



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

w rejonie wąwozu wzdłuż linii kolejowej i Starego Gaju



Sporządzili:

mgr inż. arch. Grażyna Dzedzic-Wiejak

mgr inż. arch. Magdalena Goldman-Świć

mgr Klaudia Stępniewska

W zakresie komunikacji sprawdził:

mgr inż. Tadeusz Laskowski

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 planu i zmiany planu rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne 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. 2021, poz.741 t.j.).

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

2.1. Granice obszaru objętego analizą i cele przystąpienia do planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany planu objęto obszar istniejącego wąwozu na Czubach, położony na północ od linii kolejowej i Starego Gaju, ograniczony od strony wschodniej granicą opracowania planu miejscowego uchwalonego 25 października 2018 r. (Uchwała nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin), od północy terenami zabudowy wielorodzinnej, mieszanej (wielo- i jednorodzinnej) oraz terenami zabudowy jednorodzinnej, od zachodu terenem objętym opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Uchwała Nr 276/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r.), a od południa terenami kolejowymi oraz południową granicą miasta.

W rejonie, w którym obowiązujące Studium wskazuje Ekologiczny System Obszarów Chronionych wzdłuż suchej doliny, obszar analizowany obejmuje w liniach rozgraniczających teren oznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem KDGP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, biegnąca od węzła komunikacyjnego w rejonie ulic Krochmalnej i Diamentowej, do skrzyżowania z aleją Kraśnicką.

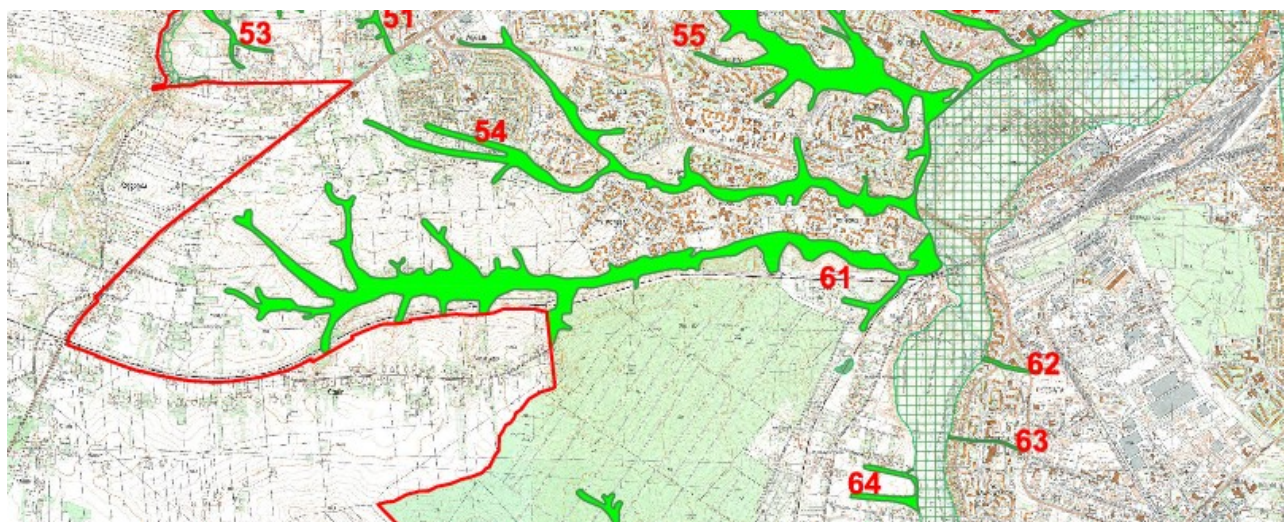
Celem przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie ustaleń planistycznych do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.), ochrona warunków zamieszkiwania na terenach zrealizowanych osiedli zabudowy wielorodzinnej w rejonie dzielnic Czuby Południowe i Węglin Południowy, w tym ochrona warunków klimatycznych, aerosanitarnych i zdrowotnych mieszkańców.

2.2. Stan własnościowy

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany planu dotyczy terenu o powierzchni ok. 104 ha, będącego głównie we władaniu osób fizycznych, Gminy Lublin oraz Skarbu Państwa (użytkowanie wieczyste). Własnością Skarbu Państwa są tereny użytkowane przez Polskie Koleje Państwowe S.A. oraz pozostające w zarządzie Lasów Państwowych. Dla obszaru analizowanego nie złożono wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu lub zmiany planu miejscowego, potrzeba podjęcia takiego opracowania wynika z konieczności dostosowania zapisów obowiązującego planu miejscowego do obecnej polityki przestrzennej Miasta i aktualizacji jego zapisów.

2.3. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

W obszarze objętym analizą nie zdiagnozowano obiektów zabytkowych, nie znajduje się on też w strefach ochrony widoków. Obszar położony na północ od linii kolejowej, Starego Gaju i jedyne w mieście rezerwatu „Stasin” jest jednym z największych i najbardziej wartościowych na terenie miasta wąwozów lessowych. W „Inwentaryzacji wąwozów w obszarze miasta Lublin” z 2012 r. został zinwentaryzowany i opisany pod numerem 61.

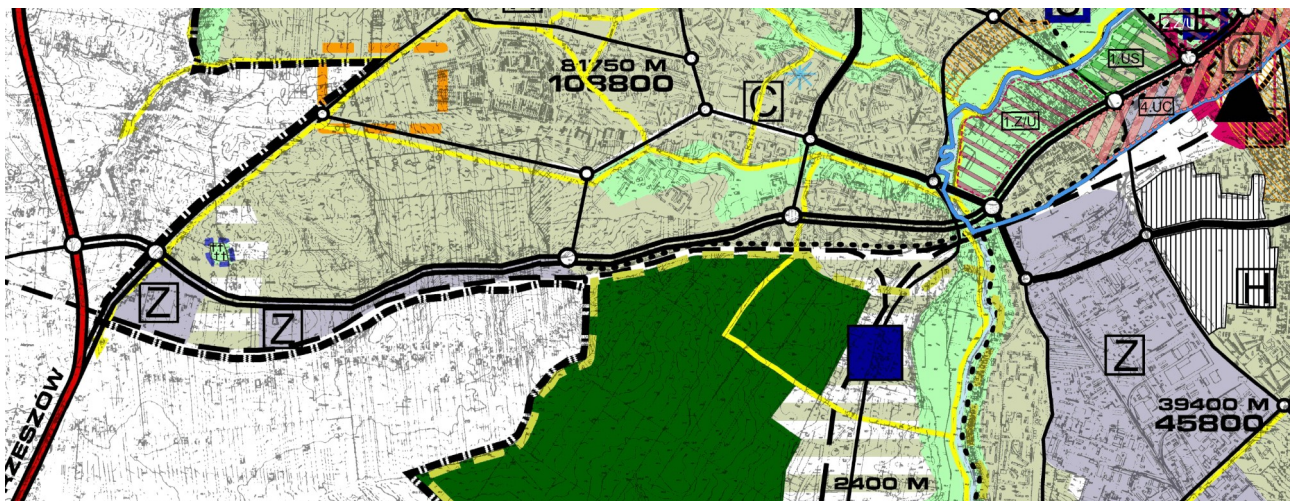


- Fragment „Inwentaryzacji wąwozów w obszarze miasta Lublin” z 2012 r.
źródło: opracowanie własne

Nie bez znaczenia jest tu również fakt, że sposób zagospodarowania obszaru objętego Analizą ma istotny wpływ na warunki siedliskowe Starego Gaju i rezerwatu „Stasin”, co jeszcze bardziej podnosi jego rangę przyrodniczą.

2.4. Stan planistyczny i prawny

Obszar analizowany niemal w całości objęty jest ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (Uchwała nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II). Obowiązujący obecnie plan miejscowy uchwalony został w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin z 2000 r. (Uchwała nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami).



- Fragment już nieaktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin uchwalonego w 2000 r. Uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. źródło: opracowanie własne

Studium z 2000 r. w analizowanym obszarze przewidywało lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego, terenów aktywizacji gospodarczej oraz terenów intensywnej urbanizacji. Celem projektu zmiany planu będzie wzmocnienie aspektu przyrodniczego. Sytuacja prawna zmieniła się w momencie opracowania i uchwalenia nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin z 2019 r. W tym dokumencie ranga terenów przyrodniczych w mieście została podniesiona i uwypuklona. Jako naczelną, nadrzędną zasadę kształtowania polityki przestrzennej miasta przyjęto zasadę integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wzmocnienia funkcji przyrodniczych Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych. Obowiązujący plan miejscowy, przewidujący lokalizację w ESOCH trasy szybkiego ruchu oraz terenów aktywności gospodarczej i intensywnej urbanizacji stał się nieaktualny, niezgodny z obecną z polityką przestrzenną miasta i wymagający zmian.

2.5. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

W obowiązującym Studium, w rozdziale **1.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy** podano cyt.: „Jako tereny wyłączone z zabudowy (bądź o znacznie ograniczonej możliwości zabudowywania) należy traktować tereny położone wewnątrz Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, wspomagane wskazanymi na rysunku Studium przestrzeniami otwartymi. Tereny te predestynowane są do pełnienia funkcji przyrodniczych i takie funkcje powinny być tu wzmocniane. Ekologiczny System Obszarów Chronionych jest uproszczonym modelem funkcjonowania środowiska i przyrody w skali miasta, który ma zapewnić planistyczną ochronę obszarów decydujących w najwyższym stopniu o warunkach zamieszkiwania w Lublinie. Podstawą prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego miasta jest jego drożność przestrzenna oraz niezakłócone powiązanie go z terenami otwartymi poza miastem. Pozwala to na swobodną, międzystrefową wymianę ekologiczną oraz gwarantuje ochronę różnorodności siedliskowej i gatunkowej, ochronę ekosystemów wodnych, rzecznych, łąkowych i innych. Jednym z kluczowych elementów ESOCH są doliny rzeczne i suche doliny - bez ich prawidłowego, przyrodniczego funkcjonowania następuje degradacja pozostałych elementów ESOCH, a co za

tym idzie - spadek jakości przestrzeni i warunków zdrowotnych zamieszkiwania.” Obszar objęty Analizą zasadności położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w tym zrealizowanych osiedli zabudowy wielorodzinnej w dzielnicach Czuby Południowe i Węglin Południowy, zatem sporządzenie planu i zmiany planu - dostosowanie rozwiązań planistycznych do zgodności z ustaleniami Studium leży w interesie zarówno okolicznych mieszkańców, jak i całego miasta.

2.6. Skutki ekonomiczne

Zmiana planu w analizowanym obszarze może spowodować roszczenia odszkodowawcze. Jednak biorąc pod uwagę, że dopuszczone obowiązującym planem funkcje tj. droga główna ruchu przyspieszonego, tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo – składowych, usług komercyjnych itp. nie zostały zrealizowane koszty odszkodowawcze mogą dotyczyć potencjalnej możliwości inwestycyjnej, a nie faktycznie poniesionych nakładów finansowych. Wzrośnie natomiast wartość nieruchomości na terenach mieszkaniowych.

Jednocześnie ochrona walorów przyrodniczych w mieście przynosi szereg wymiernych korzyści takich jak fotosynteza, produkcja pierwotna i cykl hydrologiczny, ale też m.in. regulacja klimatu, regulacja spływu wód, kontrola drobnoustrojów i zarazków, oczyszczanie powietrza i wód, które obok wartości estetycznych, edukacyjnych, rekreacyjnych i innych, mających bezpośredni wpływ na zdrowie i jakość życia mieszkańców posiadają wymierną wartość ekonomiczną. Dopuszczając do degradacji środowiska tracimy możliwość korzystania z dóbr, jakie ono nam dostarcza, a to nieuchronnie prowadzi do pogorszenia jakości naszego życia. Podejście to znajduje odzwierciedlenie w przedsięwzięciach międzynarodowych: Milenijnej ocenie ekosystemów, Ekonomii ekosystemów i bioróżnorodności (TEEB), Narodowej ocenie ekosystemów Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej, przy wsparciu instytucjonalnym ONZ, Komisji Europejskiej i agend rządowych krajów wysoko rozwiniętych. Środowisko, w tym ekosystemy i bioróżnorodność mają krytyczne znaczenie dla jakości życia i rozwoju gospodarczego, przy jednoczesnym niedocenieniu ich przy podejmowaniu decyzji opartych na analizach ekonomicznych.

Działania mające na celu ochronę przyrody należy postrzegać zatem jako inwestycje, które przynoszą określoną stopę zwrotu. Na przykład w Nowym Jorku obliczono, że każdy dolar wydany na pielęgnację drzew przyulicznych przynosi miastu 5,60 USD korzyści. Zabudowywanie przestrzeni pełniących w mieście rolę przyrodniczą zaburza obieg wody, przyczyniając się do przeciążenia kanalizacji miejskiej i wzrostu zagrożeń tzw. powodziami miejskimi, zwiększa wrażliwość na ekstrema pogodowe wzmacniając efekt tzw. wyspy ciepła. Ekosystemy miejskie utrzymywane jako tereny zielone mają najniższe średnie temperatury w strukturze miast i obniżają temperaturę wokół nich, co oprócz oczywistych walorów klimatycznych (zdrowotnych) przedkłada się też na ograniczenie zużycia energii np. na klimatyzację. Ponadto w aspekcie ekonomicznym wysoka jakość przestrzeni, wysoka jakość otoczenia to zawsze wyższa wartość/cena nieruchomości.

2.7. Wnioski

Przystąpienie do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część II, jest konieczne ze względu na prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej miasta, do której to zobowiązuje art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia obowiązującego planu są sprzeczne z polityką przestrzenną Miasta uchwaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w 2019 r., a także z potrzebami i interesem mieszkańców zrealizowanych osiedli zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, położonych w sąsiedztwie obszaru wskazanego do zmiany planu, czyli w dzielnicach Czuby Południowe i Węglin Południowy. Bardzo istotnym uwarunkowaniem opracowania planu i zmiany planu w trybie pilnym jest fakt niezrealizowania dopuszczonych obecnym planem inwestycji, gdyż w przeciwnym wypadku koszty zmian mogłyby być tak wysokie, że ich wprowadzenie przestałoby być w ogóle możliwe. Opracowanie planistyczne w zakresie zaproponowanego obszaru winno więc być zadaniem priorytetowym dla Miasta.

Załączniki:

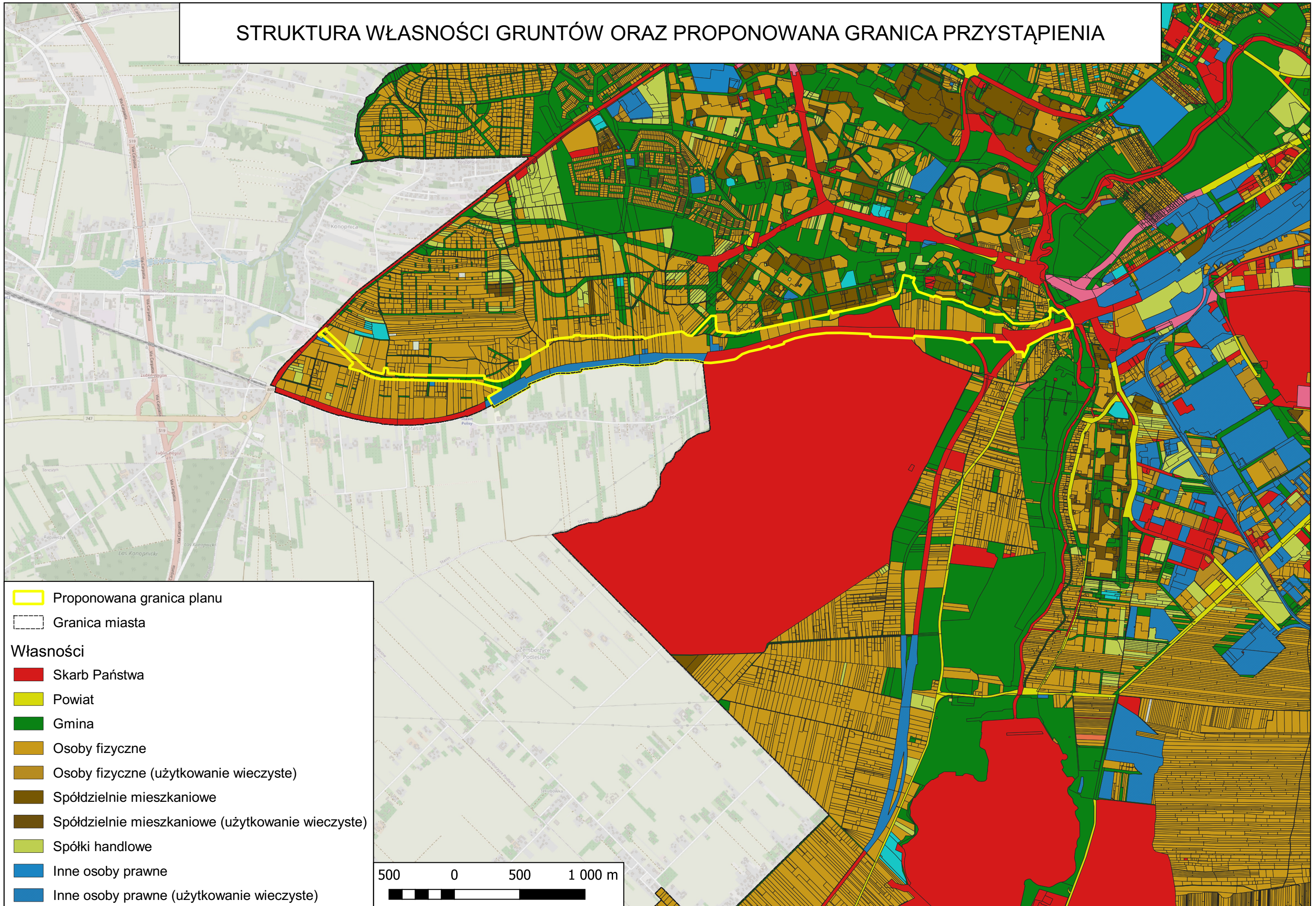
Zał. nr 1 - Struktura własności gruntów.

Zał. nr 2 - Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2000 r.

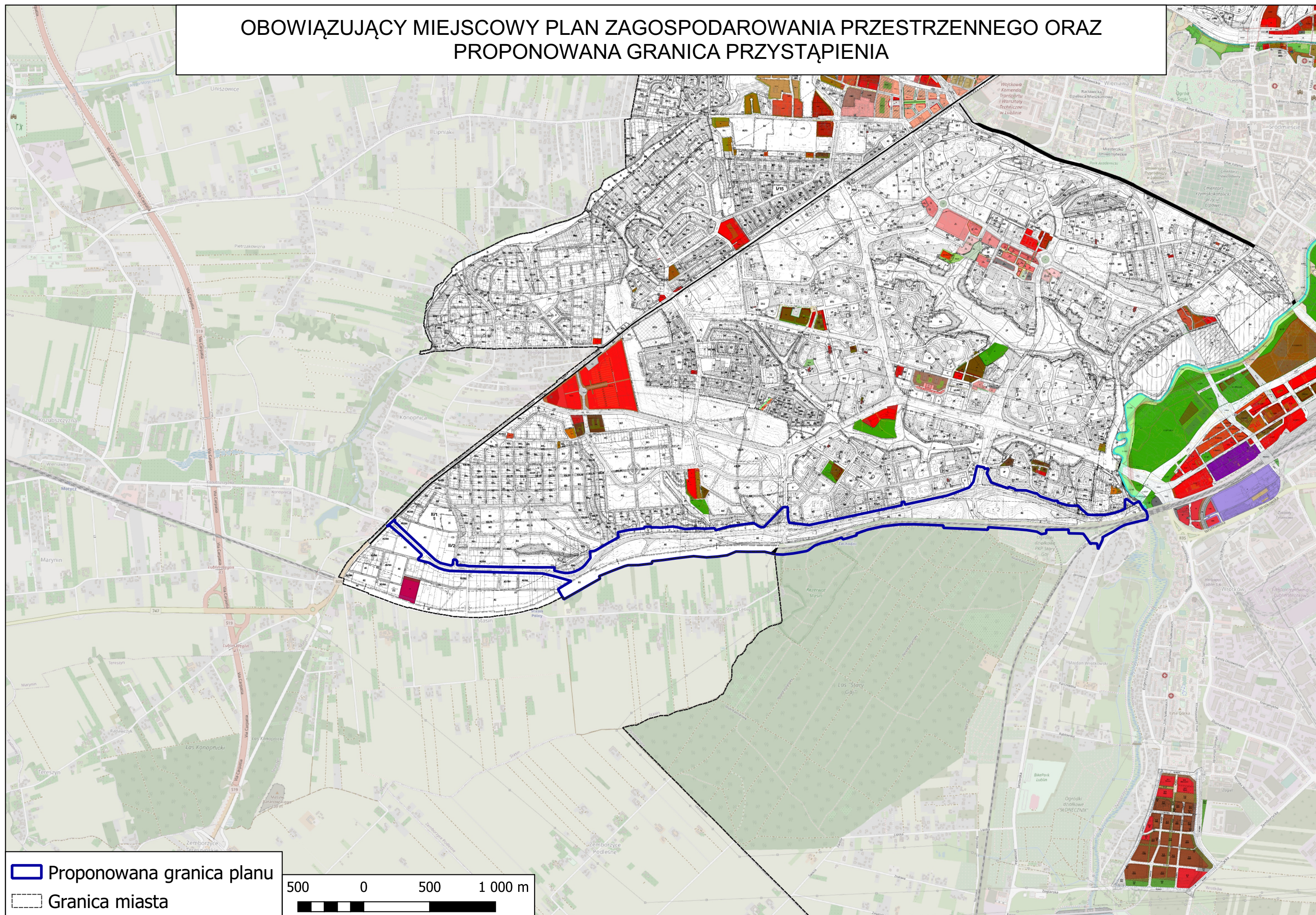
Zał. nr 3 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2019 r.

Zał. nr 4 – Proponowana granica opracowania planu i zmiana mpzp w rejonie wąwozu wzdłuż linii kolejowej i Starego Gaju.

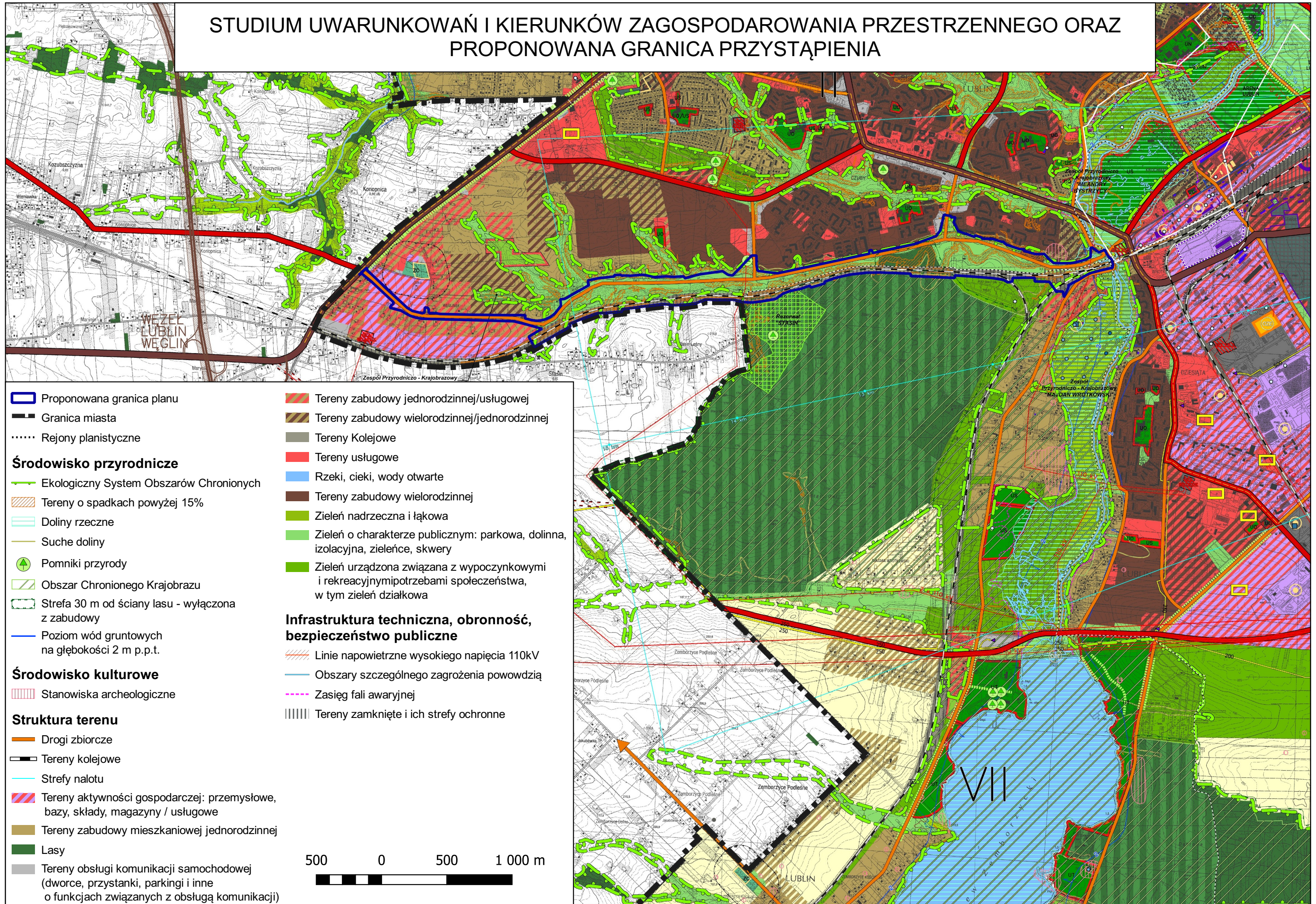
STRUKTURA WŁASNOŚCI GRUNTÓW ORAZ PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA



OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA



PROPONOWANA GRANICA OPRACOWANIA PLANU I ZMIANA MPZP W REJONIE WĄWOZU WZDŁUŻ LINII KOLEJOWEJ I STAREGO GAJU

