



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie Al. Kraśnickiej oraz w rejonie ul. W. Orkana

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

KONSULTACJA:

mgr inż. Marta Smajkiewicz

r. pr. mgr Bogumił Postawski

mgr inż. Tadeusz Laskowski

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Wydział Planowania
Urząd Miasta Lublin

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

2.1. Granice obszarów

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **część II w rejonie Al. Kraśnickiej** objęto obszar o powierzchni ok. 2400m², położony na południowy-wschód od Al. Kraśnickiej. Na obszarze tym zlokalizowana jest wydzielona działka ze stacją transformatorową, trzy działki ewidencyjne na których zrealizowana jest droga serwisowa w ramach pasa drogowego Al. Kraśnickiej, oraz jedna niezabudowana działka.

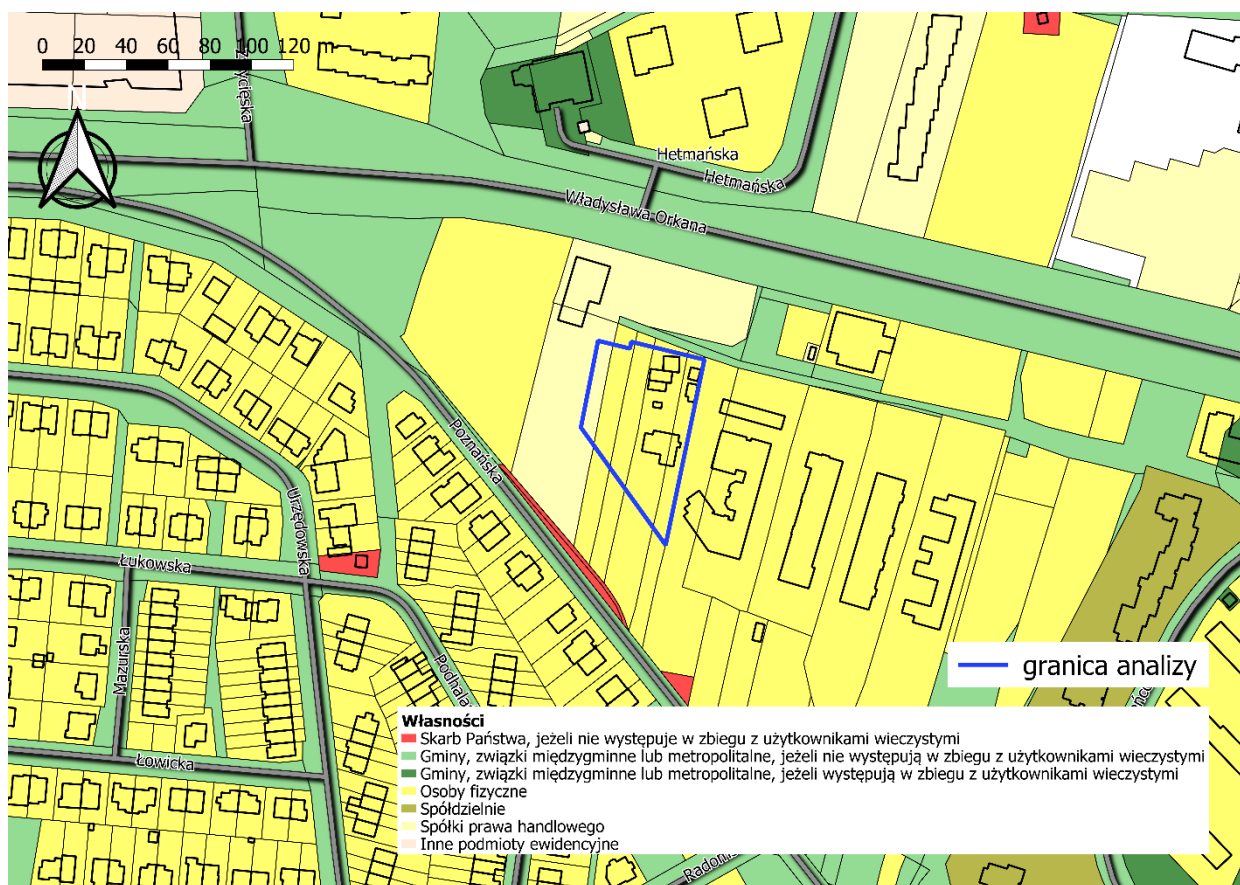
Granice obszaru objętego analizą w rejonie Al. Kraśnickiej – rys. nr 1.



Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **część II w rejonie ul. W. Orkana** objęto obszar o powierzchni ok. 3440m², położony na południe od ul. W. Orkana, na północ od ul. Poznańskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, zrealizowanych po południowej stronie ul. W. Orkana.

Łącznie obszar w rejonie Al. Kraśnickiej ma powierzchnię 2400m². Są to grunty będące we władaniu Skarbu Państwa, osób prawnych (PGE), oraz osób fizycznych.

Struktura własności w rejonie ul. W. Orkana – rys.nr 4.



Łącznie teren w rejonie ul. W. Orkana ma powierzchnię 3440m². Są to grunty będące we władaniu osób fizycznych i osób prawnych.

2.3. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

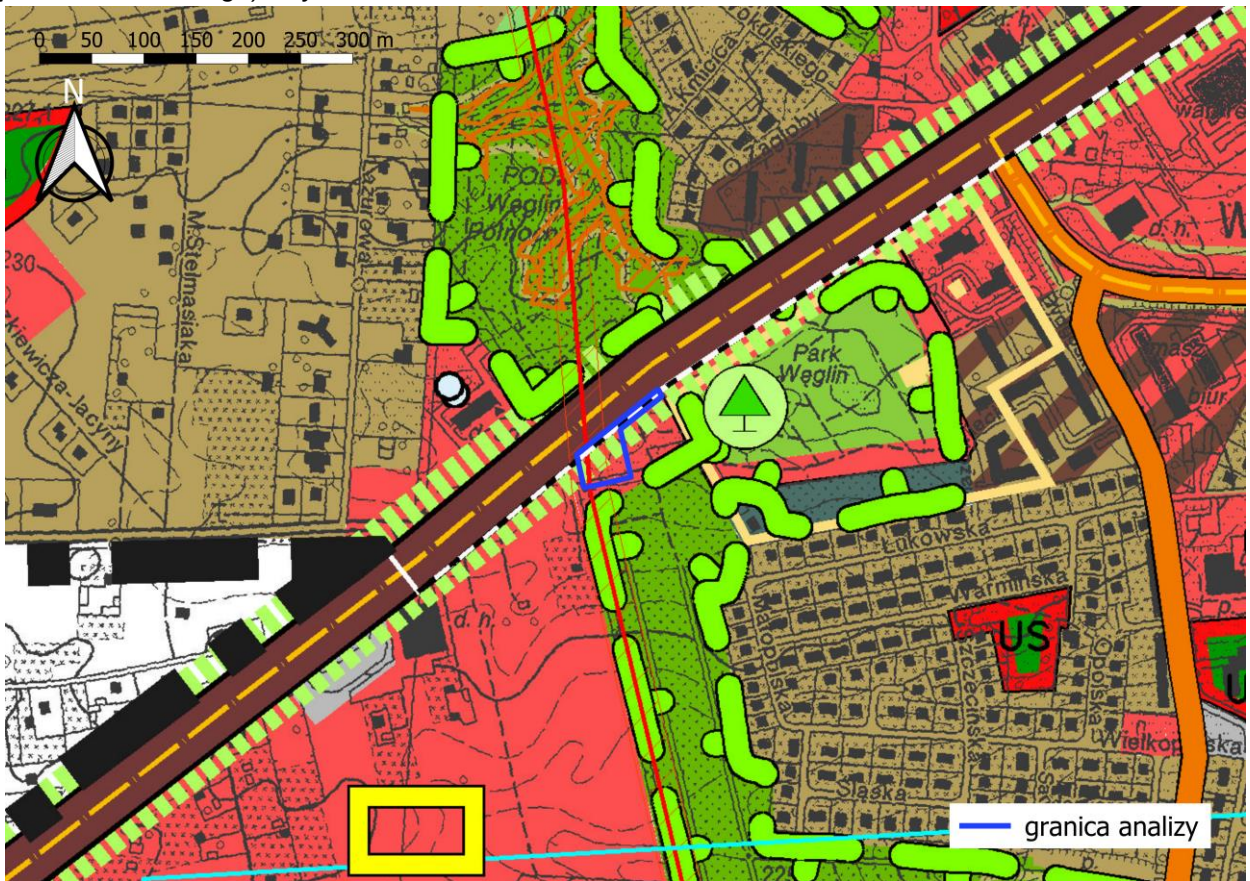
Dla analizowanych obszarów obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, przyjętego uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

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, zatem wszystkie wnioski, których uwzględnienie wiązałoby się z naruszeniem ustaleń Studium muszą zostać odrzucone.

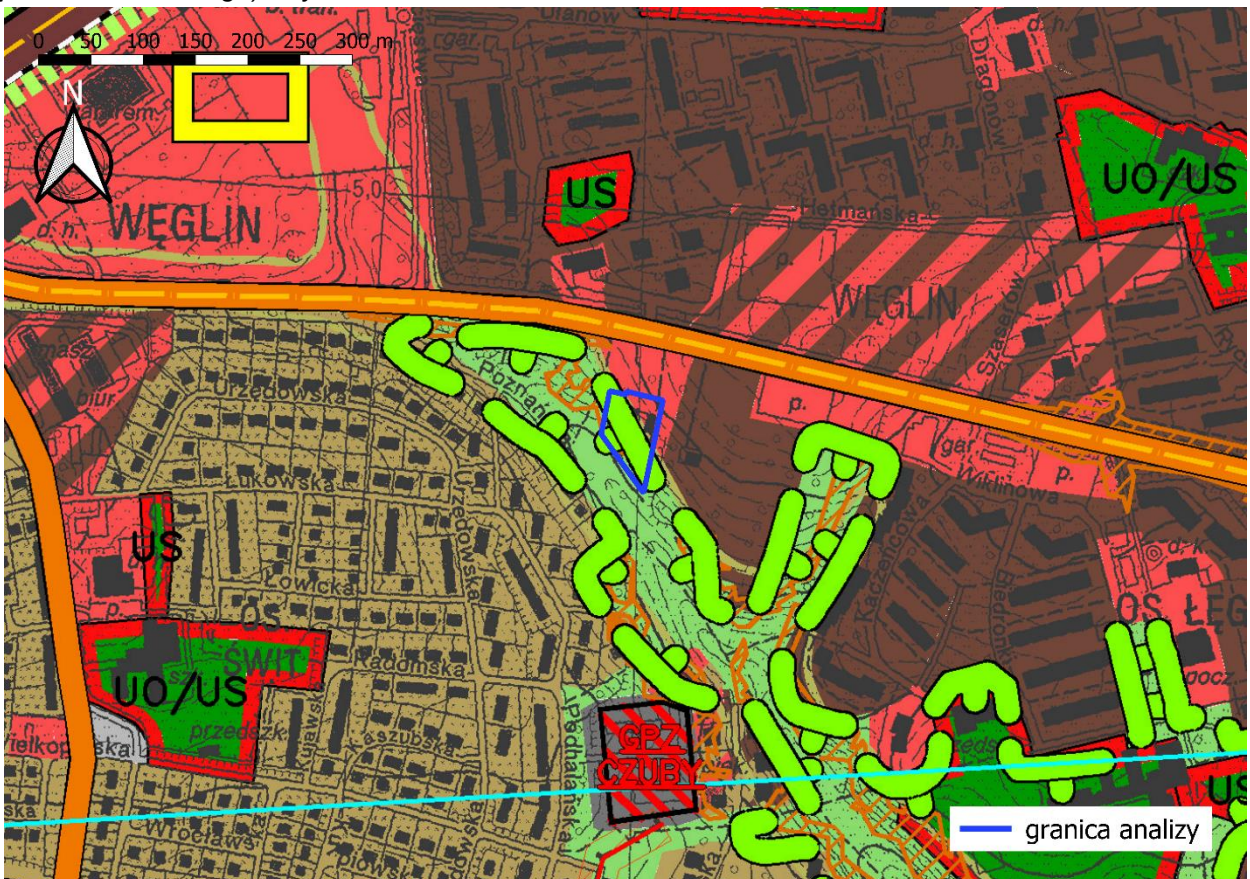
Dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno–przestrzenną miasta.

Zgodnie z dokumentem Studium na obszarze analizowanym w rejonie Al. Kraśnickiej wyznacza się tereny zabudowy usługowej, a na obszarze analizowanym w rejonie ul. W. Orkana wyznacza się tereny zabudowy usługowej, zieleni o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce i skwery (w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych).

Wyrys ze Studium w rejonie Al. Kraśnickiej (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru niebieskiego) – rys.nr 5.



Wyrys ze Studium w rejonie ul. W. Orkana (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru niebieskiego) – rys. nr 6.



2.4. Stan planistyczny

Obszary analizowane posiadają miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co w sytuacji, gdy stan ten dotyczy około połowy obszaru Miasta, stawia właścicieli tych obszarów w sytuacji lepszej niż mieszkańców obszarów nie posiadających planów. Właściciele terenów objętych planem miejscowym dysponują aktem prawa miejscowego, który stanowi o przeznaczeniu ich terenów oraz terenów położonych w bliższym i dalszym sąsiedztwie. Daje to stabilność inwestowania, obrotu nieruchomościami oraz planów na przyszłość. Należy pamiętać, że zmiana istniejącego planu oznacza jednocześnie zmianę sytuacji właścicieli, którzy nabyli/ zainwestowali w nieruchomości w ustalonym stanie prawnym, zawsze jest to zmiana krajobrazu, a często również nieoczekiwana zmiana dotychczasowych warunków korzystania z nieruchomości.

Plan uchwalony został w dniu 26 września 2002 r. uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Warszawa, linią kolejową Lublin - Warszawa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 października 2002r., Nr 124, poz. 2671).

Od roku 2002 w granicach analizowanego obszaru podjęte zostały uchwały zmieniające w/w plan:

- W dniu 25 czerwca 2003 r. podjęto uchwałę Nr 183/VIII/2003 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerami: II/2, II/8, II/12 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 11 sierpnia 2003 r. Nr 120, poz. 2827).
- W dniu 20 maja 2004 r. podjęto uchwałę Nr 414/XIX/2004 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerami: II/4, II/5, II/6, II/7, II/9, II/10, II/11 w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 28 lipca 2004 r. Nr 126, poz. 1885).
- W dniu 25 października 2007 r. Uchwałą Nr 196/XIII/2007 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 13 grudnia 2007 r., Nr 181, poz. 3203) został zmieniony fragment obejmujący południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana”.
- W dniu 4 września 2008 r. podjęto uchwałę Nr 439/XXIII/2008 Rady Miasta Lublin zmieniającą uchwałę Nr 394/22/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 sierpnia 2008 r. Nr 97, poz. 2519; Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 października 2008r., Nr 114 poz. 2764). (rejon wymiennikowni ciepłych).
- W dniu 20 października 2011 r. podjęto uchwałę Nr 240/XIV/2011 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 8 grudnia 2011r., Nr 186 poz. 2894). (rejon ulic Poznańska/Wołodziejowskiego).
- W dniu 16 stycznia 2014 r. podjęto uchwałę Nr 951/XXXVII/2014 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin - część II w obszarze położonym u zbiegu al. Kraśnickiej i ul. Jana Pawła II (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 14 lutego 2014 r., poz. 732).
- W dniu 10 kwietnia 2014 r. podjęto uchwałę Nr 1043/XL/2014 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w pobliżu ul. Watykańskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 6 maja 2014 r., poz. 1833).
- W dniu 10 kwietnia 2014 r. podjęto uchwałę Nr 1044/XL/2014 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie ulicy Matki Teresy z Kalkuty (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 6 maja 2014 r., poz. 1834).

- W dniu 22 października 2015 r. podjęto uchwałę nr 287/X/2015 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II dla obszaru położonego w rejonie ulicy Berylowej (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 24 listopada 2015 r., poz. 3751).
- Uchwała nr 604/XXIII/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie ulic: Bursztynowa i Szafirowa.
- Uchwała nr 1112/XLIV/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część II w rejonie ulic Jutrzenki i Różanej.
- Uchwała nr 1151/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część II w rejonie ulic: W. Orkana, Hetmańska i Szaserów.
- Uchwała nr 90/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar II-A - rejon ulicy Biedronki, Obszar II-B - rejon ulicy Tymiankowej, Obszar II-C - rejon ulic: T. Zana i M. Brzeskiej, Obszar II-D - rejon ulicy Kazimierza Wielkiego, Obszar II-E - rejon ulicy Topazowej, Obszar II-F - rejon ulicy Perłowej, Obszar II-G - rejon ulicy Husarskiej.
- Uchwała nr 87/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-L - rejon ulicy Turniowej.
- Uchwała nr 86/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-A - rejon ul. Folwarcznej.
- Uchwała nr 85/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-E - rejon ulicy Jutrzenki.
- Uchwała nr 84/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-I - rejon ul. Glinianej.
- Uchwała nr 83/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II , Obszar III-C - rejon ul. Wyżynnej.
- Uchwała nr 82/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-C - rejon al. Kraśnickiej i ul. Wróblej.
- Uchwała nr 81/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II , Obszar III-B - rejon ul. Wąwozowej.
- Uchwała nr 80/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II , Obszar III-D - rejon ulic: Wróblej, Szpaczej.
- Uchwała nr 91/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie ulicy G. Chmielewskiego.
- Uchwała nr 281/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II dla obszaru położonego w rejonie ulic: Zana i Filaretów
- Uchwała nr 279/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-G - rejon ulicy Kaczeńcowej
- Uchwała nr 278/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-D - rejon ulicy Wiklinowej

- Uchwała nr 277/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, Obszar III-A - rejon ulicy Szczęśliwej
- Uchwała nr 280/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-H - rejon ulicy Wielkopolskiej
- Uchwała nr 560/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-B - rejon ulicy Jana Pawła II, ronda E. Kowcza.
- Uchwała nr 610/XIX/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część II, Obszar I-P - rejon ulic: Zakole, Wapiennej.
- Uchwała nr 676/XXI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 3 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, Obszar I-M - rejon ulic: Perliczej, Wróblej.
- Uchwała nr 708/XXII/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 15 października 2020 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w uchwale nr 676/XXI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 3 września 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II, Obszar I-M – rejon ulic: Perliczej, Wróblej.
- Uchwała nr 749/XXIII/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 19 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, Obszar I-K - rejon ulicy Stokrotki.
- Uchwała nr 984/XXXI/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 9 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część II B – tereny przy ulicy Kazimierza Wielkiego.
- Uchwała nr 1053/XXXIII/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, obszar C - rejon ulic: Wyżynnej i Szczytowej.
- Uchwała nr 1052/XXXIII/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, obszar D - rejon ulicy Nowomiejskiej.
- Uchwała nr 1050/XXXIII/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, obszar A - rejon ul. Kieleckiej.
- Uchwała nr 1049/XXXIII/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, obszar G - rejon ulicy Turniowej.
- Uchwała nr 1148/XXXVII/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, obejmującego południową część ośrodka usługowego „Centrum Zana” w rejonie ulicy Jana Sawy.
- Uchwała nr 1202/XL/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II dla obszaru D - rejon ulic: Głębokiej i J. Sowińskiego.
- Uchwała nr 1203/XL/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II dla obszaru położonego w rejonie ul. Pielęgniarek.
- Uchwała nr 1281/XLII/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II dla obszaru F - rejon ulic: Roztocze i W. Orkana.

Dodatkowo zostały podjęte uchwały o przystąpieniu do zmiany planu:

- Uchwała 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.

- Uchwała Nr 400/XV/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 11 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II w rejonie cmentarza wyznaniowego przy ulicy Bełżyckiej.
- Uchwała Nr 533/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II (28 obszarów).
- Uchwała nr 1148/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II (8 obszarów).
- Uchwała nr 276/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (11 obszarów).
- Uchwała nr 981/XXXI/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie wąwozu wzdłuż linii kolejowej i Starego Gaju
- Uchwała nr 1012/XXXII/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 21 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie ulic: Berylowej i Kwarcowej
- Uchwała nr 1197/XL/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie ulicy Lisiej
- Uchwała nr 1198/XL/2022 Rady Miasta Lublin z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie ulicy Perłowej

2.5. 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.

2.6. 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.)

2.7. Analiza wniosków o zmianę planu

Wniosek w rejonie Al. Kraśnickiej 124b.

W roku 2022 właściciel (osoba fizyczna) działki nr 15/11 (obręb 40, arkusz 2) złożył wniosek o „Przekształcenie tej działki na teren usługowy (zgodnie z wcześniej wykładanymi projektami zmiany planu dotyczącymi obszaru z Parkiem na Węglinie)”.

Obecne przeznaczenie tego terenu to KS1 – czyli tereny parkingów, parkingo-garaży, garaży.

Działka wnioskodawcy graniczy bezpośrednio z terenem ogrodów działkowych i stanowi część terenu przeznaczonego pod parking. Działka była już przedmiotem projektu zmiany planu – w procedurze, która nie została zakończona uchwałą Rady Miasta.

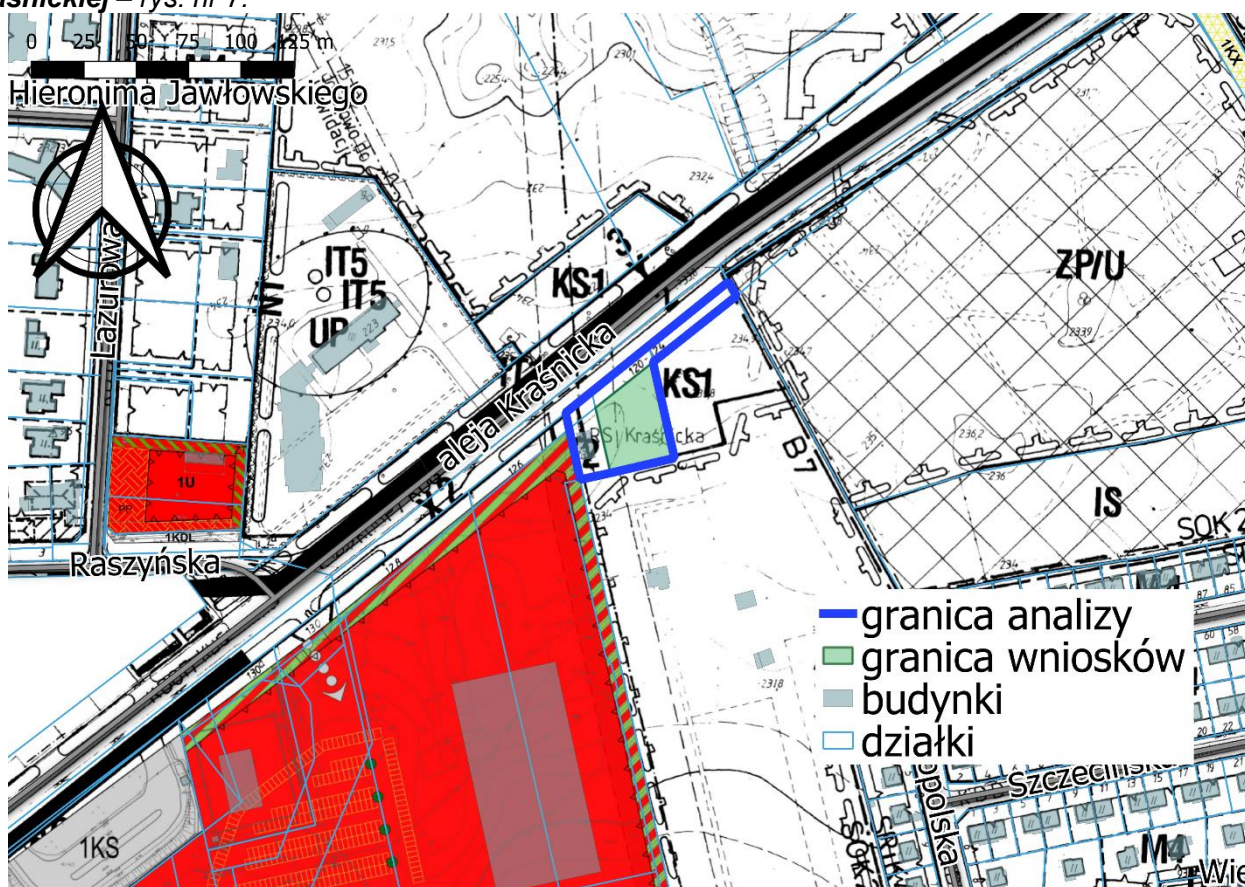
Pozostała część terenu KS1 jest własnością Gminy Lublin i wykorzystywana jest zgodnie z przeznaczeniem – pod parking przy Rodzinnych Ogrodach Działkowych.

W związku z brakiem realizacji ustaleń planu na wnioskowanej działce - można rozważyć uzupełnienie funkcji dotychczasowej o funkcję usługową.

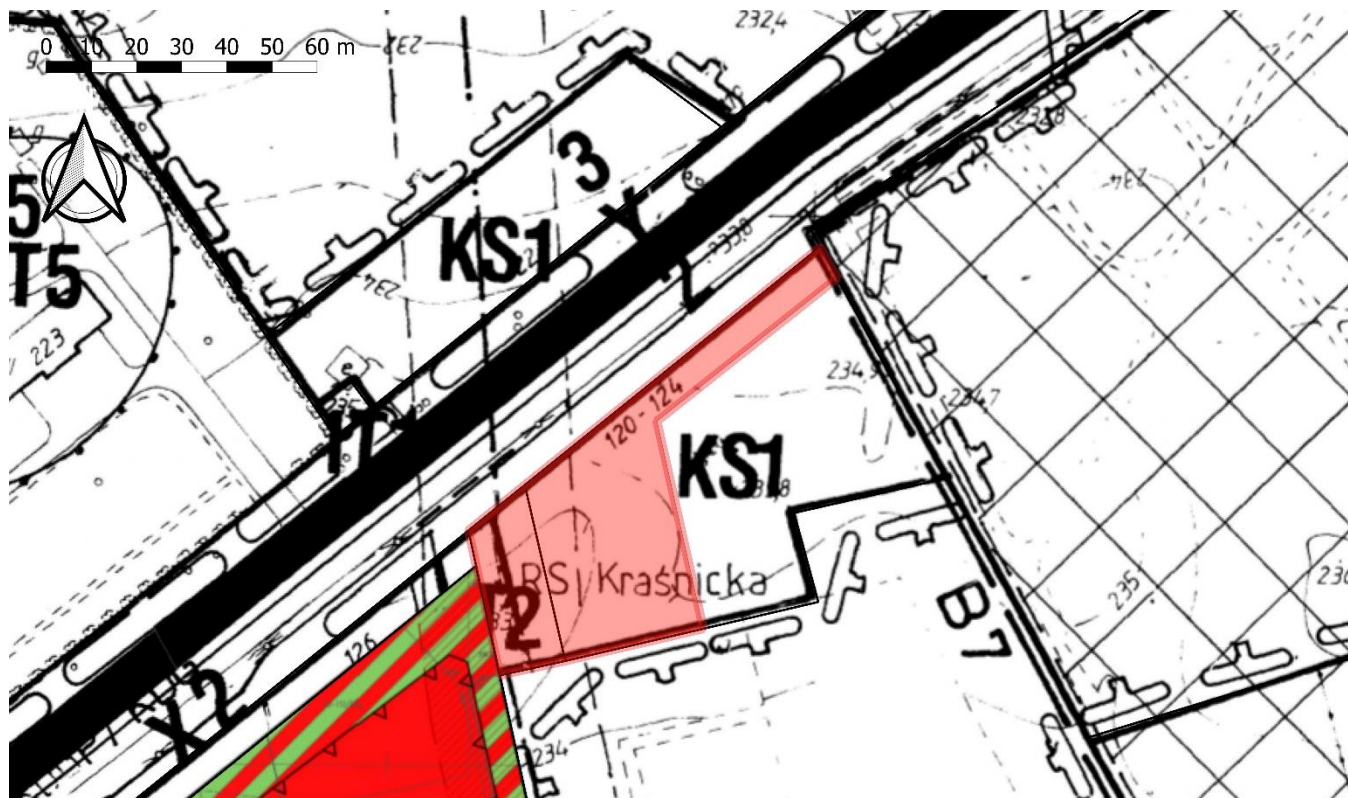
Zmiana planu w zakresie ograniczonym, jest zasadna.

Do proponowanych granic opracowania zmiany planu, oprócz wnioskowanej działki, włączone zostały: teren infrastruktury elektroenergetycznej oraz działki, na których zrealizowana została droga serwisowa będąca fragmentem pasa drogowego Al. Kraśnickiej – w celu doprowadzenia do zgodności m.p.z.p. ze stanem faktycznym.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z granicą wniosku w rejonie Al. Kraśnickiej – rys. nr 7.



Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. w rejonie Al. Kraśnickiej – rys. 8.



— proponowane granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Wniosek w rejonie ul. W. Orkana

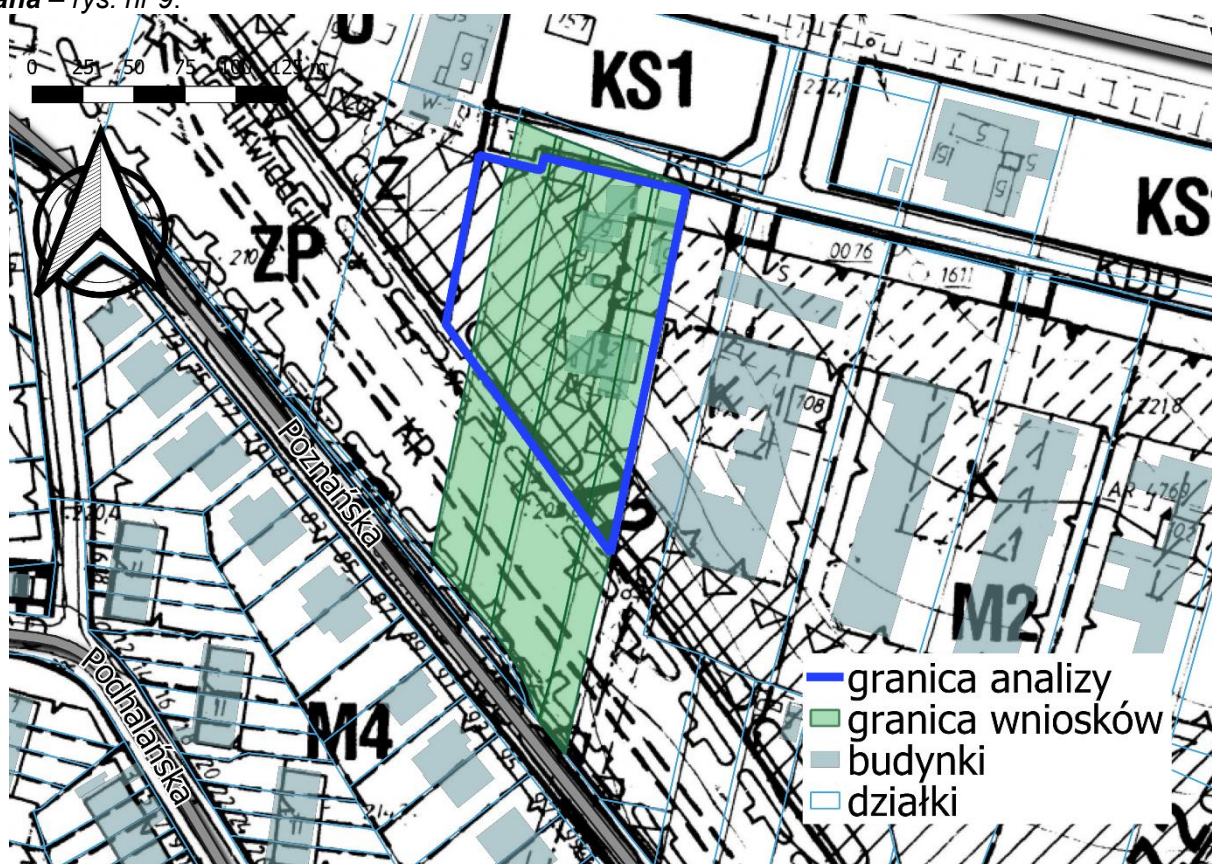
W roku 2022 wpłynął wniosek właścicieli (osób fizycznych) działek nr: 1,2,3,4/2 (obręb: 30, arkusz:13), położonych przy ul. W. Orkana. Wnosili m.in. o rozszerzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i dopuszczenie funkcji usługowej na terenie ich działek.

Około 2/3 wnioskowanych działek, to teren M2 - tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi - lecz w większości poza obszarem zabudowy kubaturowej wyznaczonym w ramach ww. terenu M2.

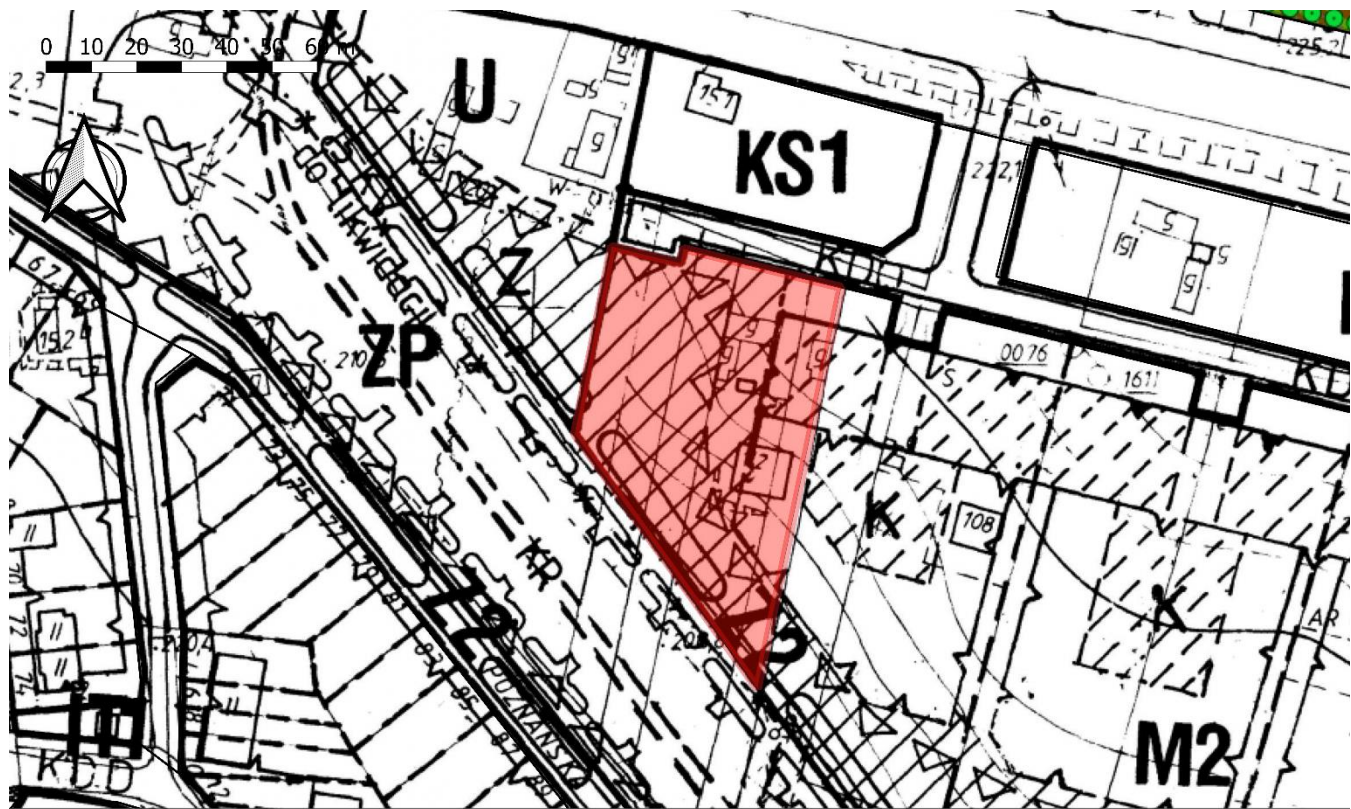
Pozostała część działek to teren ZP - tereny miejskiej zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce) ze zboczami dolin rzecznych i suchych dolin objętych ochroną krajobrazową - fragment Parku Czuby w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, w granicach której obowiązuje między innymi zakaz lokalizacji wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej.

Zmiana planu w zakresie bardzo ograniczonym (dotyczących wyłącznie obszaru dotychczas przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową) w celu dostosowania ustaleń planu do stanu faktycznego zainwestowania terenu oraz do ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – jest zasadna.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z granicą wniosku w rejonie ul. W. Orkana – rys. nr 9.



Proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. w rejonie ul. W. Orkana – rys. nr 10.



— proponowane granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



3. WNIOSKI KOŃCOWE

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że w obu przypadkach wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zasadne, a obowiązujący m.p.z.p. kwalifikuje się do zmiany w ograniczonym obszarowo zakresie ze wskazaniem, że procedura zmiany planu może zostać podjęta w późniejszym terminie.

Są to wnioski uzasadnione interesem indywidualnych właścicieli, ale również pozytywnie wpływające na wizerunek otaczających, już zrealizowanych funkcji: mieszkaniowej, usługowej, ogrodów działkowych.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyznaczonych obszarach:**

- Obszar w rejonie **Al. Kraśnickiej**;
- Obszar w rejonie **ul. W. Orkana**;

Podstawowym zadaniem planów będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy, przy założeniu uporządkowania istniejącej tkanki miejskiej oraz jej uzupełniania z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Dodatkowo zabezpieczenie właściwych parametrów dla podstawowego układu komunikacyjnego Miasta.

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, będą następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych.

Ze względu na znaczny nakład pracy koniecznej do sporządzenia opracowań planistycznych nowe opracowania powinny następować stopniowo. Podejmując prace planistyczne w każdym obszarze należy uwzględnić kondycję finansową Miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognozy skutków finansowych zostaną opracowane na etapie tworzenia projektów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.