



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I, obszar północno-wschodni

rejon ulic: Rudnickiej, Ludowej, Wielkiej, M. Koryznowej

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

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 2023 r. poz. 977 t.j.).

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

RYSUNEK NR 1: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ - BEZPOŚREDNIE OTOCZENIE



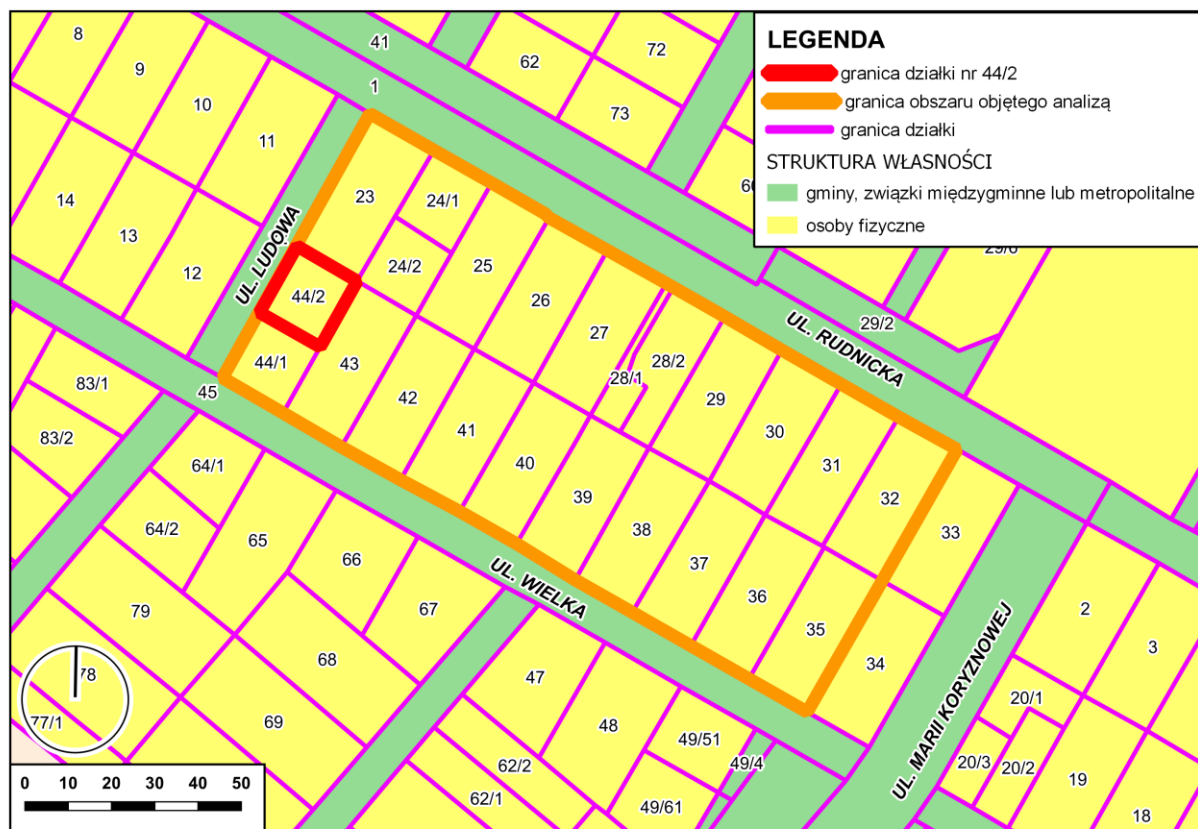
Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin objęto kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 1,1 ha, którego granice stanowią:

- ul. Rudnicka (od północy),
- ul. Wielka (od południa),

- ul. Ludowa (od zachodu),
- ul. Marii Koryznowej (od wschodu).

W granicach obszaru objętego analizą zlokalizowane są działki o następujących numerach geodezyjnych: 23, 24/1, 24/2, 25, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30, 31, 31, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44/1, 44/2 (obręb 23, arkusz 5). Praktycznie wszystkie wymienione działki są zainwestowane na potrzeby funkcji mieszkaniowej (intensywna zabudowa jednorodzinna). Przeważającą część tkanki budowlanej stanowią domy jednorodzinne z okresu późnego PRL (z dachem płaskim typu „kostka”) oraz domy wybudowane po transformacji ustrojowej lat 90-tych XX w (z dachem stromym i poddaszem użytkowym). W obszarze występuje także historyczna podmiejska zabudowa mieszkaniowa (drewniane parterowe domy ze stromym dachem).

RYSUNEK NR 2: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ - STRUKTURA WŁASNOŚCI



Cały analizowany obszar znajduje się w **posiadaniu osób fizycznych** (prywatne działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną).

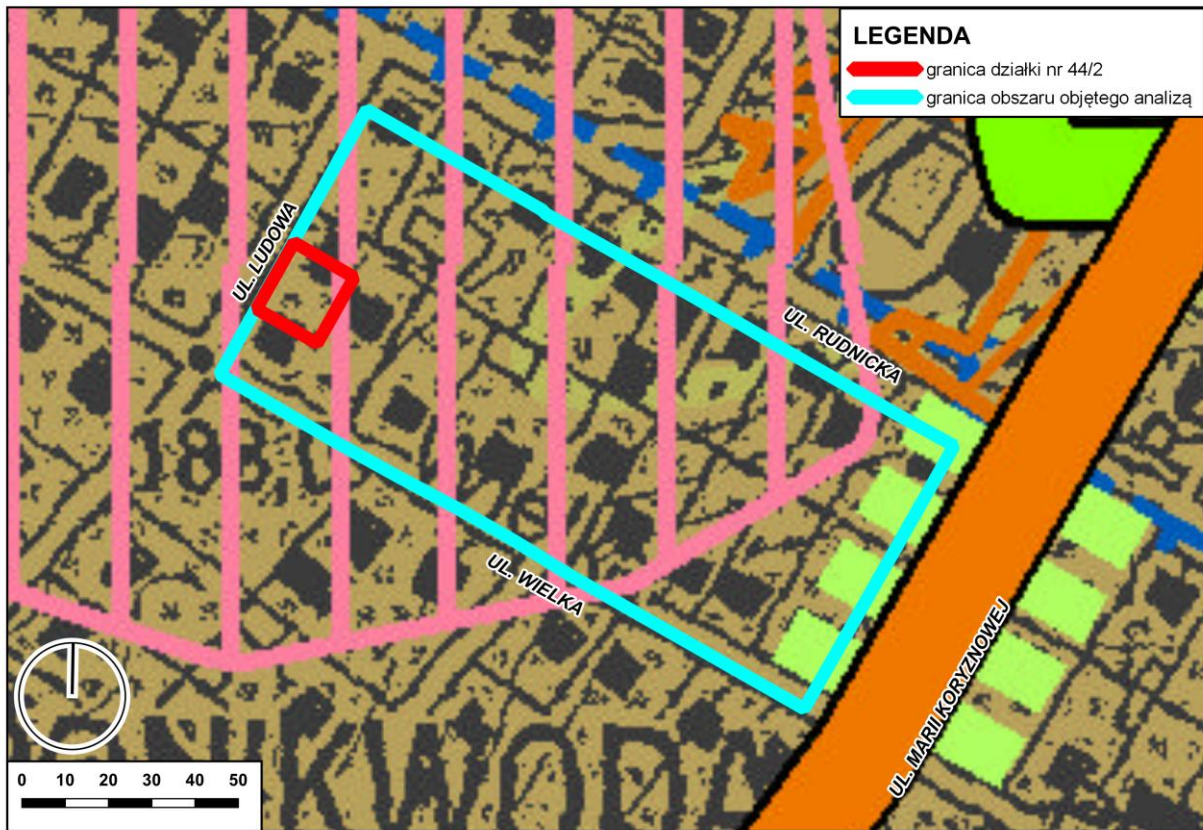
RYSUNEK NR 3: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ - OTOCZENIE



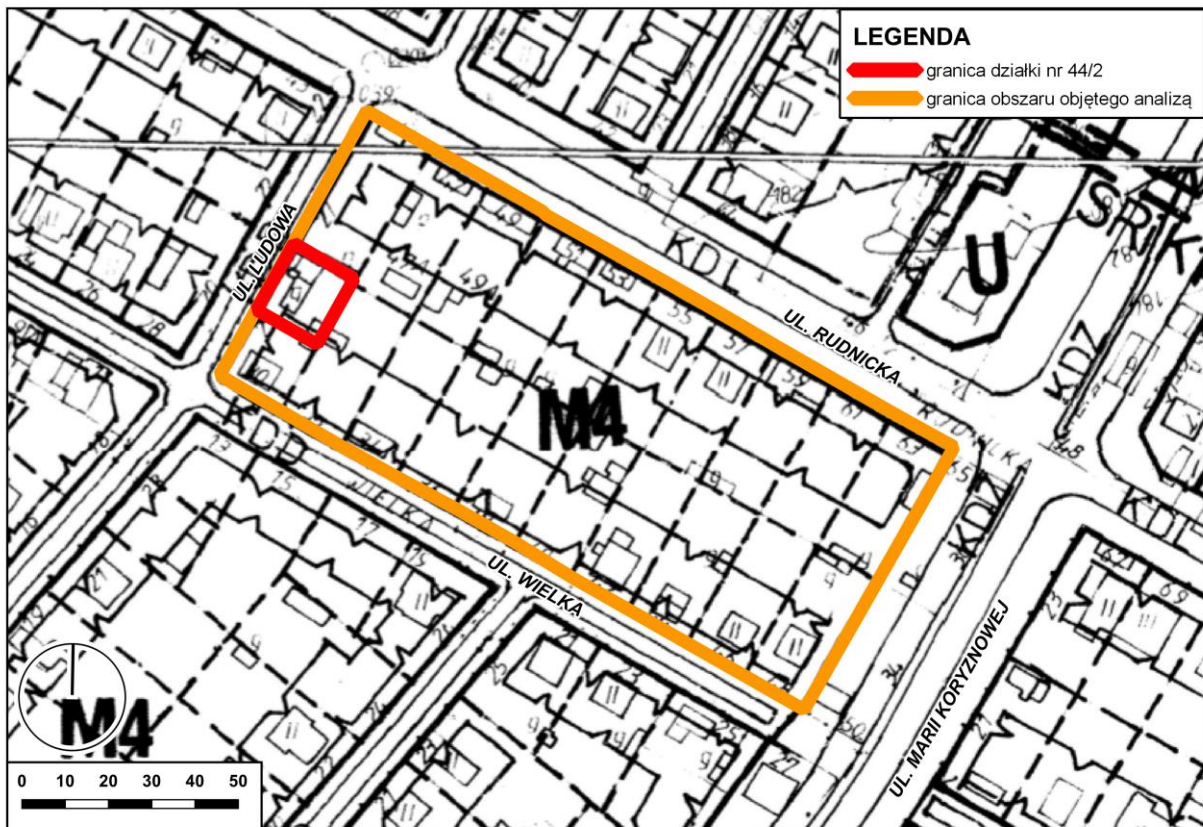
Teren stanowi element większej całości: rozległego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 75 ha, którego orientacyjną granicę stanowi ul. Stanisława Węglarza (od północy), al. Władysława Andersa (od południa), ul. Kasztanowa (od wschodu) oraz ul. Bazylianówka (od zachodu). Cały obszar podzielony jest na kameralne kwartały zabudowy mieszkaniowej (liczące po ok. 20-30 domów). W centralnej części osiedla zlokalizowany jest kościół (kwartał przy ulicach: Przelot, Sportowej i Wielkiej). W części zachodniej położone są usługi oświaty: szkoła podstawowa i technikum mechaniczne. Znaczący element zagospodarowania przestrzennego obszaru stanowi rozległy cmentarz przy ul. Unickiej (położony przy jego południowo-wschodniej granicy).

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. Dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. 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. Według ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Lublina obszar analizy zlokalizowany jest **na terenach zabudowy jednorodzinnej**.

RYSUNEK NR 4: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ - STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA



RYSUNEK NR 5: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ - OBOWIĄZUJĄCY MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Analizowany obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 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 rejonu 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).

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania położony jest na terenie oznaczonym (uchwała nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.) symbolem: **M4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego.**

Jednym z głównych założeń planu odnośnie kreacji atrakcyjnej tkanki miejskiej, są jego ustalenia nakierowane na lokalizacje zabudowy wzdłuż pierzei ulic. Określone na rysunku planu dla poszczególnych kwartałów nieprzekraczalne linie zabudowy (frontowa od ulicy oraz tylna od ogrodu) wyznaczają spójny obszar, w którym mogą być realizowane budynki mieszkalne.

W głębi działek (poza obszarem zabudowy) ustalenia obowiązującego planu (§ 27) dopuszczają:

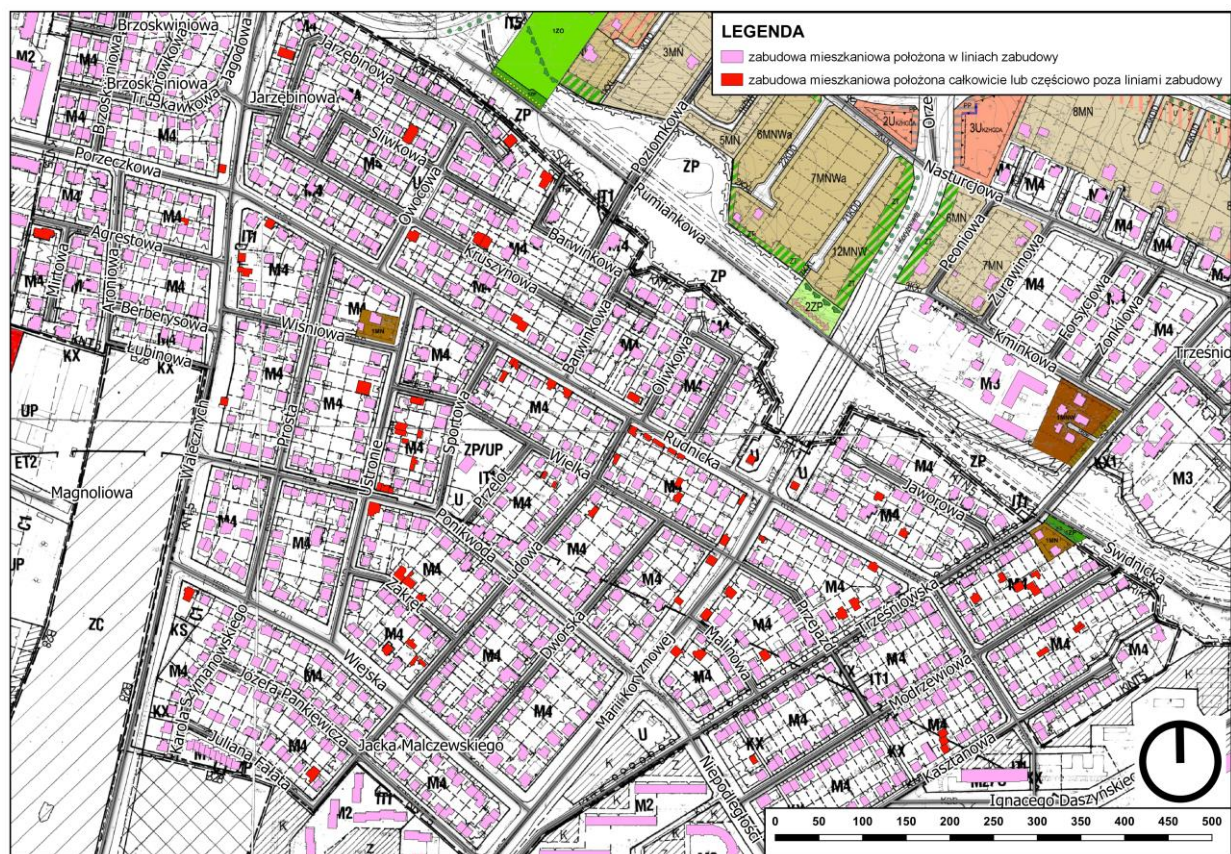
- doinwestowanie poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe);
- realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich.

Taki sposób zagospodarowania wpływa pozytywnie na ład przestrzenny (harmonijne kształtowanie zabudowy wzdłuż pierzei ulic) oraz minimalizuje potencjalne konflikty przestrzenne pomiędzy właścicielami poszczególnych działek.

Rysunek nr 6 pokazuje lokalizacje zabudowy mieszkaniowej (analizowany obszar oraz kwartały sąsiednie) w stosunku do linii zabudowy wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (analizowany obszar oraz kwartały sąsiednie). Należy zaznaczyć, że zdecydowana większość budynków położonych częściowo lub całkowicie poza liniami zabudowy **została zrealizowana przed datą uchwalenia planu** (2002 rok).

Budynki powstałe przed 2002 r., a będące w dość dobrym stanie technicznym posiadają zapis planistyczny umożliwiający ich remonty (bez prawa rozbudowy) nawet w sytuacji lokalizacji poza liniami zabudowy. Nie zachodzi zatem potrzeba zmiany planu w sąsiednich kwartałach zabudowy mieszkaniowej.

RYSUNEK NR 6: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ – ISTNIEJĄCA ZABUDOWA MIESZKANIOWA NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



3. WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU

RYSUNEK NR 7: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ – ORTOFOTOMAPA UKOŚNA



W okresie 2020-2023 wpłynęło 5 wniosków (o jednakowej treści) od właściciela działki nr 44/2 położonej w analizowanym obszarze, o następującej treści:

Ustalenie linii zabudowy lub dopuszczenie rozbudowy/przebudowy i nadbudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wnioskowanej działce. Proponowana rozbudowa została dołączona do wniosku.

Do wniosku dołączono załącznik graficzny (mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500) na którym schematycznie zaznaczono planowany obszar rozbudowy budynku. Powierzchnia działki nr 44/2 wynosi ok 282 m². Na jej terenie zlokalizowany jest niewielki budynek mieszkalny (parterowy z dachem dwuspadowym, wysokości ok. 4m, powierzchnia zabudowy ok. 60 m², rzut prostokątny ok. 11 m x 5 m). Przedmiotowy budynek mieszkalny **zlokalizowany jest poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy** wyznaczonymi na rysunku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Należy zaznaczyć że wnioskowana zmiana dotycząca bardzo niewielkiego obszaru (położonego w centrum zrealizowanego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego uzbrojonego w pełne systemy infrastruktury technicznej i drogowej) **nie wygeneruje żadnych dodatkowych skutków finansowych dla budżetu miasta Lublin** np. wynikających z realizacji dodatkowej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

5. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

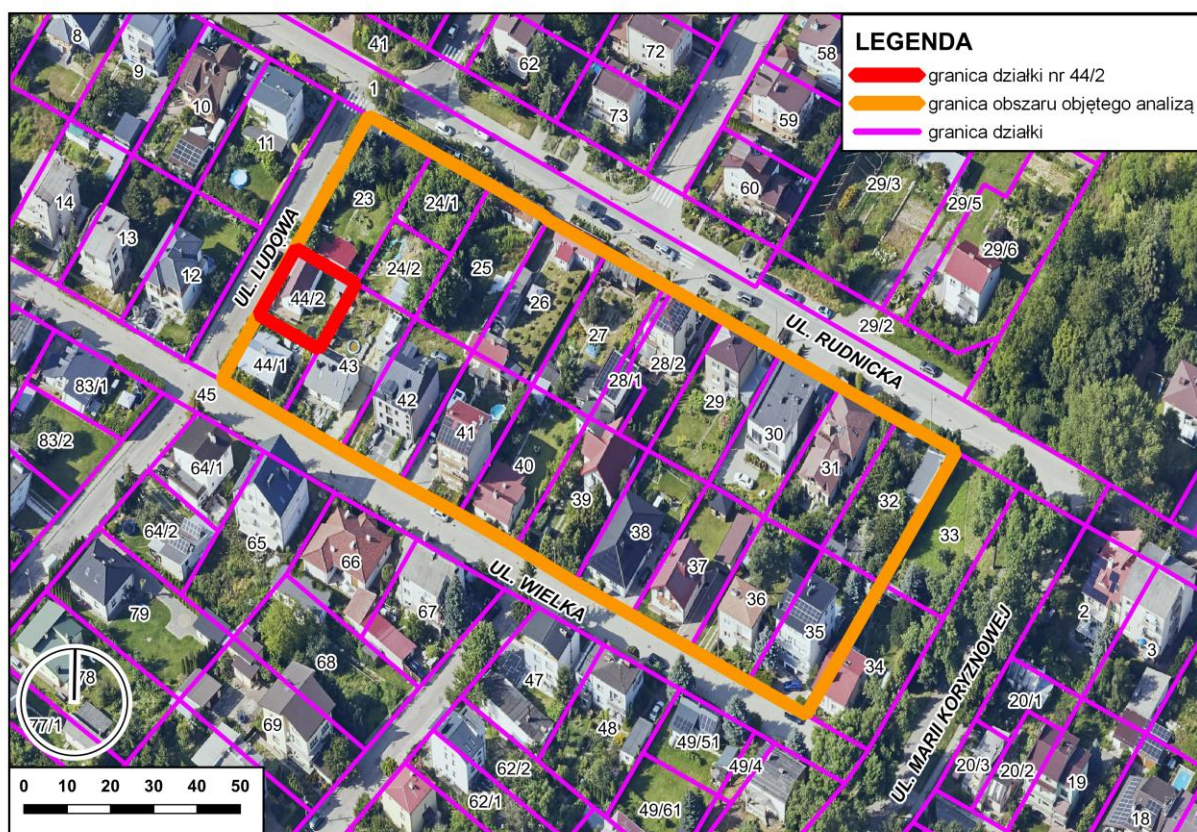
Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- 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 2023 r. poz. 977 t.j.),
- 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 2023 r. poz. 977 t.j.).

6. WNIOSKI KOŃCOWE

Istniejący na działce 44/2 budynek usytuowany jest poza obszarem lokalizacji zabudowy (wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu). Natomiast budynek zrealizowany został w roku 1973, a więc ok. 30 lat przed uchwaleniem obowiązującego dla obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (2002 r.). Należy zatem podkreślić, że pomimo niezgodności z ustaleniami obowiązującego mpzp **obiekt przez pół wieku pełni funkcję miejsca zamieszkania dla ludzi (1973-2023)**. Biorąc pod uwagę parametry budynku oraz działki potencjalna rozbudowa mogłaby być realizowana tylko w kierunku wschodnim (obszar wskazany na załączniku graficznym do wniosku). Odległość budynku do granicy działki nr 43 (obszar potencjalnej rozbudowy) wynosi ok 7,5 m, gdzie minimalna odległość od granicy działki stanowi 4 m (dla budynków z otworami okiennymi). Oznacza to, że w pasie o głębokości ok. 3 m mogą być realizowane postulowane we wniosku zamierzenia inwestycyjne: rozbudowa /przebudowa i nadbudowa budynku mieszkalnego.

RYSUNEK NR 8: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ – ORTOFOTOMAPA UKOŚNA WRAZ Z GRANICAMI DZIAŁEK



Planowana inwestycja byłaby zatem możliwa w świetle obowiązujących przepisów prawa budowlanego. Należy także zaznaczyć, że na działce nr 43 w paśmie bezpośrednio sąsiadującym z planowaną rozbudową nie są zlokalizowane żadne obiekty kubaturowe, zatem potencjalne działania inwestycyjne na działce nr 44/2 **nie wpłyną ujemnie na warunki zamieszkania/funkcjonowania na działce nr 43 oraz pozostałych działkach sąsiednich (44/1, 23, 24/2)**.

Biorąc pod uwagę powyższe, można potwierdzić zasadność założonego wniosku i uznać punktową zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak zaznaczyć, że przedmiotowa fragmentaryczna zmiana planu **nie powinna wpłynąć negatywnie na sposób zagospodarowania i funkcjonowania terenów sąsiednich** (zarówno bliższych, jak i dalszych) poprzez obniżenie estetyki otoczenia, wzrost uciążliwości dla działek sąsiednich lub generowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych. Dlatego też generalna zasada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **odnośnie niezabudowywania terenów w głębi kwartałów zabudowy** (poza wyjątkami opisanymi w § 27) **powinna być podtrzymana**.

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

RYSUNEK NR 9: OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ – PROPONOWANE WSTĘPNE GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

