



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część IV, rejon ulicy Pliszczyńskiej

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

mgr inż. Tadeusz Laskowski

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

Pion sporządzania opracowań planistycznych

Lublin 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 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.2021.741).

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

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulicy Pliszczyńskiej objęto teren o powierzchni ok 137,05 ha położony na południowy wschód od torów kolejowych, południowy-zachód od obwodnicy Lublina, wzdłuż ul. Pliszczyńskiej. Od południowego wschodu obszar ograniczony jest granicą miasta.

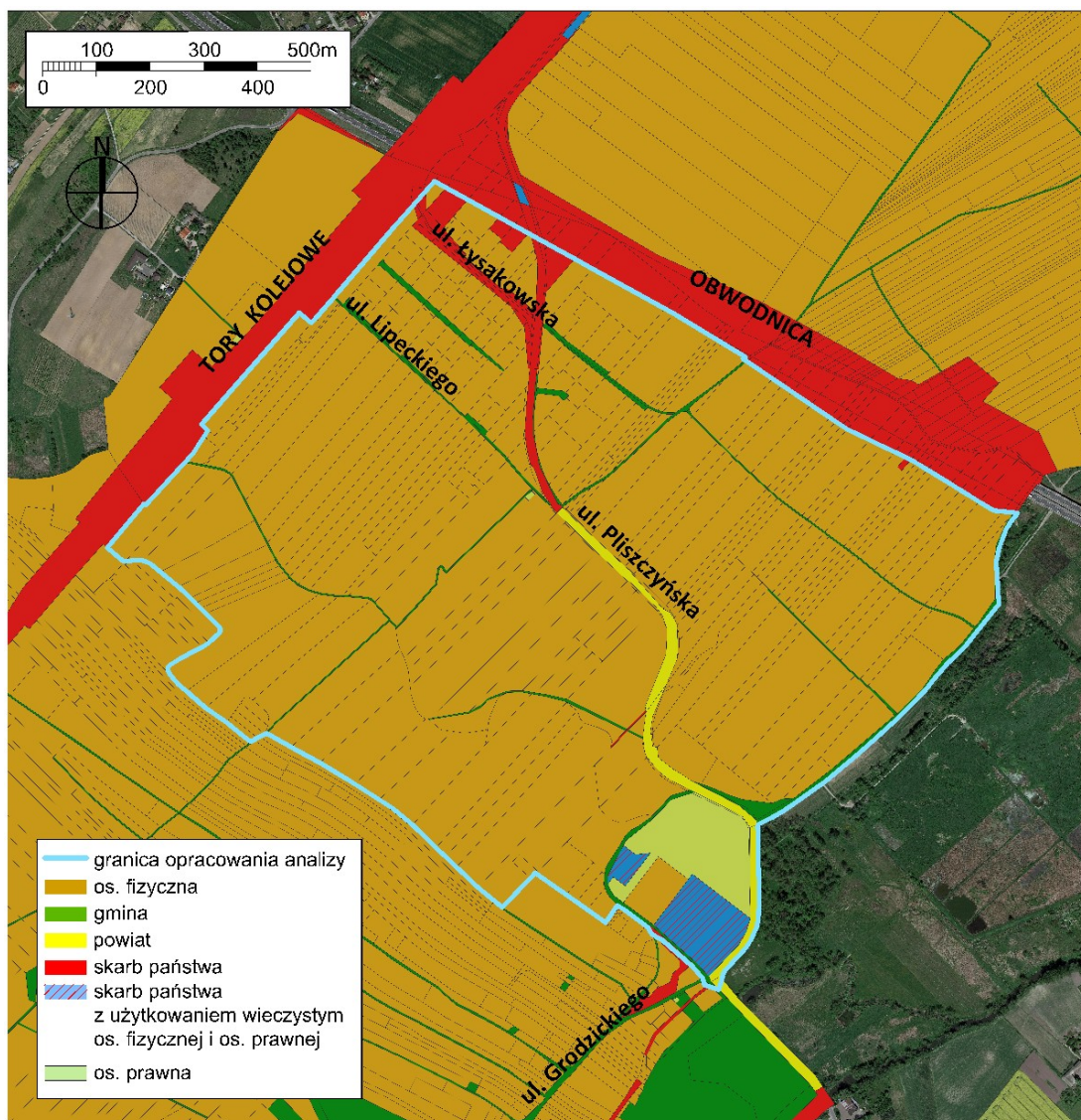
Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1.



Teren analizowany jest we władaniu:

- Osób fizycznych - większość obszaru
- Gminy Lublin
- Skarbu Państwa
- Powiatu
- Osób prawnych
- Skarbu Państwa (w użytkowaniu wieczystym os. fizycznych i os. prawnych)

Struktura własności - rysunek nr 2.



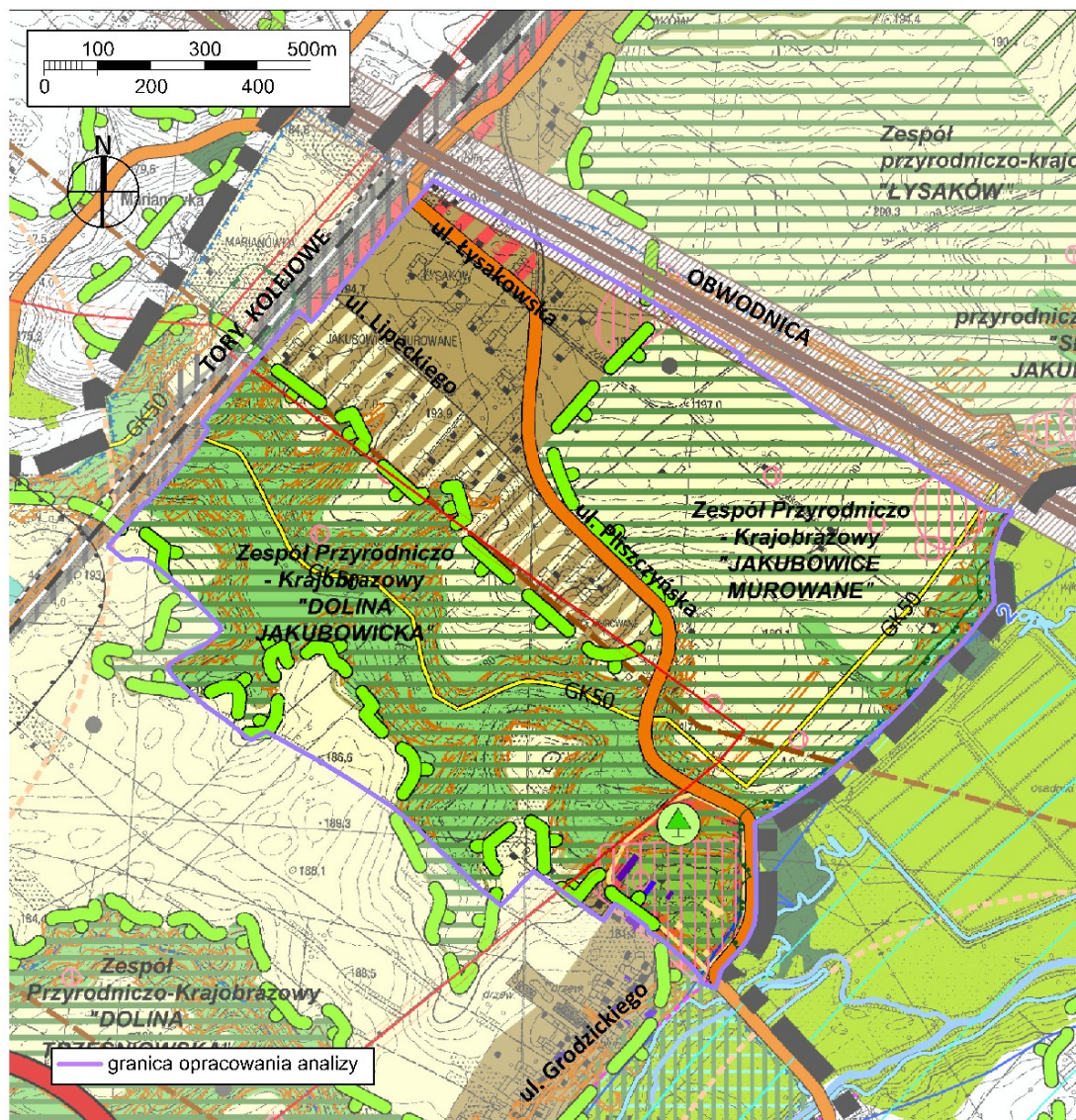
Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, tereny rolne oraz tereny zieleni będące częścią ESOCH. Istotnymi

elementami w obszarze analizowanym są wyznaczone Zespoły Przyrodniczo_Krajobrazowe „Dolina Jakubowicka” oraz „Jakubowice Murowane”, będące fragmentami Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych. Dodatkowo na rysunku Studium wyznaczona została droga klasy zbiorczej, przy której wyznaczone zostały obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności.

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 fioletowego) - rysunek nr 3.

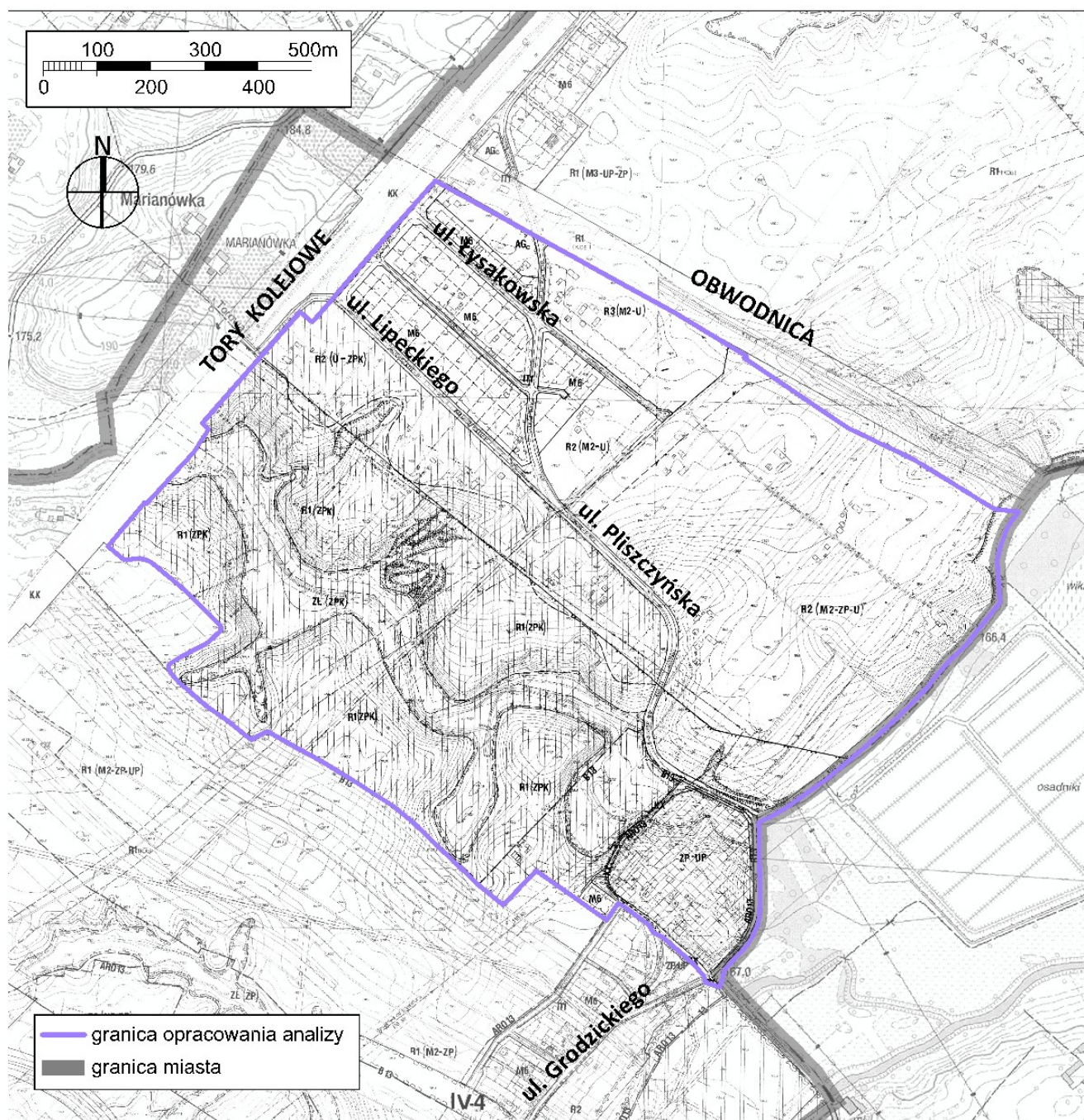


Obszar objęty analizą jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część IV - obejmującego wschodni obszar miasta zawarty między: rzeką Bystrzycą na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin-Łuków, linią kolejową relacji Lublin- Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą

gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG (przedłużenie ul. Grygowej), projektowaną ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami.

W granicach obszaru analizowanego obowiązujący miejscowy plan przewiduje tereny rolne bez prawa zabudowy, oraz nieliczne wyznaczone tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową podmiejską (zagrodową i jednorodzinną), wraz z nieuciążliwymi usługami. Dodatkowo część przedmiotowego obszaru zlokalizowana jest w granicach Ekologicznego Systemu obszarów Chronionych, w ramach strefy ochrony przyrodniczo-krajobrazowej „Dolinka Jakubowicka – ZPK”.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 4.

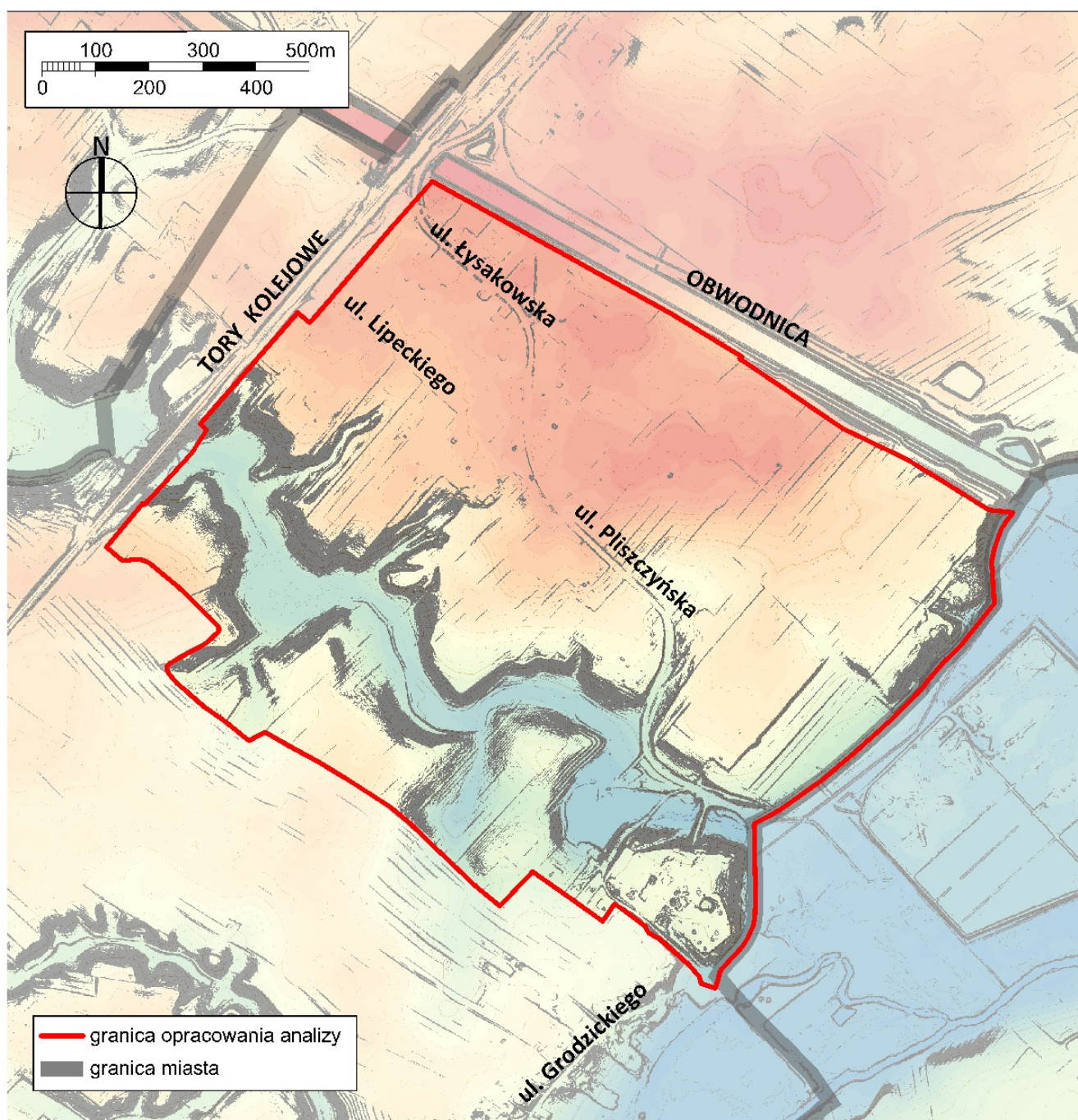


Teren analizowany charakteryzuje się bardzo ciekawym ukształtowaniem terenu – duży fragment terenu analizowanego obejmuje sucha dolina ciągnąca się od terenów kolejowych w Rudniku w kierunku doliny Bystrzycy.

Dodatkowo w granicach przedmiotowego terenu znajduje się zabytkowy zespół pałacowo – parkowy w Jakubowicach Murowanych.

W obszarze występują cenne zbiorowiska roślin i zwierząt, w tym roślinności kserotermicznej (na południowych zboczach doliny).

Ukształtowanie terenu – rysunek nr 5.



3. SKUTKI EKONOMICZNE

Racjonalizm gospodarowania przestrzenią ma bezpośredni wpływ na zasoby materialne Miasta. Przekształcanie terenów otwartych na tereny budowlane rodzi konkretne zobowiązania finansowe wynikające z obowiązku wykonania dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także ich obsługi i utrzymania. Nieracjonalne i nieprzemysłane przekształcanie przeznaczenia terenów może mieć negatywny wpływ na jakość terenów już posiadających status budowlanych, gdyż powoduje przesuwanie sił i środków na nowe tereny, co przy niewystarczających zasobach odbywa się kosztem istniejących zobowiązań.

Sprzeczne z zasadami rozwoju zrównoważonego i strategicznymi celami rozwojowymi miasta jest dopuszczanie zabudowy na terenach nieobjętych zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, a także nieobjętych siecią kanalizacji deszczowej - ze względu na konieczność ochrony jakości wód podziemnych. W wyżej wymienionych aspektach Miasto Lublin ma duże braki w stosunku do terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zainwestowania. Ten stan musi być brany pod uwagę przy planowaniu kolejnych terenów inwestycyjnych.

4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z art. 17 - 20 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741).

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Analizowany obszar zlokalizowany jest po wewnętrznej stronie obwodnicy miasta. Realizacja tego ponadlokalnego układu drogowego zdecydowanie zmieniła status tego obszaru - jest to rejon który podlega stopniowej urbanizacji, a presja inwestycyjna odzwierciedlona w wydawanych pozwoleniach na budowę może mieć bardzo istotny wpływ na utrzymanie walorów środowiskowych, których ochrona została wskazana w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin.

Dodatkowo od kilku lat do Urzędu Miasta wpływają liczne wnioski o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (około 25 wniosków, z czego dwa zbiorowe - w ostatnich 3 latach), ustalającego na obszarze analizowanym - grunty rolne, bez prawa zabudowy.

W związku z nowymi kierunkami rozwoju dla tego terenu, ustalonymi w uchwale nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r., pojawiła się możliwość weryfikacji ustaleń planistycznych zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin.

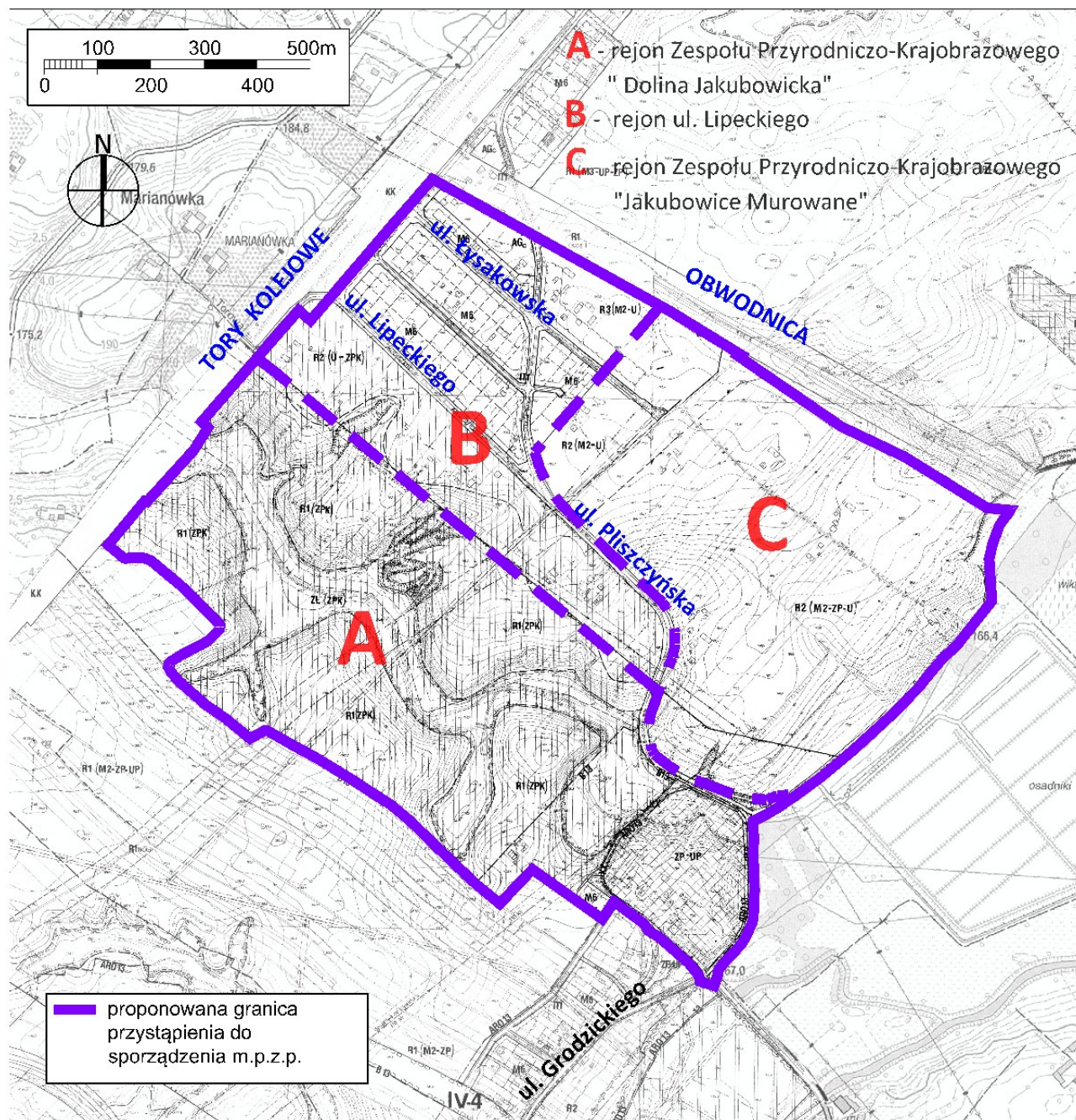
Celem ustalenia wyraźniejszej ochrony tego obszaru w zakresie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Jakubowice Murowane” i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Jakubowicka”, oraz celem uwzględnienia składanych wniosków, niezbędne jest wszczęcie prac nad zmianą dotychczas obowiązującego m.p.z.p.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.**

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 6



Z uwagi na duży obszar opracowania zmiany planu proponuje się wprowadzenie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu z możliwością podzielenie przedmiotowego obszaru na pod-obszary (A, B, C) w celu sprawniejszego przeprowadzenia procedury formalno-prawnej uchwalenia planu.