



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, część I obszar północno-wschodni – rejon ulic: Dębowej, Goździkowej

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Joanna Mużykowska

mgr inż. Tadeusz Laskowski

SPRAWDZIŁ:

mgr inż. arch. Robert Kuryło

ZATWIERDZIŁA:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin

Wydział Planowania

Lublin czerwiec 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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic **Dębowej, Goździkowej** objęto teren o powierzchni ok. 64 ha położony w rejonie ulic: Dębowej, Goździkowej, Jałowcowej, Konwaliowej, Malwowej i Spółdzielczości Pracy. Na obszarze analizy zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarstw rolnych, budynki garaży.

Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1.

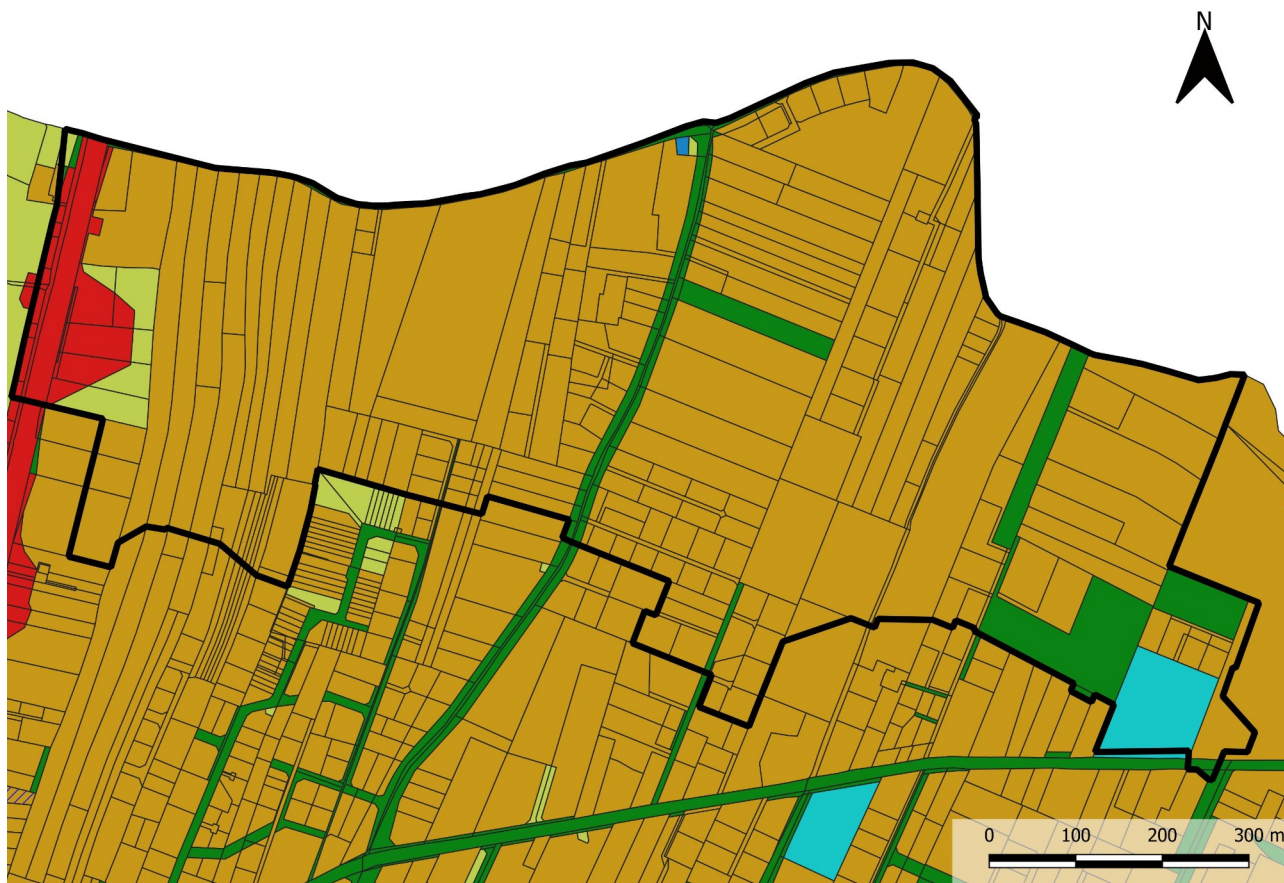


— granica opracowania analizy

Teren analizowany o powierzchni ok 64 ha jest we władaniu:

- Osób fizycznych
- Gminy Lublin
- Skarbu Państwa
- Kościołów i związków wyznaniowych
- Spółek handlowych
- Innych osób prawnych

Większość terenu analizowanego jest własnością osób fizycznych.



— granica opracowania analizy

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

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, pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny usługowe oraz teren zieleni, który jest częścią ESOCH. Ponadto z uwagi na ukształtowanie terenu wyodrębniono tu obszary o spadkach powyżej 15%. Wschodnia część analizowanego terenu zawiera się w granicach obszaru górniczego, oraz złoża ropy naftowej „Świdnik”. Istotnym elementem w obszarze analizowanym jest wyznaczony układ komunikacyjny, droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (strategiczna w strukturze przestrzennej całego miasta) – aleja Spółdzielczości Pracy oraz droga zbiorcza - ul. Dożynkowa.

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.

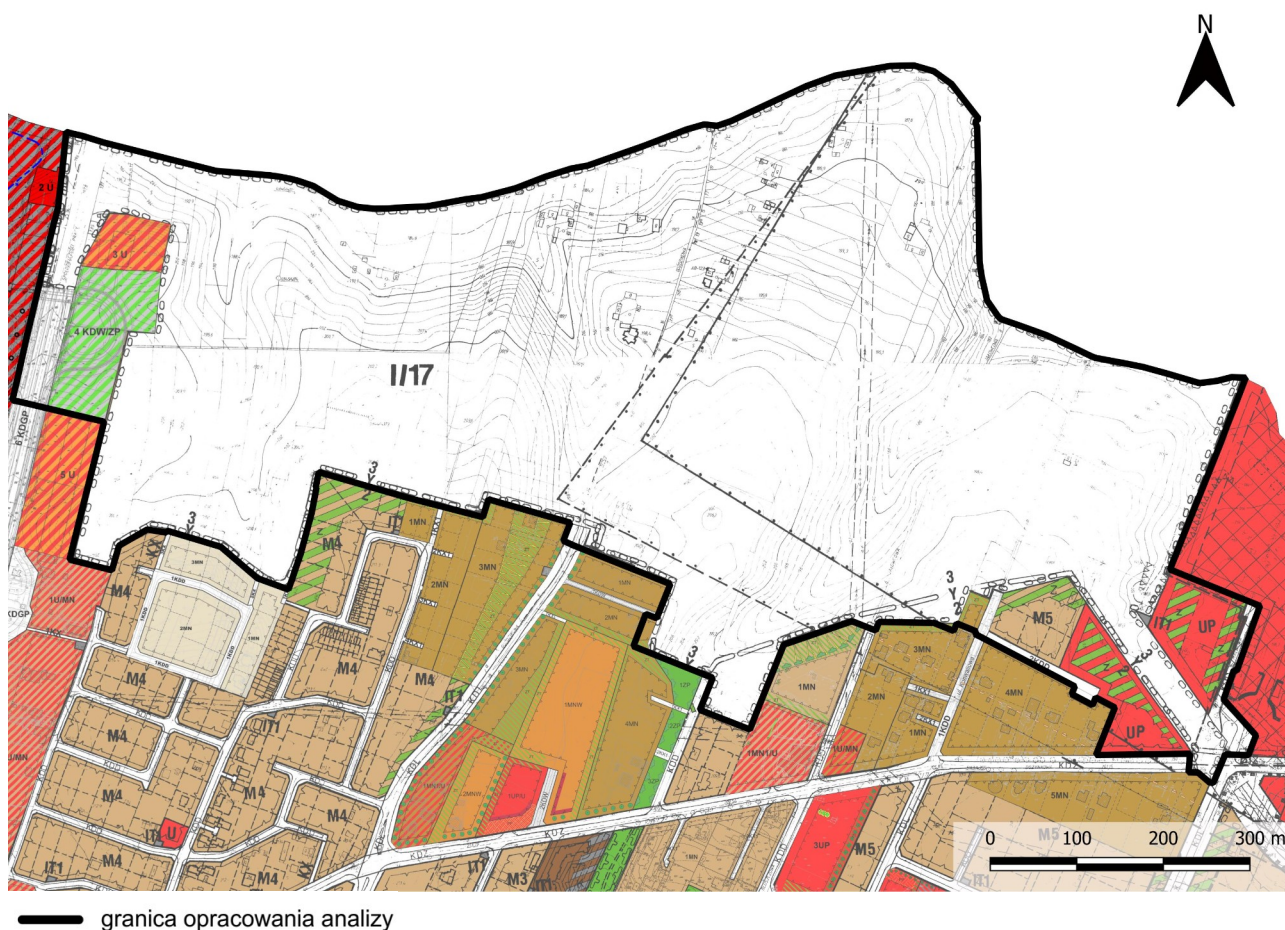


— granica opracowania analizy

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

Dla fragmentów analizowanego obszaru obowiązują ustalenia planów miejscowych:

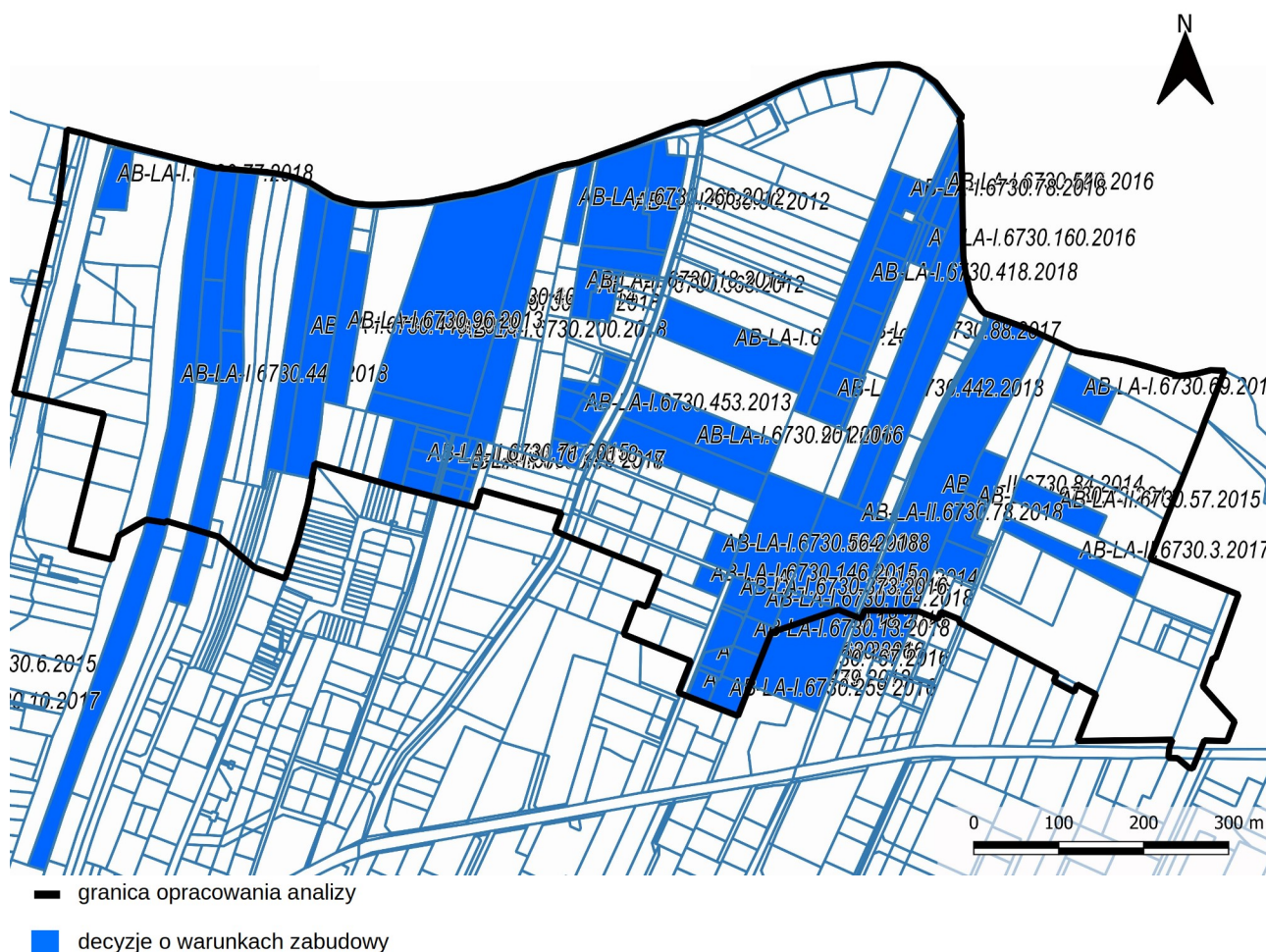
- planu przyjętego uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I, obejmującego dwa rejon miasta: obszar zachodni - zawarty między Al. Kraśnicką, Al. Warszawską oraz granicą administracyjną miasta oraz obszar północno- wschodni – zawarty między Al. Spółdzielczości Pracy, Al. Władysława Andersa, rzeką Bystrzycą na odcinku od ul. Mełgiewskiej do mostu kolejowego linii Lublin - Łuków, linią kolejową Lublin - Łuków do granicy administracyjnej miasta oraz granicą administracyjną miasta od linii kolejowej do Al. Spółdzielczości Pracy (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz.2670);
- planu przyjętego uchwałą nr 166/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla obszaru położonego w rejonie ulic: Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej;
- planu przyjętego uchwałą nr 1073/XLI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I obszar północno-wschodni dla obszarów: C - położonego w rejonie ulicy Konwaliowej i Dożynkowej oraz D - położonego w rejonie ulic Dożynkowej i Narcyzowej.



Wrys z planu miejscowego (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru czarnego) - rysunek nr 4.

Obszar oznaczony symbolem I/17 (w rejonie ul. Dębowej) nie ma planu miejscowego. W 2004 r. uchwałą Nr 454/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerami I/1, I/2, I/6, I/9, I/11, I/15, I/17, I/20 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I oraz dla terenów II/1, II/3 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II – zainicjowano prace planistyczne m.in w obszarze I/17. Z uwagi na ustalenia kierunkowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin z 2000 – tj. w szczególności przebieg ulicy głównej ruchu przyspieszonego oraz strefę produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy – prace planistyczne zostały wstrzymane do czasu uchwalenia nowego studium.

W związku z tym, że obszar I/17 nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycje w tym terenie realizowane są na podstawie wydawanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji warunków zabudowy. Od 2006 roku do kwietnia 2021 wydano 44 decyzje o warunkach zabudowy na realizację nowej zabudowy, w szczególności budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W marcu 2021 złożony został także wniosek o wydanie decyzji wz i zt w rejonie ulicy Dębowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.



Decyzje o warunkach zabudowy – rysunek nr 5.

Dla analizowanego obszaru po uruchomieniu procedury planistycznej dla terenu I/17 od 2004 r. do 2011r. składano wnioski generalnie dotyczące lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

- po ogłoszeniu do przystąpienia w terminie do 7 stycznia 2005r. – złożono 5 wniosków dotyczących zabudowy jednorodzinnej (wnioski od osób fizycznych)
- po terminie w kolejnych latach od 2005r. do 2011r. – złożono 19 wniosków, w tym: wniosek o przeznaczenie terenu w rejonie ulicy Dębowej pod zabudowę jedno lub wielorodzinną np. M2, M3, M4 (wniosek zbiorowy od 11 osób fizycznych), podobnie pozostałe wnioski indywidualne dotyczyły przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jedno lub wielorodzinną (wnioski osób fizycznych).

W ostatnim czasie tj. w okresie od 2012r. do 2021r. złożono do Urzędu Miasta Lublin 4 wnioski o opracowanie planu miejscowego. Wnioski z tego okresu dotyczyły:

- sprzeciwu wobec lokalizacji przy ul. Dębowej zabudowy wielorodzinnej (wniosek osoby fizycznej)
- sprzeciwu wobec budowy bloków wielorodzinnych na terenach zielonych w wąwozach stanowiących kanały napowietrzające miasto, podtrzymanie statusu tych terenów zgodnie z obowiązującym studium i planowaną zmianą (wniosek Rady Dzielnicy Ponikwoda)
- przeznaczenia nieruchomości przy ul. Goździkowej 10 (dz. Nr 16/2) pod zabudowę jednorodziną (wniosek osoby fizycznej)
- dla działki 1/45 położonej przy ulicy Konwaliowej 16A - zmiany parametrów wielkości działki budowlanej, celem możliwości realizacji inwestycji oraz przekształcenia terenu, na którym położona jest nieruchomość na zabudowę jednorodziną (wniosek osoby fizycznej, zrealizowany uchwałą nr 1073/XLI/2018 i 283/VIII/2019).

Ponadto w trakcie prac nad nowym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjętym uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. wnioskowano o :

- zmniejszenia kanału przewietrzającego w rejonie ul. Dożynkowej i Dębowej, likwidacji proponowanych w studium terenów zielonych w rejonie alei Spółdzielczości Pracy i Dębowej i dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej (wniosek Rady Dzielnicy Ponikwoda)
- przekształcenie działek rolnych położonych przy ulicy Dębowej, Goździkowej i Konwaliowej na budowlane (10 wniosków osób fizycznych)
- likwidację terenów zielonych i przekształcenie w działkę całkowicie budowlaną - dla działek 17/1 i 17/2 położonych przy ulicy Goździkowej (3 wnioski osób fizycznych, w tym jeden złożony dwukrotnie).

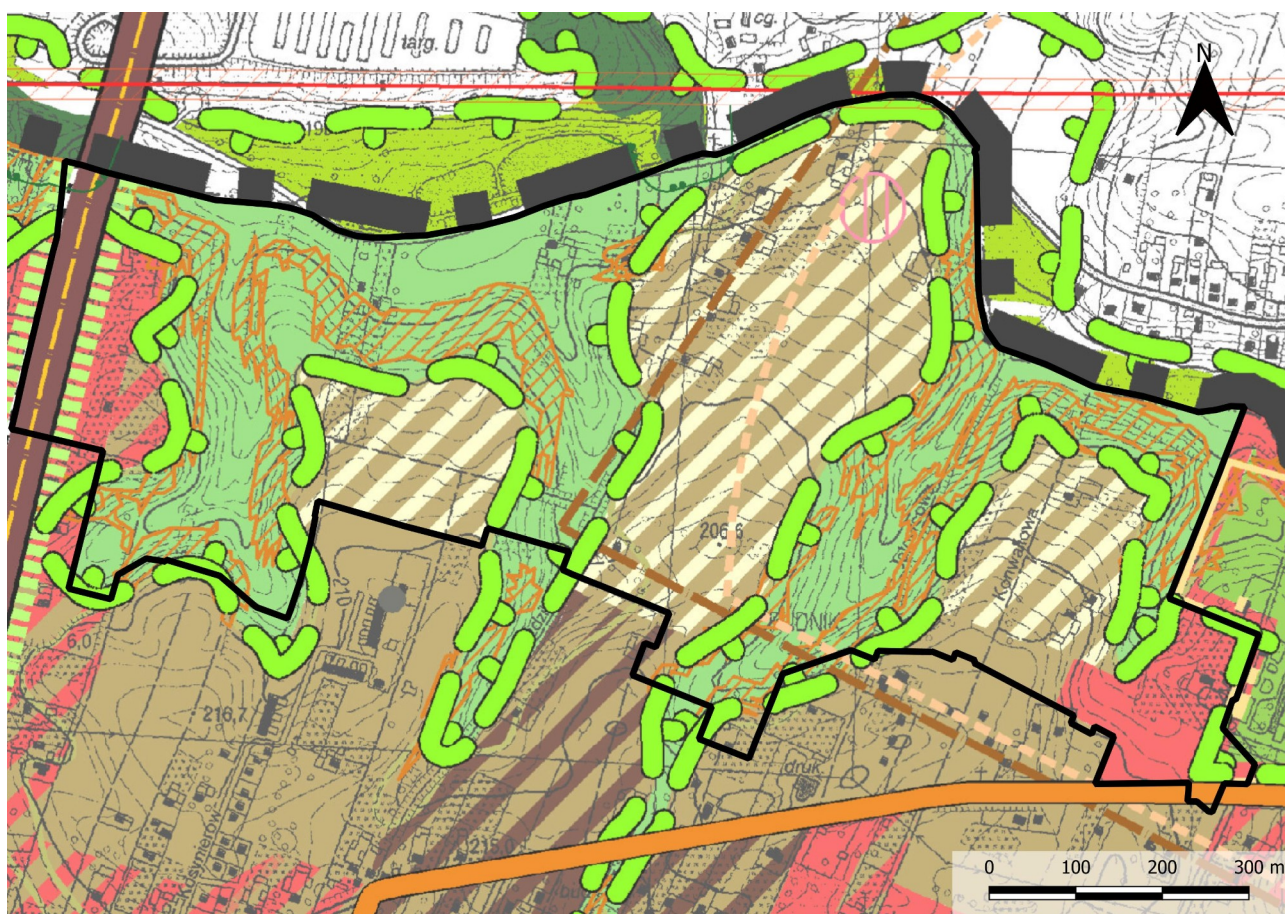
3. WNIOSKI KOŃCOWE

Obszar objęty analizą położony jest w północno-wschodniej części Miasta, tuż przy granicy z gminą Niemce, w rejonie który podlega stopniowej urbanizacji. Na przedstawionym rysunku nr 5 uwidoczniło się dużą presję inwestycyjną na tym terenie wyrażoną w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy. Presja inwestycyjna ma bezpośredni wpływ na zachowanie walorów środowiskowych obszaru w postaci terenów zielonych (strefa ESOCH) zapisanych w kierunkach Studium dla tego obszaru. Dla ich ochrony, ale również dla realizacji spójnej wizji zagospodarowania przestrzennego tego obszaru

istotne jest opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie układu komunikacyjnego dla obsługi nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, usługowo-mieszkaniowej i usługowej w całościowej koncepcji urbanistycznej oraz ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich właścicieli i inwestorów – to główny i najważniejszy cel opracowania planu miejscowego. Dzisiejszy sposób zagospodarowania terenów na zasadzie pojedynczych obiektów realizowanych na podstawie decyzji WZ może utrudnić w przyszłości realizację funkcji wspólnych dla dzielnicy – w tym funkcji publicznych.

Opracowanie planu w zgodzie z kierunkami rozwoju uchwalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w którym uwzględniony i zabezpieczony prawem miejscowym będzie układ komunikacyjny miasta, wyznaczone zostaną tereny zielone oraz nowe tereny inwestycyjne o funkcji mieszkaniowej i usługowej w spójnej wizji przestrzennej, jest uzasadnione.

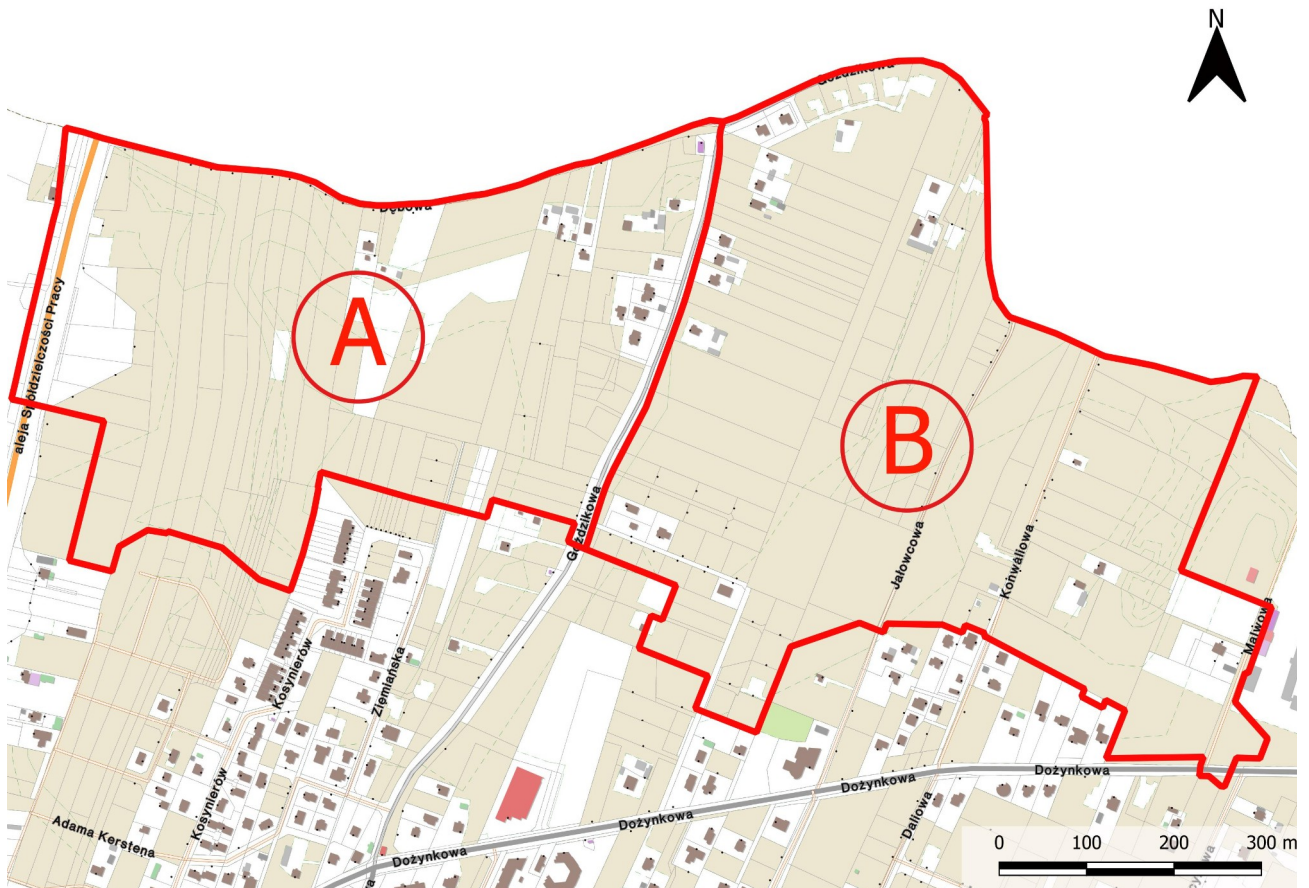
Proponowane wstępne granice opracowania planu – rysunek nr 6.



— proponowane wstępne granice opracowania planu

Z uwagi na duży obszar opracowania (powierzchnia ok. 64 ha) proponuje się wprowadzenie do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu możliwości strefowania, strefa A/B - co może istotnie skrócić procedurę formalno - prawną w przyszłości.

Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. – rysunek nr 7.



— proponowane granice obszaru objętego przystąpieniem do m.p.z.p. w rejonie ulicy Dębowej