



Prezydent Miasta Lublin



Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001
e-mail: prezydent@lublin.eu, www.um.lublin.eu

Lublin, dnia 22.08.2012 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI

**przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin cz. I, obszar
zachodni,
wyrażonego w postaci Uchwały nr 1641/LIII/2002
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 29 sierpnia 2002r.,
w rejonie ul. Wojciechowskiej**

Granice obszaru objętego analizą oznaczono na załączniku nr 4 niniejszej analizy.

opracował: mgr. inż. arch. Justyna Czerwińska
mgr. inż. arch. Robert Kuryło

zatwierdził: mgr. inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2012



SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	3
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
2.1 Zakres i cele przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	3
2.2 Stan własnościowy.....	3
2.3 Wnioski o zmianę planu.....	4
2.4 Stan planistyczny.....	4
2.5 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.....	6
2.6 Sytuacja planistyczno – prawna.....	6
2.7 Niezbędny zakres prac planistycznych.....	6
3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:.....	6



1 WSTĘP

Opracowanie niniejsze stanowi wyciąg z analizy wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I, z okresu listopad 2002r. - sierpień 2012r.

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań 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 planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz 717 z późniejszymi zmianami).

2 ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1 Zakres i cele przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie zmiany planu obejmuje problematykę wskazaną w art. 15 ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizą wstępną objęto teren części I rejonu planistycznego - obszar zachodni, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego część I – Uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. oraz obszary wyłączone z uchwalenia ww planu oznaczone numerami I/1, I/2, I/6, I/9, I/11, I/15, dla których podjęte są uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w trakcie opracowania są uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rogatki Warszawskiej oraz dla terenu zajezdni MPK przy ul Kraśnickiej.

W obszarze analizy wstępnej dodatkowo opracowane zostały dwie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące zachodnie tereny miasta pomiędzy ulicą Nałęczowską a al. Warszawską oraz tereny położone wzdłuż drogi dojazdowej do obwodnicy miasta Lublin na przedłużeniu al. Solidarności.

Tereny dla których została już podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu lub zmiany planu i dla których w roku 2011 opracowano analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu – zostały wyłączone z analizy wstępnej.

Pozostałe obszary objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tereny dla których podjęte są uchwały i opracowane zostały analizy zasadności pokazuje załącznik graficzny Nr 2.

2.2 Stan własnościowy

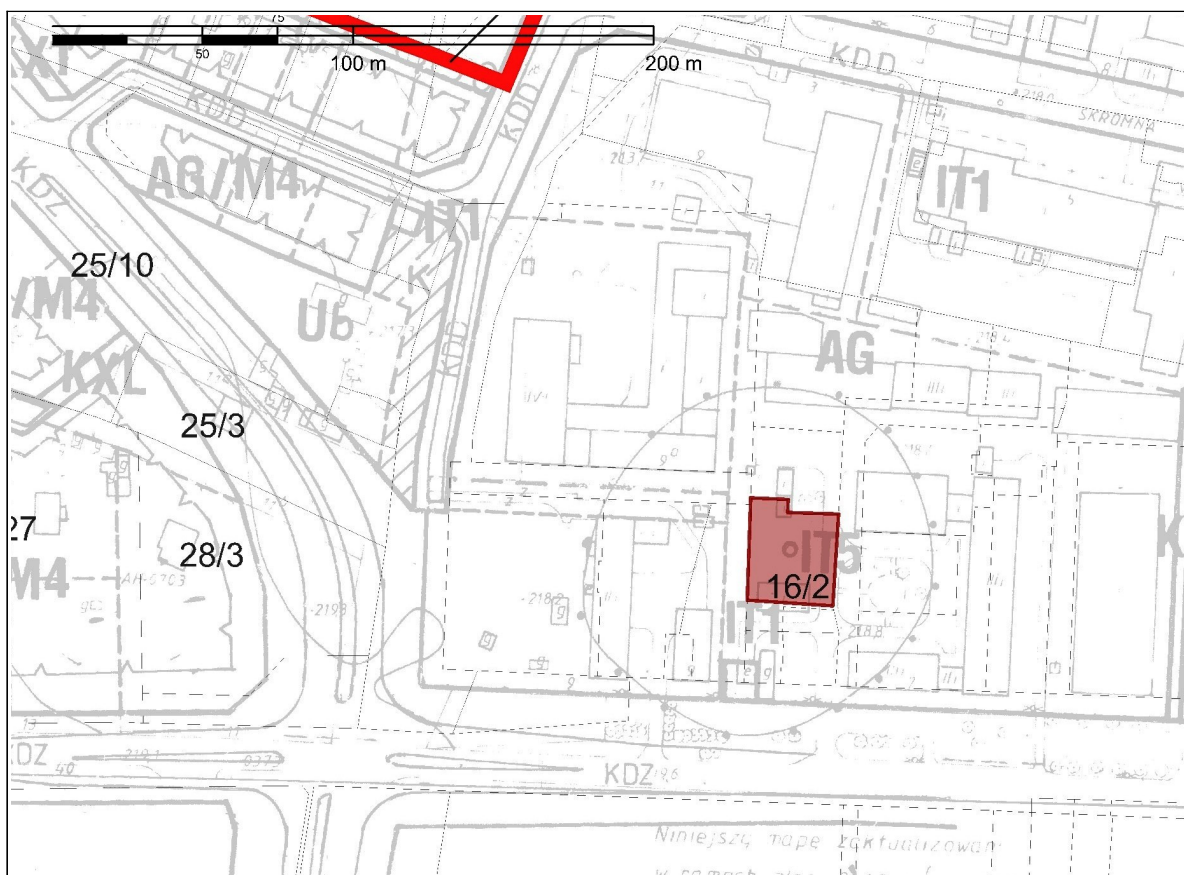
Obszar planu w zakresie objętym wstępną całościową analizą dotyczy terenu o powierzchni ok. 10,05 km². Strukturę własnościową zobrazowano na załączniku graficznym nr 5.



2.3 Wnioski o zmianę planu

W obszarze objętym analizą, dla terenu zlokalizowanego przy ul. Wojciechowskiej 7E (w obrębie działek nr 16/2 został złożony wniosek w sprawie zmiany obowiązującego planu dotyczący planistycznej likwidacji studni oznaczonej symbolem IT5 wraz ze strefą ochronną).

Wnioskodawca w 2007 roku dokonał zabezpieczenia i likwidacji studni pod nadzorem i przy akceptacji Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miast Lublin (pozwolenie nr OŚ.IV.7530.15/2007 z dn. 14.12.2007r.). W efekcie nastąpiła likwidacja studni wraz z jej dość dużą strefą ochronną.



2.4 Stan planistyczny

W całym obszarze i zachodnim podjęte są następujące uchwały:

Studium

Uchwalenie:

1. Uchwała Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin” zmienionego uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r.

Ustalenia studium dla analizowanego terenu zawiera załącznik nr 3.



Przystąpienie:

1. Uchwała Nr 1075/XLIII/2010 Rada Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie oceny aktualności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin”
2. Uchwała nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24.06.2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin

Plan

Uchwalenie:

1. Uchwała Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I.
Uchwała obejmuje cały obszar objęty analizą z wyłączeniem terenów I/1, I/2, I/3, I/4, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9, I/10, I/11, I/12, I/13, I/14, I/15, I/16.
Ustalenia planu Lublin – cz.I, rejon zachodni (rysunek) przedstawia załącznik nr 7.
2. Uchwała Nr 185/VIII/2003 Rada Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2003 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych numerami: I/3, I/12, I/19 – w granicach jak na załącznikach graficznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część I.
Uchwała obejmuje tereny wymienione powyżej – ustalenia dla terenów zgodnie z uchwałą dla części I.
3. Uchwała Nr 413/XIX/2004 Rada 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. Uchwała obejmuje tereny wymienione powyżej – ustalenia dla terenów zgodnie z uchwałą dla części I.

Przystąpienie:

1. Uchwała Nr 454/XX/2004 Rada Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolami I/1, I/2, I/6, I/9, I/11, I/15.
2. Uchwała Nr 1113/XLVI/2006 Rada Miasta Lublin z dnia 19 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – w obszarze zachodnim (z wyłączeniem terenów, których dotyczyła uchwała nr 454/XX/2004 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2004 r.)
3. Uchwała Nr 525/XXVI/2008 Rada Miasta Lublin z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 1113/XLVI/2006 z dnia 19 października 2006 r.
Rada Miasta dopuściła podział obszaru na mniejsze obszary planistyczne. Wydzielenie mniejszych obszarów planistycznych i określenie ich granic następowaloby każdorazowo w drodze uchwały Rady Miasta Lublin.
4. Uchwała Nr 526/XXVI/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, część I - w obszarze zachodnim część „A” Rogatka Warszawska – procedura na etapie po uzgodnieniach.
5. Uchwała Nr 473/XX/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – obszar zachodni w rejonie ulic: al. Kraśnicka, ul. Nałęczowska i ul. Wojciechowska.
Stan planistyczny został przedstawiony na załączniku nr 2.



2.5 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

W obszarze objętym analizą, w rejonie ul. Wojciechowskiej, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przewiduje tereny aktywizacji gospodarczej.

Z dokumentu studium i zawartych w nim programów wynika, że obszar objęty analizą położony jest w terenach aktywizacji gospodarczej, obszarach koncentracji miejsc pracy.

Z analizy zgodności ustaleń studium z postulatami zawartymi we wniosku złożonym w sprawie zmiany planu wynika, że nie koliduje on z głównymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego Lublina.

2.6 Sytuacja planistyczno – prawna

2.6.1 Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Wojciechowskiej został opracowany zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. i uchwalony w 2002 r.

2.6.2 Od 2002 r. zostały nie zostały wydane w obszarze objętym analizą żadne decyzje pozwolenia na budowę.

2.7 Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

2.7.1 opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.7.2 wykonania prognozy oddziaływania na środowisko 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 (Dz. U. Z 7.11.2008r. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami);

2.7.3 opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3 WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY PLANU

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:
 - wniosek właściciela o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z potrzebami inwestycyjnymi
 - potrzeba wprowadzenia miejscowych korekt w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wynikających z przesądzeń realizacyjnych (przeprowadzona likwidacja studni IT5 - po akceptacji Wydziału Ochrony Środowiska - wraz z jej strefą ochronną bezwzględnie wymaga aktualizacji planu)
2. W kontekście dzielnicy:
 - postulowana zmiana jest zgodna z ustaleniami Studium, wyznaczającymi dla przedmiotowej działki tereny aktywizacji gospodarczej
3. W kontekście miasta Lublin:
 - aktualizacja planu do stanu istniejącego umożliwi wykorzystanie potencjału inwestycyjnego przedmiotowego terenu i wpłynie korzystnie na rozwój Miasta

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU PLANU

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:
 - brak



2. W kontekście dzielnicy:

- brak

3. W kontekście miasta Lublin:

- wszystkie obszary wyznaczane do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe - wprowadzanie planu w życie
- kolejne uchwały podejmowane w sprawie wszczęcia nowych opracowań planistycznych powinny następować stopniowo, stosownie do uchwalania podjętych już opracowań

Analiza argumentów przemawiających za i przeciw zasadności przystąpienia do zmiany planu wskazuje, że zasadna jest aktualizacja ustaleń planistycznych zgodnie ze stanem istniejącym dla terenu objętego wnioskiem. Na terenie AG (aktywność gospodarcza) prowadzona jest działalność gospodarcza o różnym charakterze od działalności handlowej, poprzez produkcję po działalność składowo-handlową. Strefa ochronna rozciągająca się w promieniu ok. 60 m wokół miejsca dotychczasowej lokalizacji studni utrudnia racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie terenu. Łączy się to też nierozzerwalnie z ilością zatrudnionych osób. W związku z tym wraz ze zmianą planu należy oczekiwać zwiększenia miejsc pracy.

Postulowana zmiana przyczyni się również w ramach obowiązującej polityki przestrzennej miasta i obranych w dokumencie studium kierunków rozwoju do skuteczniejszej aktywizacji gospodarczej tego obszaru.

Przystąpienie do zmiany planu jest więc zasadne. Jednak na aktualnym etapie postępowania z uwagi na trudne do określenia docelowe przeznaczenie funkcjonalne terenu ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane granice opracowania zmiany planu przedstawia zał. graficzny nr 7.



Spis załączników:

1. załącznik nr 1 - granice obszaru objętego mpzp Lublin cz.I, rejon zachodni
2. załącznik nr 2 - stan planistyczny obszaru objętego mpzp Lublin cz.I, rejon zachodni
3. załącznik nr 3 - ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
4. załącznik nr 4 – granica obszaru objętego analizą wraz z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin
5. załącznik nr 5 - plansza obrazująca strukturę własnościową
6. załącznik nr 6 - plansza obrazująca strukturę użytkowania terenu
7. załącznik nr 7- proponowane granice obszaru przystąpienia do planu