



Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Lublin część II, obszar południowo-zachodni
wyrażonego w postaci uchwały Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej
w Lublinie z dnia 26 września 2002r.
w rejonie ulic Jana Pawła II i al. Kraśnickiej.**

***Granicę terenu objętego analizą oznaczono na załączniku nr 1.1 do niniejszej
analizy.***

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Karolina Charkowska

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

ZATWIERDZIŁ:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2012

SPIS TREŚCI

1. Wstęp	2
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA	
Granice obszaru objętego analizą.....	2
Stan planistyczny.....	2
Sytuacja planistyczno-prawna	4
Wnioski o sporządzenie zmiany planu.....	5
Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium	6
Niezbędny zakres prac planistycznych	6
3. WNIOSKI DOT. ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU	7
4. Spis załączników	8

1. WSTĘP

Opracowanie niniejsze stanowi wyciąg z analizy wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II, z okresu listopad 2002r. - lipiec 2012r., dotyczący rejonu ulic Jana Pawła II i al. Kraśnickiej.

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 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 planu lub jego zmian i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, 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. z 2012 r., poz 647).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

Granice obszaru objętego analizą

Obszar położony jest pomiędzy ulicami: al. Kraśnicką, al. Jana Pawła II i ogródkami działkowymi, przy zachodniej granicy miasta, w sąsiedztwie gminy Konopnica.

Zajmuje powierzchnię ok. 21,7 ha.

Składają się na niego działki o numerach ewidencyjnych: 1021/3, 1020/3, 1017/2, 1016/2, 1015/2, 1093/7, 1018/1, 1018/4, 1023/2, 1093/2, 1093/5, 1000/1, 1001/1, 1002, 1003/1, 1004/1, 1005/1, 1005/2, 1006/1, 1006/4, 1007/7, 1007/2, 1007/5, 1007/4 (obręb 71, arkusz 12); 2/21, 2/15, 2/16, 2/17, 2/22, 2/10, 2/9, 2/23, 2/5, 6/2, 3/23, 3/24, 3/21, 3/25, 4/7, 4/9, 4/10, 4/11, 4/2, 5 (obręb 40, arkusz 1); 2/4, 1/2, 9/1 (obręb 40, arkusz 2); 5/8, 5/10, 5/2, 6/6, 6/9, 7/10, 7/1, 7/7, 8/4, 8/7, 9/8 (obręb 40, arkusz 8); oraz części działki nr ewid. 1006/3 (obręb 71, arkusz 12),

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na Zał. 1.1

Stan planistyczny

Dla analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie zmienione uchwałą Nr 165/XI/2011 z dnia 30

czerwca 2011 r. Rady Miasta Lublin (Załącznik I).

Obszar wskazany do zmiany planu miejscowego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, ograniczonego od zachodu granicami miasta, od południa terenami kolejowymi, ulicami: Al. Kraśnicką, Głęboką i Muzyczną. Dla tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego.

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 Bystrzycą 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 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 terenówznaczonych 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 terenówznaczonych 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/Wołodyjowskiego)

Sytuacja planistyczno-prawna obszaru

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod:

- AGc/U - Tereny aktywności gospodarczej AGc z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność gospodarczą, z wykluczeniem realizacji obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych, baz i składów materiałowych, a także wszelkich obiektów kolidujących z sąsiedztwem terenów mieszkaniowych i terenów usług publicznych oraz teren oznaczony symbolem U - teren usług komercyjnych - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i inne usługi komercyjne, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych (domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej);
- AG/KS2 - Tereny aktywności gospodarczej i tereny urządzeń komunikacji miejskiej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod pętle nawrotowe oraz zajezdnie autobusowe;
- KDL - Tereny tras komunikacyjnych – droga lokalna;
- KDI – postulowany przebieg drogi lokalnej;
- KDd – postulowany przebieg drogi dojazdowej;

dodatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- SOK 2 - Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki;
- Y2 - Strefa Miejska, obejmująca obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania o dominujących formach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni
- X2 - Strefa lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo- usługowych.

W granicach strefy ustalono lokalizację wielofunkcyjnego zespołu usługowego, architektonicznie spójnego, o różnorodnym programie użytkowym właściwym dla ośrodków usług II i III stopnia w zakresie: administracji, usług publicznych, gastronomii, kultury, specjalistycznego handlu, centrum hotelowo-biznesowego, w tym również możliwość realizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych.

Warunkiem realizacji inwestycji jest opracowanie kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej dla całego obszaru wyznaczonego liniami

rozgraniczającymi, uwzględniającej docelowy program zagospodarowania. Z wykluczeniem możliwości nieskoordynowanego inwestowania na poszczególnych nieprzetworzonych istniejących parcelach.

Dla terenów usługowych wyznaczona jest intensywność wykorzystania terenu nie mniejsza niż 1.5, wraz z koniecznością zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach lokalizacji, przyjmując minimum 1 miejsce parkingowe na 20m² powierzchni użytkowej usług.

Strukturę własnościową zobrazowano na Zał. 1.3

Na terenie występuje kilku właścicieli, w tym:

ok 72% terenu jest własnością spółki Interbud-Lublin;

ok 17.5% terenu jest własnością spółki Selgros;

ok 2% terenu jest użytkowana przez MPK Sp. z o.o.

ok 8% terenu jest własnością osób fizycznych.

Obszar położony jest pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg głównych ruchu przyspieszonego (Al. Kraśnickie i ul. Jana Pawła II).

W chwili obecnej teren jest użytkowany jako tereny rolne, tereny zadrzewione i zakrzewione oraz sady, a tylko w niewielkiej części wprowadzone zostały funkcje usługowe lub mieszkalne. (Załącznik 1.4)

Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Sporządzenie zmiany ustaleń planu miejscowego dla obszaru wskazanego we wniosku związane będzie realizacją zapisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [...] jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich”.

W roku 2010 został złożony wniosek o zmianę zapisów m.p.z.p. dla strefy „X2” tak aby na obszarze, w rejonie ul. Gęsiej można było lokować obiekty handlu hurtowego. Wniesiono również o dodatkowe zmiany w zapisach dotyczących innych stref obowiązujących w obszarze, które wymagały będą dogłębnego przeanalizowania na etapie przystąpienia do zmiany planu.

W roku 2012 został złożony wniosek o przekształcenie części obszaru z terenów aktywności gospodarczej i usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokim standardzie towarzyszące zespołowi usług o wysokim stopniu atrakcyjności programowej.

Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin

Rysunek obowiązującego Studium stanowi Zał. I.

Obszar zlokalizowany jest na terenach intensywnej urbanizacji w obszarze koncentracji wielkokubaturowych obiektów handlowych.

Realizacja wnioskowanych zmian nie naruszy ustaleń Studium.

Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wymaga:

- opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298) i jej uszczegółowienia stosownie do szczegółowości i skali planu miejscowego.
- opracowania zmiany planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 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);
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Potencjalna zmiana ustaleń planu miejscowego wymaga analizy i ewentualnej zmiany - nowego określenia wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze, pozwoli na połączenie funkcji mieszkaniowej z funkcją aktywności gospodarczej, co zgodne jest z oczekiwaniami wobec przestrzeni miejskiej. Przestrzeni, w której powinny być funkcje łączone, sprzyjające jakości zagospodarowania tego terenu i umożliwiające jej humanizację.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:
 - wnioski właścicieli terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania, w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
 - stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy i bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
 - poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania.
- W kontekście dzielnicy:
 - stworzenie wielofunkcyjnego obszaru zwartej zabudowy, z dominacją różnorodnych funkcji usługowych;
 - przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru.
- W kontekście Miasta Lublin:
 - wzbogacenie rynku pracy, zapewnienie kompleksowej obsługi ludności.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU ZMIANY PLANU:

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:
 - brak argumentów
- W kontekście dzielnicy:
 - brak argumentów
- W kontekście Miasta Lublin:
 - kolejne uchwały podejmowane w sprawie wszczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do uchwalania podjętych już opracowań;
 - wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe – wprowadzanie planu w życie.

REASUMUJĄC:

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za i przeciw wszczęciu prac planistycznych

wykazała, iż w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, **przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest zasadne.**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar ze względu na swoją specyfikę powinien mieć możliwość realizacji uchwały planistycznej z uwzględnieniem etapowania.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na Zał. 1.6.

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr I - Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 1.1 – granice obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 1.2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009.
- Załącznik nr 1.3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 1.4 – struktura użytkowania gruntów wg ewidencji (stan na 2010 r.).
- Załącznik nr 1.5 – wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 1.6 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.