalno-przestrzenne terenów sąsiednich: teren placów (KP), tereny zieleni urządzonej, projektowanej zabudowy mieszkalno- usługowej z ul. Poligonową.</p> <p>Ze względu na uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne zmiana obowiązujących ustaleń planu dot. likwidacji ciągu pieszo-rowerowego 4KX nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.</p>		
4	15.11.2019	INTERBUD-Lublin S.A. w restrukturyzacji	działki nr 102/7, 104/9 obręb 32 Sławinek	Wnosi o zmianę mpzp na tereny MW tzn. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych zgodnie z załączonym	3KP – tereny placów; 28KDD – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;	Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie obszaru analizowanego oraz bezpośrednio sąsiedztwo (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	+ Wniosek zasadny

			<p>Wieś,</p> <p>do wniosku opisem.</p> <p>Wniosek uzupełniony pismem z dnia 02.03.2020r o treści:</p> <p>Składamy korektę wniosku o zmianę mpzp o wprowadzenie dodatkowego przeznaczenia terenu UP- tereny usług publicznych.</p>		<p>funkcjonujące targowisko koszyczkowe, zrealizowany układ drogowy) oraz potrzebę uporządkowania zaniedbanego terenu jak również potrzebę lokalizacji funkcji usługowych (usług publicznych) z możliwością zwiększenia programu mieszkaniowego uzasadnionym jest ponowne przeanalizowanie wszystkich uwarunkowań w terenie i opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium określa wnioskowane działki jako teren zabudowy wielorodzinnej / usługowej. W tym zakresie wnioskowana zmiana zachowuje zgodność z ustaleniami Studium U. I K.Z.P. Wniosek będzie rozpatrywany podczas tworzenia projektu zmiany planu, a projektowane ustalenia będą przedmiotem wyłożenia publicznego (jako jednego z etapów procedury formalno-prawnej uchwalania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</p> <p>Zmiana planu jest zasadna.</p>	
5	21.02.2020	Wikana Projekt Sp. z o.o.	<p>dz. nr 52/9, 67/12, 69/3, 239/6, 240/6 obręb: 32, arkusz: 2</p> <p>Wnosi o zmianę przeznaczenia terenu na MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / teren zabudowy usługowej zgodnie ze studium.</p> <p>Wnioskuje o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny; - zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – do istniejących sieci; - wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 35%; - powierzchnię biologicznie czynną: minimalnie 25%; - intensywność zabudowy minimalna 0,5 maksymalna 1,75; 	3KP - tereny placów;	<p>Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie obszaru analizowanego oraz bezpośrednie sąsiedztwo (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcjonujące targowisko koszyczkowe, zrealizowany układ drogowy) oraz potrzebę uporządkowania zaniedbanego terenu jak również potrzebę lokalizacji funkcji usługowych (usług publicznych) z możliwością zwiększenia programu mieszkaniowego uzasadnionym jest ponowne przeanalizowanie wszystkich uwarunkowań w terenie i opracowanie projektu zmiany miejscowego planu</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">Wniosek zasadny</p>

				- wysokość zabudowy: maksymalnie 18m i 5 kondygnacji nadziemnych.		zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium określa wnioskowane działki jako teren zabudowy wielorodzinnej / usługowej. W tym zakresie wnioskowana zmiana zachowuje zgodność z ustaleniami Studium U. I K.Z.P. Wniosek będzie rozpatrywany podczas tworzenia projektu zmiany planu, a projektowane ustalenia będą przedmiotem wyłożenia publicznego (jako jednego z etapów procedury formalno-prawnej uchwalania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Zmiana planu jest zasadna.	
6	22.05.2020	M. G. I. G.	działki nr 23/1 ul. Poligonowa 38	<p>Wnioskują o dokonanie zmiany mpzp :</p> <p>1. przesunięcie terenu zabudowy w kierunku południowym do linii istniejącej w planie zagospodarowania drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD (bez likwidacji tej drogi);</p> <p>2. zwiększenie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wysokość powyżej zaplanowanych czterech kondygnacji;</p> <p>Przy całkowitej powierzchni działki 4475 m² w aktualnym mpzp planowana powierzchnia dróg i zieleni zajmuje ponad 1/2 część działki i obszar taki zabezpiecza potrzeby praktycznie dwóch osiedli budynków wielorodzinnych, to jest od strony północnej i południowej oraz obszaru po stronie zachodniej.</p> <p>W konsekwencji obecnego mpzp powyższa sytuacja powoduje słuzenie obszarem w/w działki na rzecz działek sąsiednich, co istotne</p>	<p>20MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 2MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;</p> <p>4KDD i 5KDD – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa; 3KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna; 1KP – tereny placów;</p>	<p>1. Wyznaczone w projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów drogowych mają za zadanie ochronę nowoprojektowanej zabudowy przed uciążliwościami dróg, w tym nadmiernym hałasem, drganiem i zanieczyszczeniami, co ma swoje potwierdzenie w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §11 ust.1. Zatem wnioskowany postulat nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.</p> <p>2. Przedmiotowa działka w znacznej części położona jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (20MW) z maksymalną wysokością zabudowy do IV kondygnacji nadziemnych i 15m. Kształtowana struktura przestrzenna w obowiązującym planie zakłada maksymalnie IV kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla wszystkich nowoprojektowanych terenów budowlanych (na północ od ulicy 4KDD) w celu zachowania ładu przestrzennego. Wnioskowana</p>	- Wniosek niezasadny

				zmniejszenie wartości nieruchomości nieruchomości sąsiednich. wobec	intensyfikacja zabudowy może zaburzyć prawidłowo zaprojektowaną obsługę komunikacyjną obszaru i organizację ruchu oraz negatywnie wpłynąć na bilans i strukturę przestrzenną całego osiedla. Plan uchwalony w 2012 r. dodatkowo uwzględniał zasady zawarte w studium widokowym Lublina sporządzonym na potrzeby miasta w 2011 r., w szczególności zasady ochrony i kształtowania sylwety miasta. Na etapie procedury formalno-prawnej – w trakcie II i III (sierpień 2012 r., listopad 2012 r.) wyłożenia projektu planu – składane były uwagi dotyczące zwiększenia wysokości i intensywności projektowanej zabudowy m.in. w sąsiadujących terenach. Uwagi te zostały nieuwzględnione rozstrzygnięciem Prezydenta a potem rozstrzygnięciem Rady Miasta, co było przedmiotem głosowania załącznika nr 4 do uchwały Nr 661/XXVI/2012 z dnia 20.12.2012 r. Zatem wnioskowana zmiana planu zaburzyłaby kompromis osiągnięty na etapie uchwalania planu (w tym równe traktowanie stron postępowania w sytuacji zaistniałych zmian własnościowych) i mogłaby negatywnie wpłynąć na przyjęte w nim rozwiązania. Ze względu na wyżej opisane uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz pozostałe zasady rozwoju miasta zapisane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w 2019 r.- postulowana zmiana nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.		
7	23.06.2020	I. K.	działki nr 23/2 ul. Poligonowa 38	Wnosi o zniesienie naniesionej na planach drogi oraz pasa zieleni. Żadna inna sąsiednia działka nie posiada w planach tyłu dróg, co	21MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;	Projektowane ulice 4KDD i 5KDD są ważnym elementem układu komunikacyjnego większego obszaru – zapewniają obsługę komunikacyjną	- Wniosek niezasadny

				<p>nasza. Dlatego wnoszę o zniesienie naniesionej na planach drogi oraz pasa zieleni, które drastycznie obniżają wartość naszej działki i w konsekwencji zmuszają do sprzedaży za nędzne pieniądze.</p> <p>Tworzenie planów pod zabudowę wielorodzinną i planowane drogi oraz terenów zielonych dla całego kwartału służących dwóm osiedlom Ruczaj i Nowa Poligonowa, powinno uwzględniać jednego dużego dewelopera, który zabuduje cały kwartał. Rozbicie kwartału na poszczególne działki sprawiło, że nasza, po której przebiega droga, obsługująca całe osiedle, stała się radykalnie mniej warta. Dlatego zamierzamy dochodzić swoich praw i sprzeciwiamy się krzywdzącym działaniom miasta</p>	<p>4KDD i 5KDD – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa; 4KX – tereny wydzielonych ciąg pieszy i pieszonojezdnych;</p>	<p>kilku wyznaczonych w planie terenów zabudowy wielorodzinnej. Parametry projektowanych dróg muszą spełniać przepisy odrębne związane z klasyfikacją i kategoryzacją drogową oraz nawiązywać do przeznaczenia funkcjonalnego sąsiednich terenów.</p> <p>Ze względu na istniejący stan zainwestowania, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, w tym skrajne położenie działki w odniesieniu do wyznaczonych terenów MW oraz fakt, że przedmiotowa działka stanowi tylko fragment większego założenia urbanistycznego zmiana obowiązujących ustaleń planu nie jest celowa.</p> <p>Zatem wniosek nie znajduje wystarczającego uzasadnienia</p>	
8	31.12.2020	Wikana Projekt Sp. z o.o.	<p>dz. nr 52/9, 67/12, 69/3 obręb: 32, arkusz: 2</p> <p>korekta numeru działki (67/12) pismem z dnia 04.01.2021</p>	<p>W związku z wejściem w życie nowego studium wnioskuję o zmianę planu i dostosowanie go do studium.</p> <p>Wnioskuję o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - przeznaczenia terenu MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / usługowej; - zaopatrzenie w media (woda, gaz, ścieki socjalno-bytowe); - intensywność 1,7 - powierzchnię biologicznie czynną 25 - 35%; - wysokość zabudowy 16m i 5 kondygnacji nadziemnych; - dach płaski (0-15%); - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny; 	3KP - tereny placów	<p>Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie obszaru analizowanego oraz bezpośrednio sąsiedztwo (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcjonujące targowisko koszyczkowe, zrealizowany układ drogowy) oraz potrzebę uporządkowania zaniedbanego terenu jak również potrzebę lokalizacji funkcji usługowych (usług publicznych z możliwością zwiększenia programu mieszkaniowego uzasadnionym jest ponowne przeanalizowanie wszystkich uwarunkowań w terenie i opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące studium określa wnioskowane działki jako teren zabudowy wielorodzinnej / usługowej. W tym zakresie wnioskowana zmiana zachowuje zgodność z ustaleniami Studium U. I K.Z.P.</p>	<p style="text-align: center;">+ Wniosek zasadny</p>

						<p>Wniosek będzie rozpatrywany podczas tworzenia projektu zmiany planu, a projektowane ustalenia będą przedmiotem wyłożenia publicznego (jako jednego z etapów procedury formalno-prawnej uchwalania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).</p> <p>Zmiana planu jest zasadna.</p>	
9	25.03.2021	Lubelskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	<p>dz. nr 161/9, 126/12, 234/4, 164/11, 201/3, 201/4, 164/6, 199/3, 230/6, 124/11, 145/4, 235/5, 188/3, 185/8, 199/8, 185/7, 145/3, 161/10, 231/9, 124/12, 235/10, 148/6, 148/4, 126/11, 126/4</p> <p>obręb: 32, arkusz: 2</p> <p>rejon ul. Tarasowej, Altanowej</p>	<p>Na podstawie pozwolenia na budowę - decyzja nr 1566/12 z dnia 7.11.2012 r. na przedmiotowych działkach zrealizowano budowę targowiska wraz z instalacjami elektryczną, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ogrzewania elektrycznego, oświetlenie terenu, przyłączami wodociągowym, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznym nN, ogrodzeniem, miejscami postojowymi, wraz z dwoma dojazdami.</p> <p>W związku z powyższym Lubelskie TBS Sp. z o.o. wnosi o dokonanie zmiany przeznaczenia gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VC w obszarze położonym między ul. Willową, Sławinkowską, Poligonową i Zelwerowicza zgodnie ze stanem faktycznym.</p>	<p>5ZP – tereny zieleni urządzonej; 14MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p>	<p>Obowiązujące studium określa wnioskowane działki jako teren zabudowy wielorodzinnej oraz zieleni o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery objęte Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych. Zasadę integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wzmocnienia funkcji przyrodniczych ESOCH miasta należy traktować jako nadrzędną, ponieważ prawidłowo ukształtowana i wydolna struktura ekologiczna warunkuje i kształtuje stan higieny atmosfery i wpływa na poprawę warunków aerosanitarnych miasta. Zatem wnioskowana zmiana pozostaje w sprzeczności z dokumentem studium.</p> <p>Ponadto obszar analizowany to teren zieleni publicznej w ramach systemu ESOCH. Obszar ten jest ważnym elementem struktury chronionych ciągów ekologicznych miasta, a także struktury funkcjonalno - przestrzennej osiedla. Podtrzymanie ciągłości systemu przyrodniczego w mieście jest wyznacznikiem standardu zamieszkania dzielnic mieszkaniowych. Niezakłócone funkcjonowanie ekosystemu miasta pod względem hydrologicznym i wentylacyjnym oraz utrzymanie drożności korytarzy w dolinach w sytuacji narastania</p>	- Wniosek niezasadny

					<p>ekstremalnych zjawisk hydrologicznych – ma znaczenie podstawowe i decydujące w tej sprawie. Wnioskowana zmiana spowodowałaby znaczące zawężanie terenu zieleni, co wpłynie negatywnie na prawidłowe powiązanie planistyczne z terenami sąsiednimi.</p> <p>Ustalenia obowiązującego mpzp dopuszczają dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym. Zatem istniejące targowisko wraz z zagospodarowaniem może funkcjonować na dotychczasowych zasadach zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę.</p> <p>Z uwagi na powyższe wnioskowana zmiana nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.</p>	
--	--	--	--	--	--	--