



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VI, rejon ulicy Wacława Sieroszewskiego

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

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2024

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 rozpoczyna uchwała Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia 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 poz. 977 z późn. zm.)

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

Granice obszaru objętego analizą – Rys. nr 1.



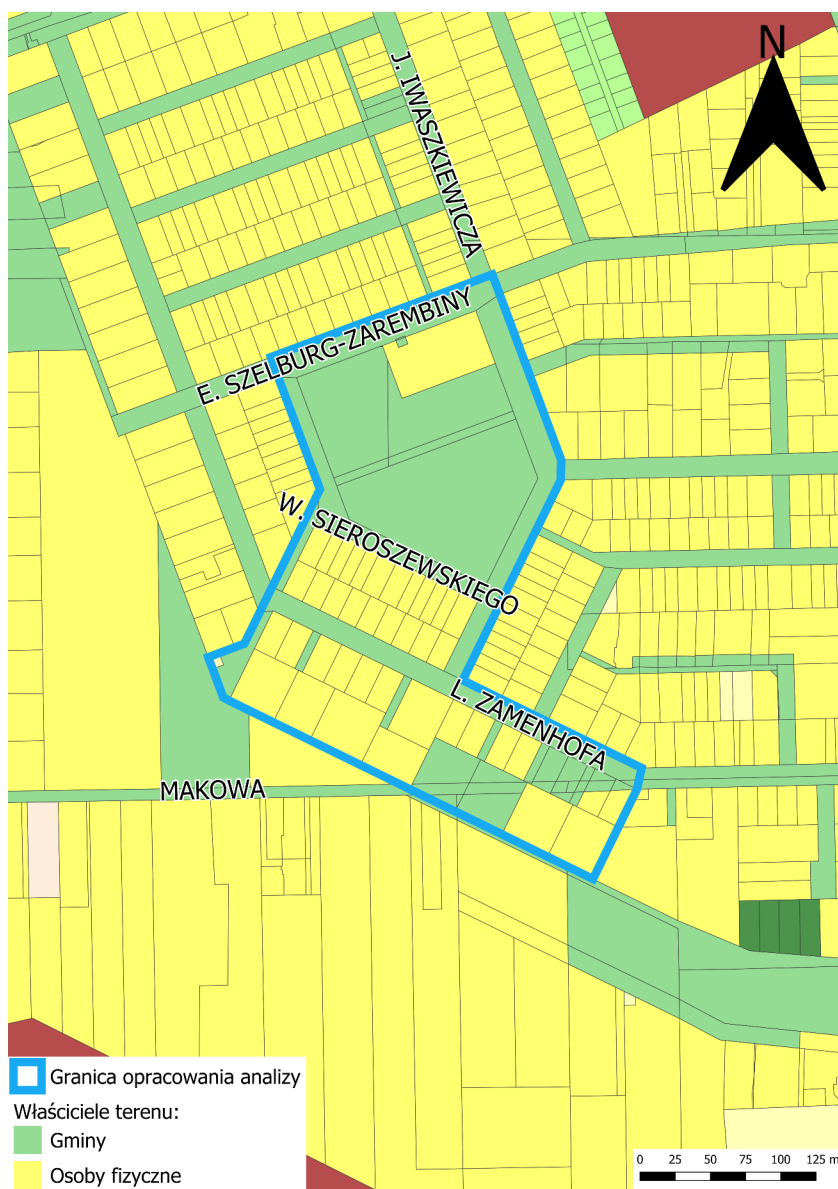
Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulicy **Wacława Sieroszewskiego** objęto obszar o powierzchni

ok 6,5 ha, położony pomiędzy ulicami: Ewy Szelburg-Zarembiny, Jarosława Iwaszkiewicza, Wacława Sieroszewskiego, Ludwika Zamenhofs i Makowej. Granicę południową obszaru analizowanego stanowi granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia m.p.z.p. w listopadzie 2017 roku – obszar B [Uchwała Nr 968/XXXVI/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI w obszarze położonym pomiędzy ul. Zemborzycką a ul. Abramowicką].

Teren analizowany jest we władaniu:

- Gminy Lublin
- Osób fizycznych

Struktura własności – Rys. nr 2.

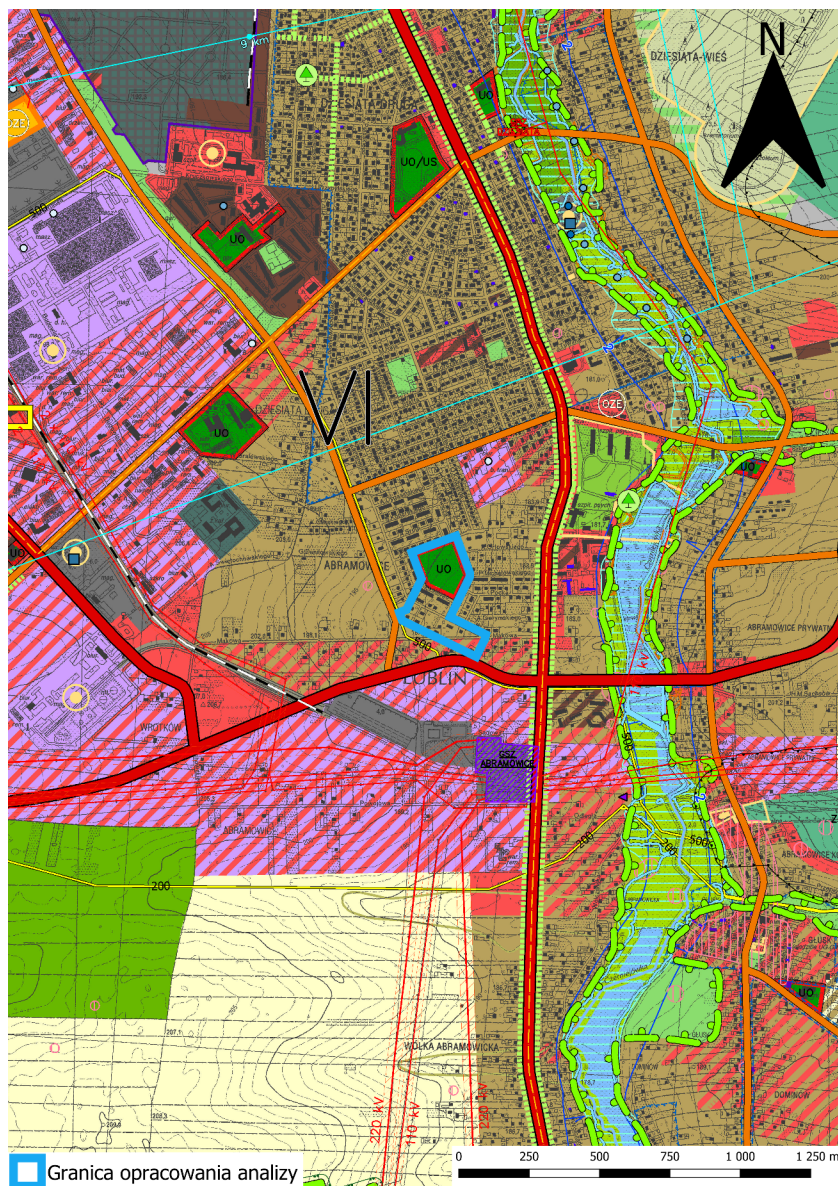


Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

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:

- usługi oświaty
- tereny zabudowy jednorodzinnej i tereny zabudowy jednorodzinnej / usługowej

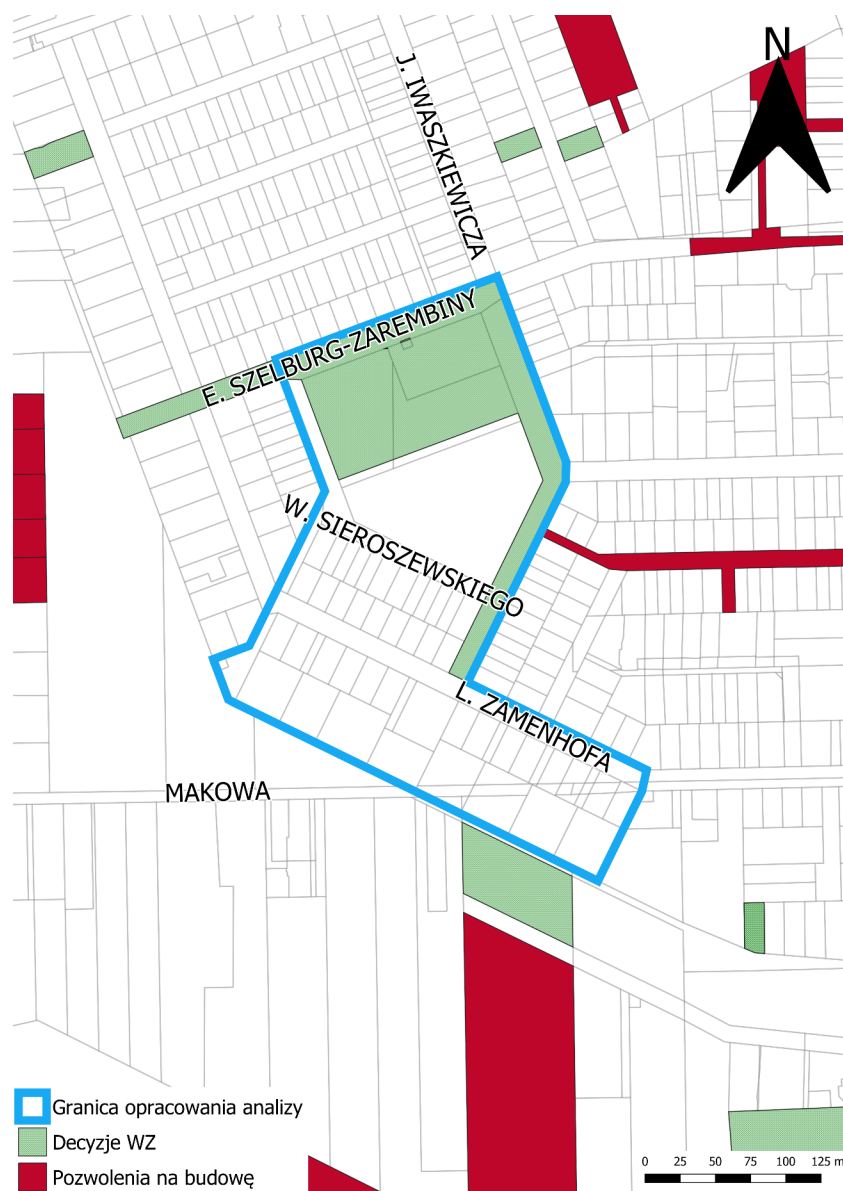
Wrys ze Studium UiKZP– Rys. nr 3.



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 nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestycje w terenie realizowane są na podstawie wydawanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji warunków zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę – Rys. nr 4.



3. 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.

4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń 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 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.).

5. WNIOSKI KOŃCOWE

Obszar objęty analizą położony jest w południowej części miasta, stanowi część największego fragmentu miasta, nieobjętego dotychczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany obszar – jak inne obszary nie posiadające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest pod dużą presją inwestycyjną wyrażoną w wydawanych decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy [WZ]. Presja inwestycyjna ma bezpośredni wpływ na inwestycje celu publicznego zapisane w kierunkach Studium dla tego obszaru. Dla ich ochrony, ale również dla wyznaczenia spójnej wizji zagospodarowania przestrzennego tego obszaru istotne jest opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dzisiejszy sposób zagospodarowania terenów na zasadzie pojedynczych obiektów realizowanych na podstawie decyzji WZ może w przyszłości utrudnić realizację funkcji wspólnych dla dzielnicy oraz funkcjonowanie poszczególnych budynków już zrealizowanych.

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy. Celem nadrzędnym opracowania planu będzie zabezpieczenie rezerwy terenu pod funkcje wyznaczone w studium dla analizowanego obszaru, w tym usługi oświaty oraz ochrona terenu przed dysharmonijną zabudową.

Sporządzenie planu w przedstawionym powyżej zakresie powinno wywołać pozytywny efekt przestrzenny w najbliższym sąsiedztwie oraz pozytywny efekt społeczny w szerszym otoczeniu.

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.**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –
rysunek nr 5

