



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 ulicy Matki Teresy z Kalkuty.**

*Granicę terenu objętego analizą oznaczono na załączniku nr 4.1 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.....	4
Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium	4
Niezbędny zakres prac planistycznych	5
3. WNIOSKI DOT. ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU	6
4. Spis załączników	7

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 ulicy Matki Teresy z Kalkuty.

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 w pobliżu ulicy Matki Teresy z Kalkuty.

Zajmuje powierzchnię ok. 4,15 ha.

Składają się na niego działki o numerach ewidencyjnych: 65/1, 66/1, 65/7, 75, 66/7, 66/4, 66/5, 65/5, 65/4, 64/1, 64/6, 64/9, 64/8 (obręb 30, arkusz 1).

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na Zał. 4.1

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 (Zał. 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 uchwałą 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 uchwałą 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/200 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 uchwałą Nr 439/XXIII/2008 Rady Miasta Lublin zmieniającą uchwałą 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 uchwałą 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

Rysunek obowiązującego m.p.z.p. stanowi Zał 4.3.

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

- UC/M2 – Tereny koncentracji funkcji usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach;
- KX/R – tereny komunikacji pieszej z towarzyszącą ścieżką rowerową;
- KDD - Tereny tras komunikacyjnych – droga dojazdowa;

dodatkowo obszar znajduje się w strefach polityki przestrzennej:

- SRiK4 – Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji;
- V1 - Strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed dogęszczaniem ich programem mieszkaniowym;
- Y2B - Strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym;
- 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.

Wnioski o sporządzenie zmiany planu

Na obszarze w roku 2012 złożony został wniosek o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego „Z” (strefa zieleni wyznaczona w liniach rozgraniczających terenów o różnych przeznaczeniach) oraz o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w południowym i południowo-wschodnim fragmencie obszaru.

Wnioskodawcy zaznaczają iż obowiązujący m.p.z.p. uchwalony w 2002 r. nie uwzględnił zapisów wcześniej wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę z 1999 roku. Plan ustalił nieprzekraczalną linię zabudowy – cofając ją o ok 3m w głąb obszaru, na wybudowane już garaże oraz przeznaczył na „zielen” teren w środku wybudowanych i niedokończonych garaży pod projektowanym w 1999 r. budynkiem wielorodzinnym z wbudowanymi lokalami usługowymi i parkingo-garażami.

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 lokalizacji centrów handlowo-usługowych.

Realizacja wnioskowanej zmiany 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

Proponuje się na etapie przystąpienia do zmiany m.p.z.p., przeprowadzenie dogłębnych analiz, określających nowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, pozwalające na połączenie istniejącej funkcji mieszkaniowej i usługowej z potrzebami inwestycyjnymi na obszarze.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM ZMIANY PLANU:

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany planu:
 - poprawa sytuacji parkingowej i garażowej w zespole mieszkaniowo-usługowym;
 - wniosek właściciela terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania, w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
 - wniosek mieszkańców zgromadzonych we Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka”;
 - poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania;
 - doprowadzenie zagospodarowania rejonu ulicy Matki Teresy z Kalkuty do poziomu ulicy będącej pasażem handlowo-usługowym w ramach zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - zakończenie przerwanej przed laty budowy kompleksu mieszkaniowo-usługowego korzystnie wpłynie na widok wyeksponowany od ulicy Jana Pawła II.
- W kontekście dzielnicy:
 - realizacja wielofunkcyjnego kompleksu zwartej zabudowy;
 - poprawa sytuacji parkingowej w tej części dzielnicy;
 - przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru;
 - zapewnienie kompleksowej obsługi ludności;
 - doprowadzenie do korzystnego dla całej dzielnicy zakończenia przerwanej realizacji zabudowy.
- W kontekście Miasta Lublin:
 - strefa koncentracji usług o charakterze dzielnicowym uzyska szansę zaistnienia w mieście jako Centrum Dzielnicowe dzielnicy Czuby, na miarę miasta o potencjale metropolitarnym.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU ZMIANY PLANU:

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania zmiany 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 lub ich zmian 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.

Wyznacza się proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. (Zał. 4.6).

4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr I - Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 4.1 – granice obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 4.2 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009.
- Załącznik nr 4.3 – struktura własnościowa obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 4.4 – struktura użytkowania gruntów wg ewidencji (stan na 2010 r.).
- Załącznik nr 4.5 – wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 4.6 – proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.