



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I w rejonie ulicy Majerankowej

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

KONSULTACJA:

mgr inż. Marta Smajkiewicz

r. pr. mgr Bogumił Postawski

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2022

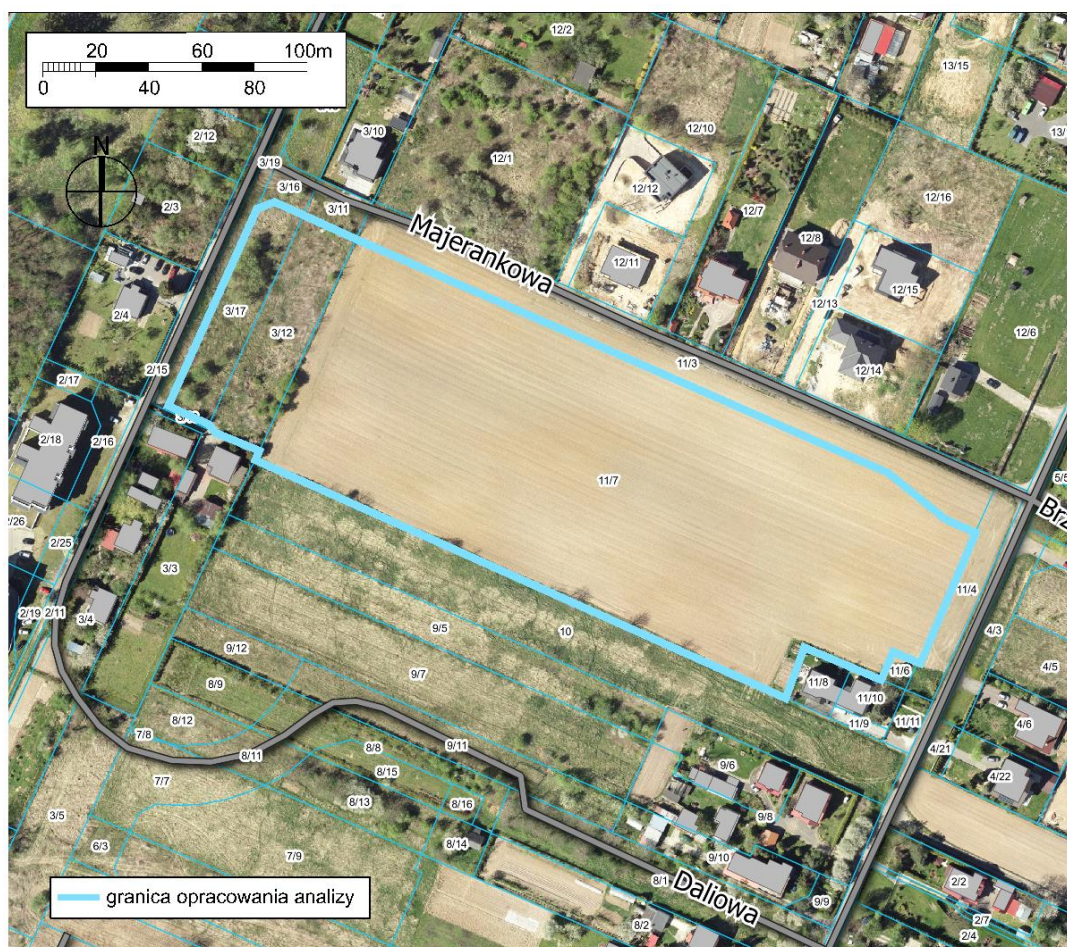
1. WSTĘP

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 503 z późn. zm).

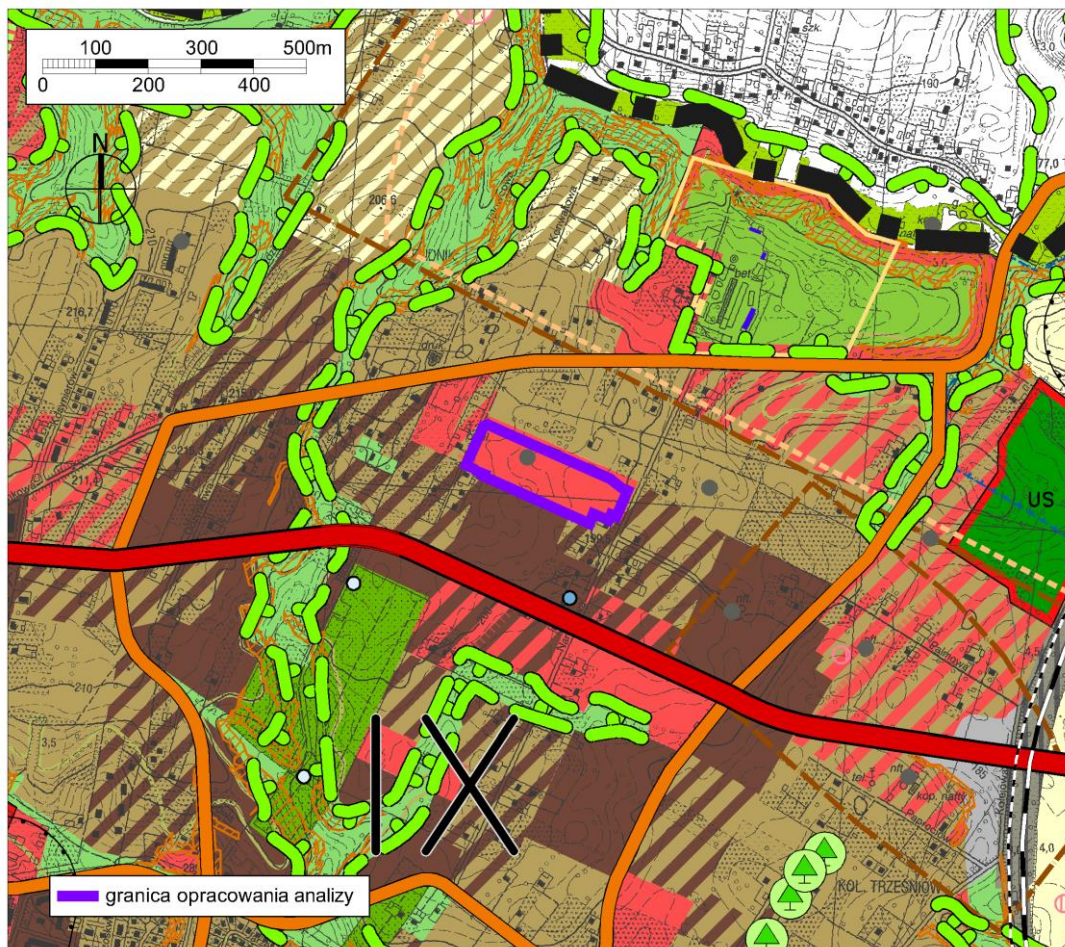
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulicy **Majerankowej** objęto teren o powierzchni ok 2,65 ha położony na południe od ul. Majerankowej, na wschód od ul. Daliowej i na zachód od ul. Narcyzowej, obejmujący teren rezerwy pod projektowany Zespół Szkół na Rudniku, wraz terenem usługowym w bezpośrednim sąsiedztwie.

Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1.



Wyrys ze Studium (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru fioletowego)
- 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.

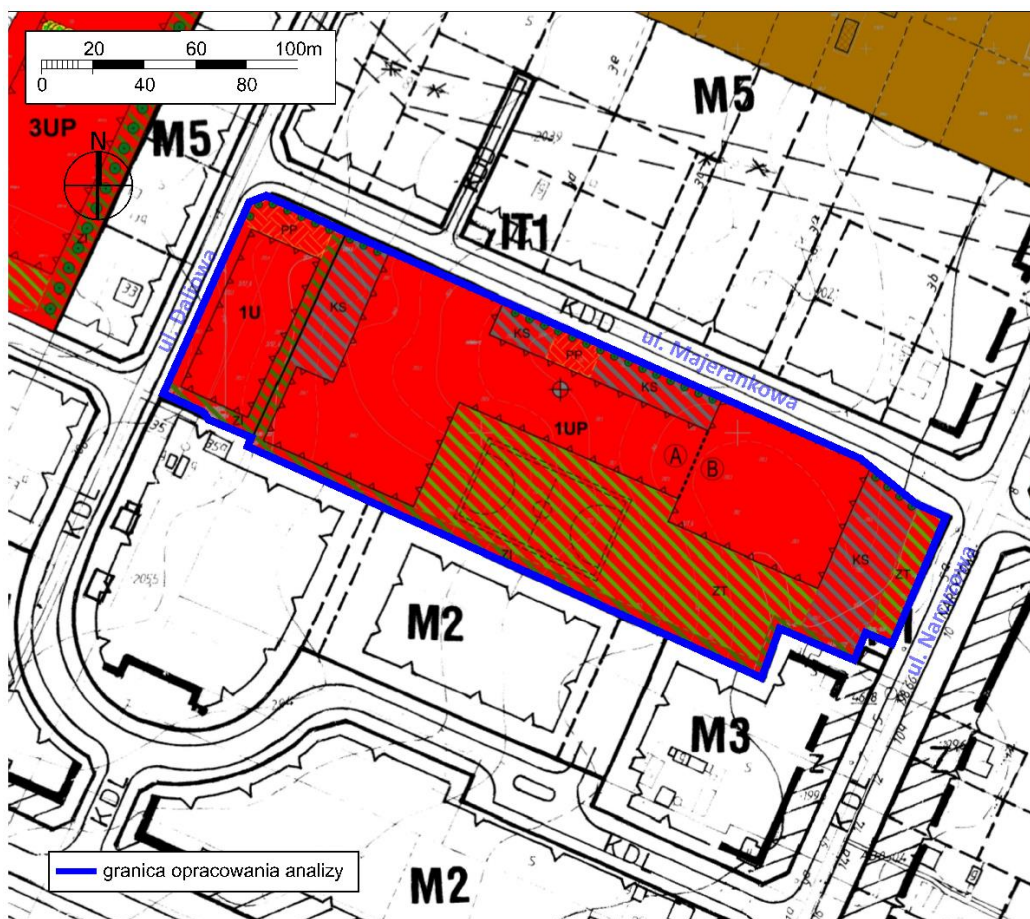
Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na obszarze objętym niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej.

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.

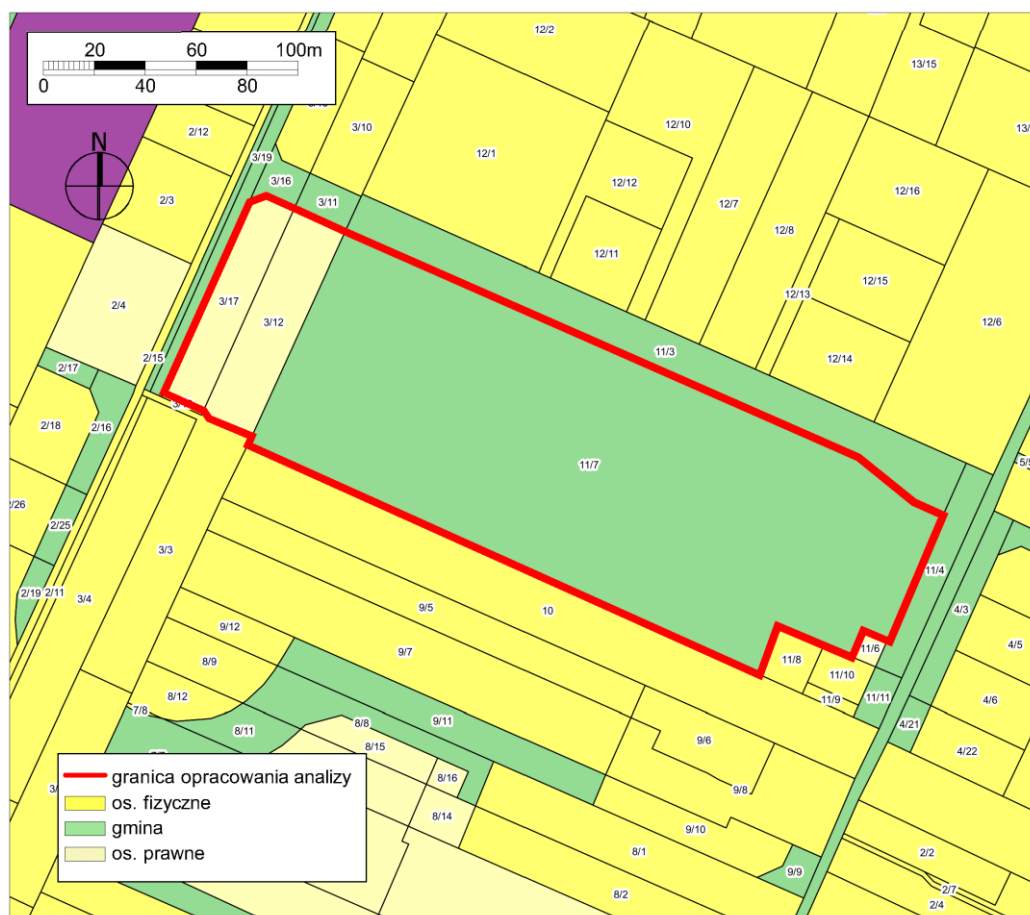
Obszar objęty analizą jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą 708/XXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I w rejonie ulicy Majerankowej (DZ.URZ.WOJ.LUB. 2017.2059 z dnia 28.04.2017).

W granicach obszaru analizowanego obowiązujący miejscowy plan przewiduje teren usług publicznych (oświaty) (1UP) oraz teren usługowy (1U).

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 3.



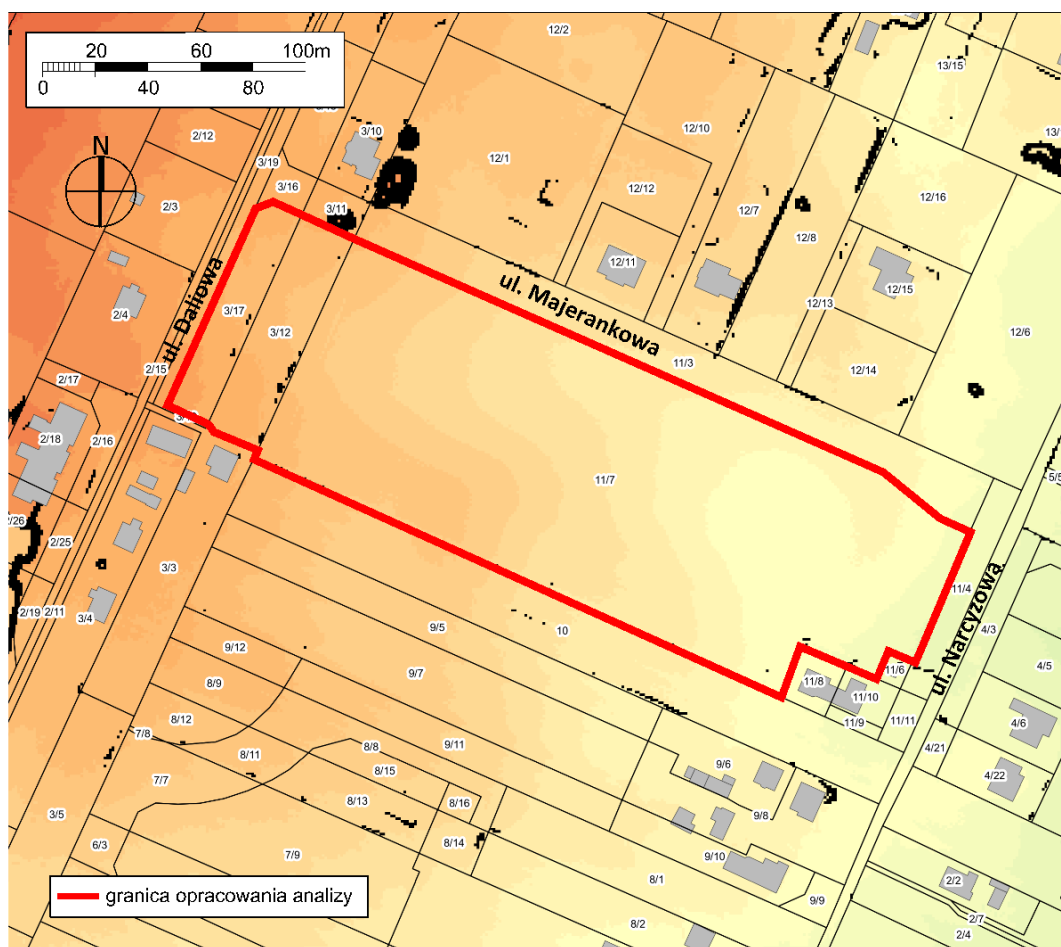
Struktura własności - rysunek nr 4.



Teren analizowany jest we władaniu:

- Gminy Lublin – ok 87% obszaru
- Osób prawnych – ok 13% obszaru

Ukształtowanie terenu – rysunek nr 5.



Teren charakteryzuje się mało zróżnicowanym ukształtowaniem – równomiernie opada w kierunku wschodnim. Różnica pomiędzy rzędnymi terenu w zachodniej i wschodniej części obszaru wynosi ok 6,5 metra.

3. WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU

We wrześniu 2022 r. wpłynął do Wydziału Planowania UM Lublin wniosek od Wydziału Inwestycji i Remontów o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Majerankowej w Lublinie. Wnoszone jest o zmianę wyznaczonych w planie wskaźników dotyczących ilości miejsc parkingowych dla przedszkoli, świetlic i żłobków, a także o zmianę ustalonych parametrów zabudowy w terenie 1UP – przeznaczonym pod realizację obiektu oświatowego. Sugerowane jest podwyższenie zabudowy.

Potrzeba zmiany planu argumentowana jest pilną potrzebą rozwoju infrastruktury szkolnej, przedszkolnej i żłobkowej w tym rejonie miasta oraz rosnącą liczbą dzieci i wychowanków w sąsiedztwie. Jest to wynik intensywnego rozwoju urbanistycznego i demograficznego dzielnicy. Koncepcja budowy budynku wielofunkcyjnego przy ul. Majerankowej została opracowana w lipcu 2022 roku przy założeniu 40

oddziałów szkoły podstawowej – po 5 klas w roczniku. Można przyjąć, że do momentu zakończenia budowy budynku zapotrzebowanie na ilość miejsc w szkole, przedszkole i żłobku będzie znacznie wyższe niż w przyjętych do koncepcji założeniach. W związku z powyższym wskazane jest zaprojektowanie budynku wyższego o jedną kondygnację, umożliwiającego pomieszczenie większej ilości sal lekcyjnych. Obecna koncepcja zakłada wysokość budynku w części szkolnej 19,2m oraz w części żłobka i przedszkola 9,2 m.

Dodatkowo wpłynął wniosek osoby prawnej (właściciela działek przeznaczonych w m.p.z.p. pod usługi (teren 1U)). Wnioskodawca wnosi o zmianę ustalonego parametru wysokości zabudowy na terenie, polegającą na usunięciu zapisu o nieprzekraczalnej rzędnej zabudowy (210 m n.p.m.) i zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 10m na 12m. Ograniczenie wysokości w obecnie obowiązującym m.p.z.p. wyrażone w metrach oraz w nieprzekraczalnej rzędnej wysokości w niniejszym przypadku, ze względu na naturalne spadki terenu, uniemożliwia realizację obiektu o wysokości 10 m (określoną w planie).

4. 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. Jednak w tym konkretnym przypadku – teren zlokalizowany jest w środku prężnie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego, w związku z czym duża część infrastruktury technicznej i drogowej jest już ukończona lub jest w trakcie projektowania i realizacji.

5. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany 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 zmiany 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. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

6. PODSUMOWANIE

Analizowany obszar zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta w środku dynamicznie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany m.p.z.p. uwarunkowane jest potrzebami rozwojowymi ww. placówki oświaty (wyrażonymi we wnioskach) oraz potrzebą uporządkowania wyznaczonych w m.p.z.p. wskaźników wysokości zabudowy na terenie usługowym.

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**. Zmiany planu w bardzo ograniczonym zakresie są zasadne.

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

