



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I, obszar zachodni, rejon ul. Lędzian

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

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Jakub Porzuc

SPRAWDZENIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

mgr inż. Małgorzata Kamińska-Fornal

mgr inż. Tadeusz Laskowski

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

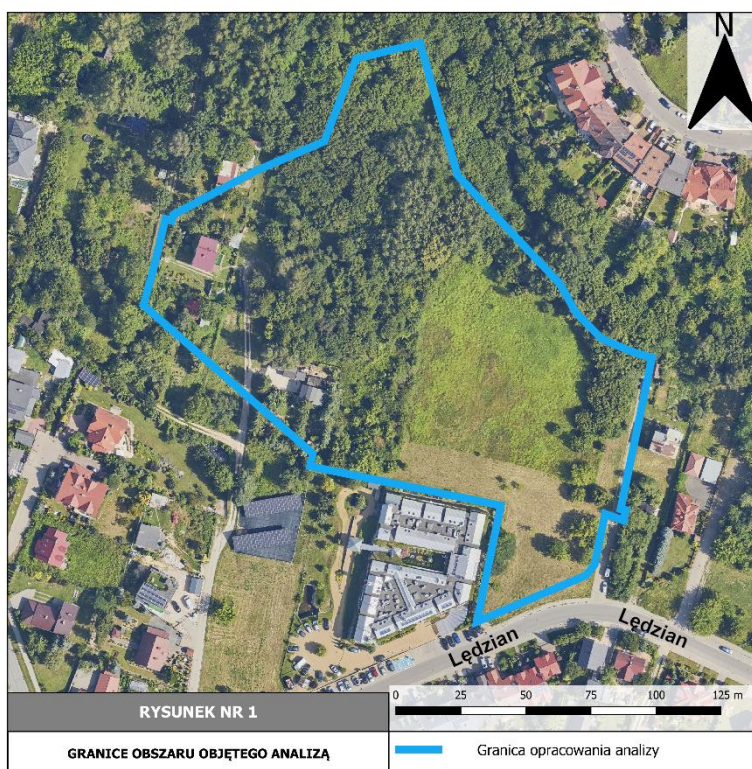
Lublin 2023

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 977 z późn. zm.)

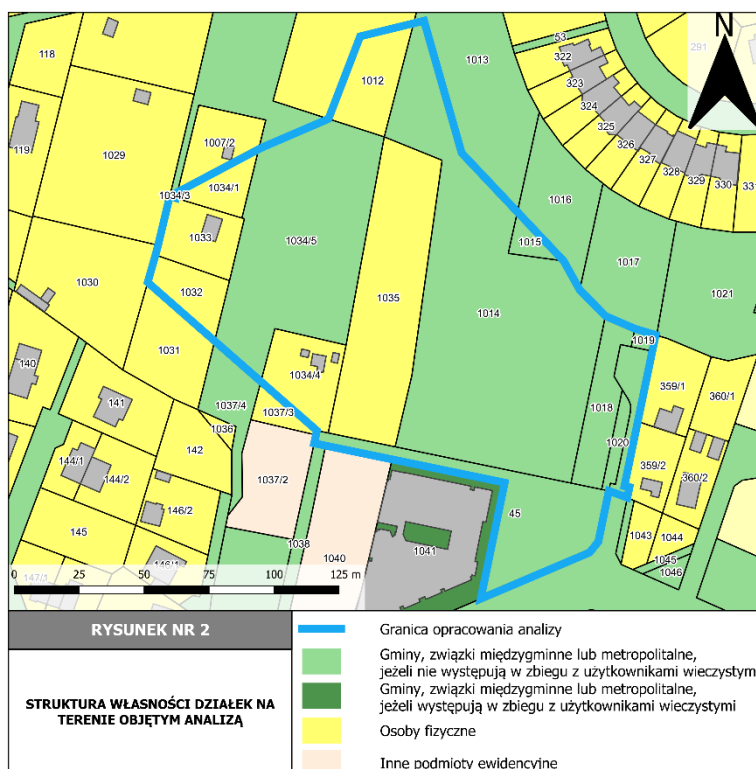
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRYZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Granice obszaru objętego analizą – Rys. nr 1.



Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin rejon ul. Lędzian objęto teren o powierzchni ok 2 ha, na który składają się działki o numerach geodezyjnych: 45, 1012, 1014, 1015, 1018, 1019, 1020, 1032, 1033, 1034/1, 1034/4, 1034/5, 1035 (obręb 73, arkusz 13) oraz fragment działki nr 10 (obręb 73, arkusz 13). Przedmiotowe działki położone są na północ od ul. Lędzian w sąsiedztwie Lubelskiego Hospicjum dla Dzieci im. Małego Księcia. Jest to teren w większości niezainwestowany, tylko w zachodniej części terenu zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

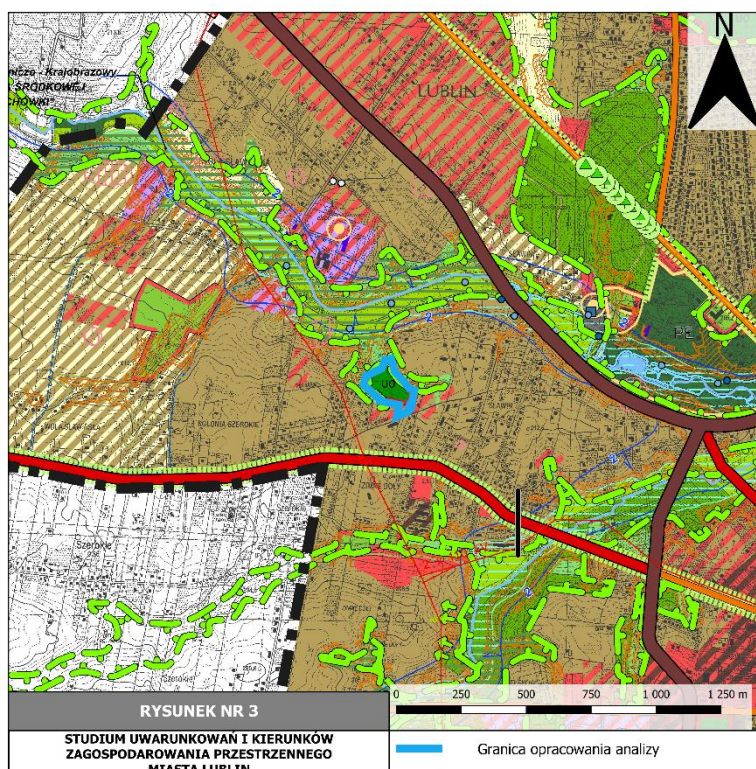
Struktura własności – Rys. nr 2.



Teren analizowany jest we władaniu:

- ⑩ Gminy Lublin- większość obszaru
- ⑩ Osób fizycznych

Wyrys ze Studium – Rys. nr 3.

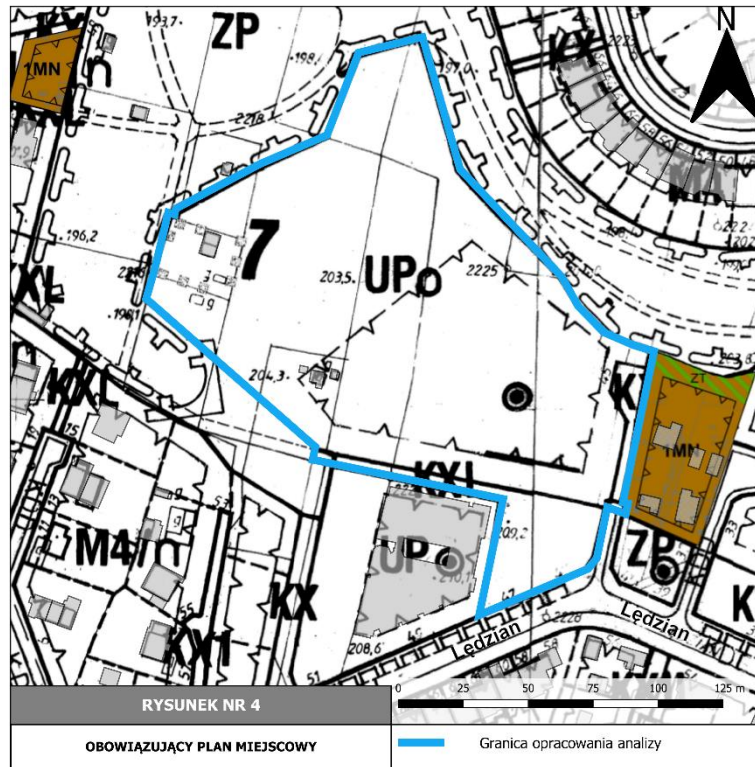


Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

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 usług oświaty.

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.

Obowiązujący plan miejscowy – Rys. nr 4.



Obszar wskazany do zmiany planu miejscowego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- ⑩ Uchwała 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 rejony 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);
- ⑩ Uchwała nr 413/XIX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerami: I/4, I/5, I/7, I/8, I/10, I/13, I/14, I/16, I/22 w granicach, jak na załącznikach graficznych, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, część I przyjętego uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 2004.126.1883 z dnia 2004.07.28).

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty (UPo). Fragmenty przy południowej i wschodniej granicy analizowanego terenu, według obowiązującego planu, przeznaczone są pod realizację ciągów infrastruktury technicznej (KXL).

Wg ustaleń planu na terenie usług publicznych oświaty wysokość nowo-projektowanych obiektów ograniczona została do 10 metrów.

3. WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU

W maju 2023 r. wpłynął do Wydziału Planowania UM Lublin wniosek od Wydziału Inwestycji i Remontów o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Lędzian w Lublinie. Wnoszone jest o zmianę wyznaczonych w planie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu powiększenia strefy kubaturowej, zmianę ustalonych parametrów zabudowy w terenie UPo – przeznaczonym pod realizację obiektu oświatowego. Sugerowane jest podwyższenie zabudowy. Ponadto wnoszone jest o zmianę przeznaczenia działki nr 45 obręb 73, arkusz 13 przy ul. Lędzian 47 z KXL- pasy technicznego uzbrojenia na UPo- tereny usług publicznych przewidziane pod realizację obiektów oświaty.

W tym samym czasie wpłynęło pismo z Departamentu Oświaty i Wychowania wnoszące o zabezpieczenie możliwości budowy czterokondygnacyjnego obiektu oświatowego (parter, I, II i III piętro), o wysokości około 15 m, w związku z planowaną budową szkoły podstawowej oraz przedszkola w Lublinie przy ul. Lędzian, w bezpośrednim sąsiedztwie Lubelskiego Hospicjum dla Dzieci im. Małego Księcia.

Potrzeba zmiany planu argumentowana jest pilną potrzebą rozwoju infrastruktury szkolnej i przedszkolnej w tym rejonie miasta oraz ze względu na rosnącą liczbę dzieci i wychowanków w sąsiedztwie. Jest to wynik intensywnego rozwoju urbanistycznego i demograficznego dzielnicy.

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 nieprzemyślane 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 centrum rozwijającego się osiedla mieszkaniowego jednorodzinne, w związku z czym duża część infrastruktury technicznej i drogowej jest już ukończona lub jest w trakcie projektowania i realizacji.

Należy więc potwierdzić zasadność i potrzebę realizacji wniosków Wydziału Inwestycji i Remontów oraz Wydziału Oświaty i Wychowania i uznać zmianę planu w kierunku dostosowania zapisów planu do obecnie sygnalizowanych potrzeb za zasadną.

5. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ⑩ ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- ⑩ 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 poz. 977 z późn. zm.),
- ⑩ 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,
- ⑩ opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- ⑩ 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 poz. 977 z późn. zm.),

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Analizowany obszar zlokalizowany jest w północno-zachodniej części miasta w centrum rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z intensywnym rozwojem urbanistycznym i demograficznym dzielnic w północno-zachodniej części Lublina (głównie dzielnicy Szerokie i dzielnicy Sławin) istnieje pilna potrzeba realizacji infrastruktury szkolnej, przedszkolnej i żłobkowej w tej części miasta.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwarunkowane jest potrzebą zmiany wyznaczonych w obowiązującym planie parametrów zabudowy na terenie usług publicznych oświaty oraz przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu powiększenia strefy kubaturowej na terenie.

Zmiany zapisów m.p.z.p. w kierunku dostosowania planowanej zabudowy do obecnie sygnalizowanych potrzeb – umożliwią lepsze wykorzystanie obiektów do celów oświatowych i społecznych.

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

Proponuje się poszerzenie granic przystąpienia do zmiany planu o tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenem przyszłej szkoły w celu realizacji niezbędnej infrastruktury sportowej dla szkoły oraz w celu wzmocnienia ochrony terenów zieleni publicznej będącej częścią Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) - uwzględnionych w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania miasta Lublin.

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

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Rys. nr 5.

