



Prezydent Miasta Lublin



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

Lublin, dnia 30 maja 2013 r.

ANALIZA ZASADNOŚCI

**przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Lublin część VIII – w rejonie al. Unii Lubelskiej,
ul. Zamojskiej, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, ul. Podwale,
Błoni pod Zamkiem**

***Granice terenu objętego analizą oznaczono na załączniku graficznym nr 1
do niniejszej analizy.***

opracowanie:

mgr inż. Olga Jałtoszuk

dr Hanna Bieniaszkiewicz

sprawdził:

mgr inż. arch. Grażyna Dziedzic – Wiejak
członek OIU z/s w Warszawie nr WA-273

zatwierdził:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska
członek OIU z/s w Warszawie nr WA-291

Wydział Planowania



Spis treści

| | |
|---|----|
| 1. WSTĘP..... | 3 |
| 2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE AL. UNII LUBELSKIEJ, UL. ZAMOJSKIEJ, UL. PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO, UL. PODWAŁE, BŁONI POD ZAMKIEM..... | 3 |
| 2.1. Wprowadzenie..... | 3 |
| 2.2. Zakres i cele przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego..... | 4 |
| 2.3. Stan własnościowy..... | 4 |
| 2.4. Wnioski o sporządzenie planu..... | 4 |
| 2.5. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium..... | 4 |
| 2.6. Sytuacja planistyczno – prawna..... | 5 |
| 2.6.1. Specyfika terenu..... | 5 |
| 2.6.2. Ochrona konserwatorska..... | 6 |
| 2.6.3. Wcześniej obowiązujący plan miejscowy..... | 8 |
| 2.6.4. Wydane na terenie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniu na budowę | 8 |
| 2.6.5. Studium wartości widokowych Miasta Lublin..... | 9 |
| 2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych..... | 9 |
| 3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 10 |
| Spis załączników..... | 11 |



1. WSTĘP

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy i następuje w miejscowym planie 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. Stosownie do art 14 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Prezydenta Miasta.

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE AL. UNII LUBELSKIEJ, UL. ZAMOJSKIEJ, UL. PRYMASA STEFANA WYSZYŃSKIEGO, UL. PODWALE, BŁONI POD ZAMKIEM

2.1. Wprowadzenie

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. straciły ważność z dniem 31 grudnia 2003 r. Ustawodawca wprowadził również zmiany dotyczące skali i szczegółowości opracowań planistycznych. Jednocześnie zmiany w przepisach prawa spowodowały, że większość inwestycji realizowana jest obecnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, które nie muszą być spójne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli z polityką przestrzenną miasta. Takie procedowanie generuje chaos przestrzenny oraz powstawanie niejednokrotnie nowej niepożądanego zabudowy w miejscach cennych dla miasta. Jedynym aktem prawa miejscowego, który pozwala na kształtowanie zabudowy w sposób przemyślany i spójny, z jednoczesną ochroną miejsc najcenniejszych i kluczowych dla miasta, jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



2.2. Zakres i cele przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1. Analizowany teren ograniczony jest ulicami: Unii Lubelskiej, Zamojską, Prymasa Stefana Wyszyńskiego i Podwale. Przy wyznaczaniu obszaru opracowania pod uwagę wzięto znaczenie miejsca szczególnie cennego z uwagi na lokalizację w centrum miasta i w związku z tym zagrożonego presją inwestycyjną oraz granice przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach sąsiednich.

2.3. Stan własnościowy

Analizowany obszar zajmuje łącznie powierzchnię ~28 ha i znajduje się we władaniu: Gminy Lublin, Skarbu Państwa, osób fizycznych i prawnych. Strukturę własności przedstawia załącznik nr 2.

2.4. Wnioski o sporządzenie planu

Do obszaru objętego analizą wpłynęło 6 wniosków. Trzy wnioski złożone przez osoby prywatne w 1997 r. dotyczą zmiany zagospodarowania działek na funkcje handlowo – usługowe. Dwa kolejne dotyczą zmian w zakresie funkcjonowania układu drogowego i połączeń komunikacyjnych z al. Unii Lubelskiej. Lokalizację i okres złożenia wniosków o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego obrazuje załącznik nr 3.

2.5. Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium

Zgodnie z Art.14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu prezydent miasta wykonuje analizę dotyczącą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (Art.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Na terenach objętych niniejszą analizą z dokumentu Studium i zawartych w nim programów wynika, że jest to obszar intensywnej urbanizacji, rozwoju funkcji centrotwórczych. Południową część oznaczono jako obszary zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych. W centralnej części wskazano zgodnie ze stanem istniejącym, rejon lokalizacji parkingu strategicznego. Przeznaczenie terenu w Studium przedstawia załącznik graficzny nr 4.



Analizowany obszar objęty jest w Studium granicami: Strefy Ochrony Konserwatorskiej Wyjątkowych Wartości Kulturowych Miasta (SOK1) oraz związanymi z nią: Strefą Ochrony Krajobrazu Otwartego (EZ) i Dalekich Widoków Sylwety Miasta (DW), Strefą Ochrony Widoku Sylwety Miasta (SOW), a także Strefą ochrony EK dotyczącą ekspozycji i ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefą ochrony przedpola panoram (PP).

Teren analizy zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, stanowi przedpole widokowe dla panoramy starego miasta, w związku z tym wymaga szczególnej uwagi i dbałości o zachowanie ładu przestrzennego. Szczególnie istotna jest ochrona przed przypadkową zabudową powstającą w drodze wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ z uwagi na atrakcyjną lokalizację teren jest narażony na dużą presję inwestycyjną.

2.6. Sytuacja planistyczno – prawna

Po wygaśnięciu w 2003 r. Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina, na analizowanym terenie nie podejmowano uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Obecnie w opracowaniu są natomiast miejscowe plany dla terenów sąsiadujących z analizowanym obszarem od strony północnej, wschodniej i południowej. Prace planistyczne podjęto w celu ochrony i uporządkowania sytuacji planistyczno-prawnej rejonu Starego Miasta, terenów położonych w dolinie rzeki Bystrzycy - w rejonie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych miasta. Stan planistyczny obrazuje załącznik graficzny nr 5.

2.6.1. Specyfika terenu

Analizowany obszar jest zróżnicowany pod względem funkcjonalno – przestrzennym. Znajdują się tu liczne obiekty oświaty, nauki i kultury oraz usług publicznych - zespół szkół nr 1 im. W. Grabskiego, siedziba Straży Miejskiej, Straży Granicznej, Wydział Inwestycji i Remontów UM Lublin, budynki Archidiecezji Lubelskiej, Zespół Seminarium Duchownego, Liceum im. Marii Konopnickiej. Dużą powierzchnię zajmuje parking pod zamkiem oraz sąsiadujący z nim targ. W południowej części znajduje się chaotyczna zabudowa o dominującej funkcji usługowo – handlowej i przemysłowej oraz zabudowa mieszkaniowa. Strukturę funkcjonalną budynków zobrazowano na załączniku graficznym nr 6.

Zabudowa w tej części jest niska, nie przekracza 3 kondygnacji, poza nielicznymi wyjątkami: budynkiem produkcyjnym zlokalizowanym na działce nr 12/9, d. budynkiem przemysłowym a obecnie mieszkaniowym wielorodzinnym (działka 47/6) figurującym



w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz budynkiem zespołu szkół nr 1.

Obszar ten jest szczególnie cenny ze względu na bliskie sąsiedztwo zabytkowej części Lublina oraz licznych obiektów kluczowych dla miasta. Najbliższe sąsiedztwo terenu analizowanego stanowią:

od strony północnej – tereny otwarte będące przedpołem wzgórza zamkowego

od strony wschodniej - rozległe powierzchniowo ogródki działkowe „Podzamcze” oraz Galeria Zamek w trakcie budowy

od strony południowej – rondo Lubelskiego Lipca '80 i Galeria Gala

od strony zachodniej – ulica Zamojska – droga powiatowa, zespół pojezuicki, zespół klasztorny dominikański, zespół danych zabudowań szpitalnych p. w. św. Łazarza z kościołem p.w. św. Wojciecha przy ul. Podwale.

Otoczenie obszaru opracowania charakteryzuje się zróżnicowanym sposobem zagospodarowania. Terenom mieszkaniowym towarzyszą obiekty usług publicznych i niepublicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Obszar opracowania stanowi przedpole widokowe dla Starego Miasta, jest zatem niezwykle istotny pod względem ekspozycyjnym.

2.6.2. Ochrona konserwatorska

Na analizowanym obszarze i w jego otoczeniu znajdują się liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską (załącznik graficzny nr 7).

Analizowany obszar znajduje się w ścisłym centrum Lublina i bezpośrednio graniczy z częścią historyczną Miasta Lublin, uznaną za Pomnik Historii w Rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uznania za Pomnik Historii "Lublin – historyczny zespół architektoniczno - urbanistyczny" (Dz. U.2007 Nr 86 poz. 574). Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do Rejestru Zabytków woj. Lubelskiego pod numerem A/153 - zespół urbanistyczny Starego Miasta i Śródmieścia Lublina. Ponadto znajduje się tu stanowisko archeologiczne rejonu Starego Miasta, Śródmieścia i Czwartku, które powierzchniowo zajmuje cały analizowany obszar.

Na analizowanym terenie znajdują się zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego:

- zespół pałacu biskupiego, ul. Prymasa Wyszyńskiego 2, XVIII-XX, nr rej.: A/463 wpis z 17.03.1971;
- zespół pomisjonarski, ul. Wyszyńskiego 6, XVII-XIX, nr rej.: A/256 wpis



z 28.02.1967;

- dom wraz z działką , ul. Podwale 3, XVII-1864, nr rej.: A/1055 wpis z 21.02.1992;
- kamienica, ul. Misjonarska 12, 1873, nr rej.: A/928 wpis z 14.12.1986;
- dom z dobudówką, ul. Misjonarska 24, 2 poł. XIX, nr rej.: A/527 wpis z 6.09.1971;

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanego terenu znajdują się zabytki wpisane do Rejestru Zabytków woj. Lubelskiego, z których najważniejsze to:

- zespół klasztorny dominikański, ul. Złota 9, XIV - 1 ćw. XVII - XIX, nr rej.: A/244 wpis z 28.02.1967
- zespół zamkowy, ul. Zamkowa 9, poł. XIV, XV-XVII, 1 poł. XIX, po 1945: nr rej.: A/161 wpis z 24.05.1956, 21.06.1961 i z 25.01.1967
- zespół pojezuicki, ul. Królewska 10/Jezuicka 9,11,13,15- XVI -XVIII w , nr rej. A/245 wpis z 28.02.1967

Na analizowanym obszarze znajdują się liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - oznaczone na załączniku graficznym nr 7. Są to:

- kamienica-ul. Podwale 5
- kamienica- ul. Podwale 7
- browar Vetterów, ob. Piekarnia- ul. Podwale 7a
- słodownia- ul. Podwale 7b
- dom mieszkalny-ul. Misjonarska 16
- dom mieszkalny-ul. Misjonarska 18
- budynki przemysłowe-d. Fabryka słoju Vetterów
- kamienica -ul. Farbiarska 2
- kamienica-ul. Zamojska 10
- kamienica z oficynami -ul. Zamojska 12
- kamienica z oficyną -ul. Zamojska 14/ 14a
- kamienica -ul. Zamojska 16/Przemysłowa 3
- kamienica - ul. Zamojska 12
- budynki przemysłowe d. fabryk cykorii Zamojska 20/Przemysłowa 3
- kamienica -ul. Zamojska 22
- magazyny przy d. młynie Weinberga- ul. Stolarska 4

Analizowany obszar ponadto został wskazany do ochrony poprzez wpis na Listę Dóbr Kultury Współczesnej w dziale „Przestrzenie o potencjale kulturowym - fenomeny natury”.



2.6.3. Wcześniej obowiązujący plan miejscowy

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) z dniem 31 grudnia 2003 r. stracił swoją moc wcześniej obowiązujący na tym terenie Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina, uchwalony dn. 30 grudnia 1986r. Uchwałą Nr XV/91/86 Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie, z późniejszymi zmianami, zatwierdzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie Nr L/500/93 z dn. 21 października 1993 r.

Wg powyższego planu ogólnego analizowany teren położony był w obszarze funkcjonalnym IA – Centralnym oraz południowy fragment w obszarze IF – Rusalka. Obszar centralny jest określony jako teren o największej atrakcyjności z punktu widzenia wartości kulturowych, programowych, tradycji miejsca oraz ukształtowanej przestrzeni aktywności społecznej. W obszarze tym zasady kształtowania przestrzennego winny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom konserwatorskim, a chłonność powinna wynikać z analizy możliwości stanu istniejącego. Cały obszar IA jest w strefie „D” ochrony konserwatorskiej z wyróżnieniem Starego Miasta i zespołu zabudowy XIX w. objętych ścisłą ochroną konserwatorską. Południowa część obszaru analizy obejmuje strefę trzecią tj. obszar IF – od ulicy Zamojskiej do rzeki Bystrzycy. Jest to strefa intensywnych przeobrażeń w obszarze objętym ochroną konserwatorską „B”. Przeobrażenia te winny w sposób nie stanowiący konkurencji dla sylwety miasta historycznego wzbogacić krajobraz lokalny.

2.6.4. Wydane na terenie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniu na budowę

Pozwolenia na budowę wydane na analizowanym obszarze, w związku z brakiem miejscowego planu wymagały wcześniejszego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Złożone wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczyły zmian sposobu użytkowania, rozbudowy czy przebudowy budynków, budowy ogólnodostępnego boiska sportowo-rekreacyjnego, lokalizacji budynku mieszkalnego, a także lokalizacji billboardów przy alei Unii Lubelskiej, czy przeniesienia części pawilonów „Targu pod Zamkiem”.

Wydane pozwolenia na budowę dotyczyły remontu czy przebudowy szkół, wymiany stropu w lokalu mieszkalnym, budowy przystanku i budowy sieci elektroenergetycznej. Wydano również kilka decyzji odmownych w sprawie wniosków o lokalizację budynków przy ul. Zamojskiej.



Lokalizację decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń obrazuje załącznik graficzny nr 8.

2.6.5. Studium wartości widokowych Miasta Lublin

W 2011 roku na zlecenie Gminy Lublin jako opracowanie pomocnicze do nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zostało opracowane przez dr inż. arch. Klarę Czyńską, prof. dr hab. inż. arch. Waldemara Marzęckiego oraz dr inż. arch. Pawła Rubinowicza „Studium wartości widokowych Miasta Lublin”.

Opracowanie zawiera wytyczne służące zachowaniu wartości ekspozycji historycznego układu Starego Miasta i Śródmieścia, panoram oraz linii sylwetowych zabudowy.

Analizowany teren leży w strefie chronionych wartości widokowych, strefie ochrony widoków – obszarze bezwzględnej ochrony ekspozycji oraz w strefie ochrony dalekiego tła ekspozycji – obszarze ze wskazaniem obniżenia wysokości istniejącej i projektowanej zabudowy (zał. graficzny nr 9).

2.7. Niezbędny zakres prac planistycznych

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

1. opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. 2002.155.1298)
2. opracowania planu w zakresie wynikającym z art. 15, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. 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);
4. opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



3. WNIOSKI DOTYCZĄCE ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- zapewnienie ochrony planistycznej wartościowym elementom zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zabezpieczenie terenu przed dysharmonijną zabudową, która w granicach przedmiotowego obszaru może być lokalizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy;
- stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy i bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
- poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania.

2. W kontekście dzielnicy Śródmieście:

- zachowanie walorów miejsca z uwagi na położenie w reprezentacyjnej centralnej części miasta, na przedpolu widokowym historycznej zabudowy Starego Miasta;
- wyznaczenie zasad dopuszczalnej ingerencji w zastaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną śródmiejskiej zabudowy celem harmonijnego wkomponowania nowych form zabudowy w zabytkową tkankę miejską;

3. W kontekście Miasta Lublin:

- wzmocnienie wielofunkcyjnego programu centrum Miasta, poprzez utrzymanie nasycenia różnorodnymi obiektami usługowymi;
- rewitalizacja chaotycznej i zdegradowanej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta;
- poprawa wizerunku miasta (poprzez ustalenia planistyczne zapobiegające degradacji obszaru będącego przedpolem Starego Miasta).

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- brak argumentów

2. W kontekście dzielnicy Śródmieście:

- brak argumentów

3. W kontekście Miasta Lublin:

- kolejne uchwały podejmowane w sprawie wszczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo - stosownie do uchwalania podjętych już prac planistycznych;



- wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta jest konieczne ze względu na prawidłowe kształtowanie polityki przestrzennej miasta, do której to zobowiązuje art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te stanowią przedpole widokowe dla panoramy starego miasta, wskazane do szczególnej ochrony zarówno w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i w innych dokumentach, m.in. w Studium wartości widokowych miasta Lublin. W przypadku braku planu miejscowego kształtowanie zabudowy odbywa się na drodze decyzji administracyjnych, które nie muszą pozostawać w zgodności ze Studium, co stanowi zagrożenie dla ładu przestrzennego i prawidłowego kształtowania przestrzeni.

Wobec powyższego uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w analizowanym obszarze, w granicach określonych na załączonym rysunku (załącznik graficzny nr 10).

Spis załączników:

Załącznik graficzny nr 1 – Granice obszaru objętego analizą.

Załącznik graficzny nr 2 – Struktura własności.

Załącznik graficzny nr 3 – Wykaz wniosków do planu miejscowego.

Załącznik graficzny nr 4 – Wrys z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik graficzny nr 5 – Stan planistyczny.

Załącznik graficzny nr 6 – Struktura funkcjonalna budynków.

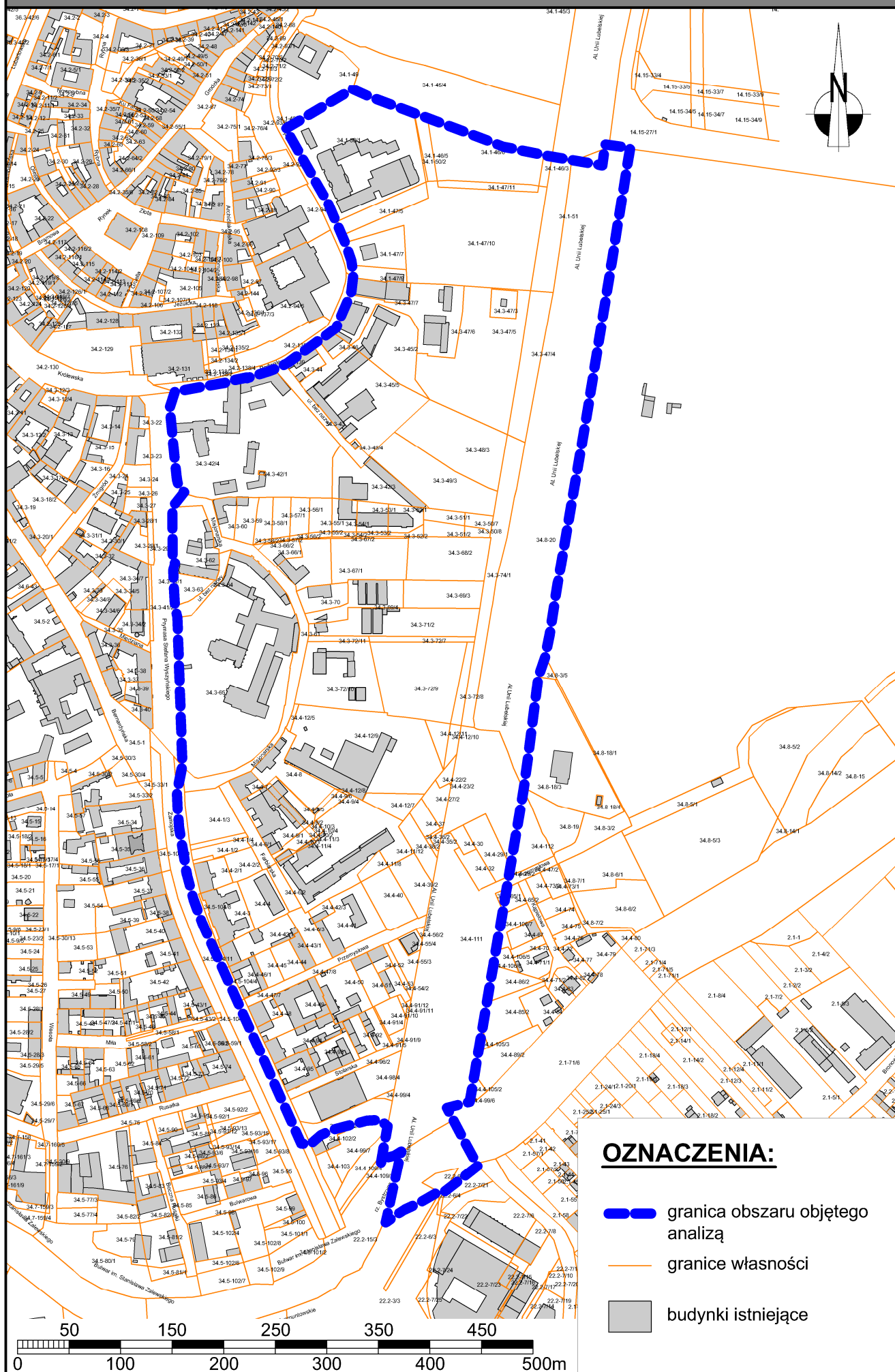
Załącznik graficzny nr 7 – Wartości kulturowe.

Załącznik graficzny nr 8 – Decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę.

Załącznik graficzny nr 9 – Studium wartości widokowych.

Załącznik graficzny nr 10 – Proponowana granica przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

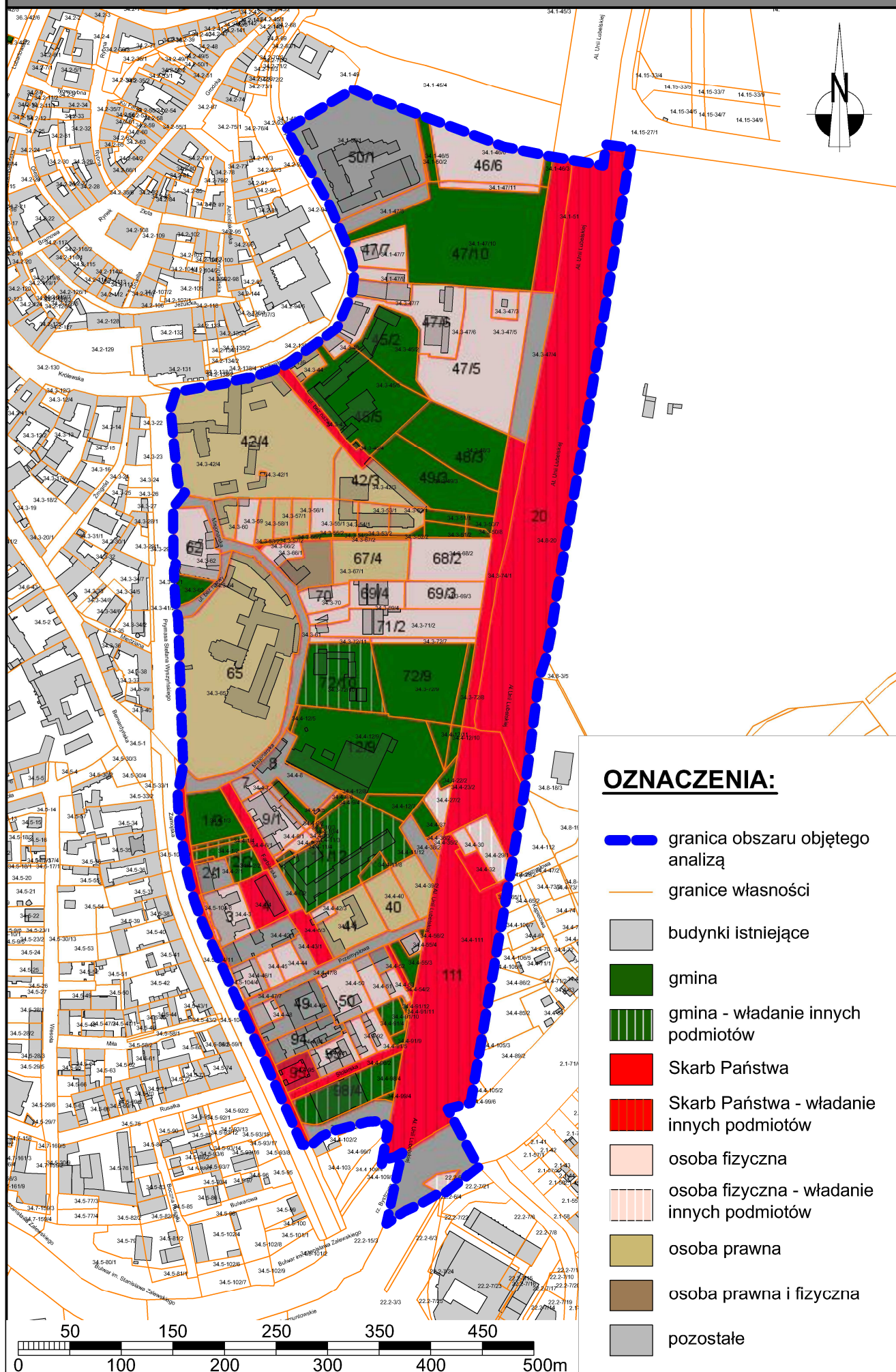
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ



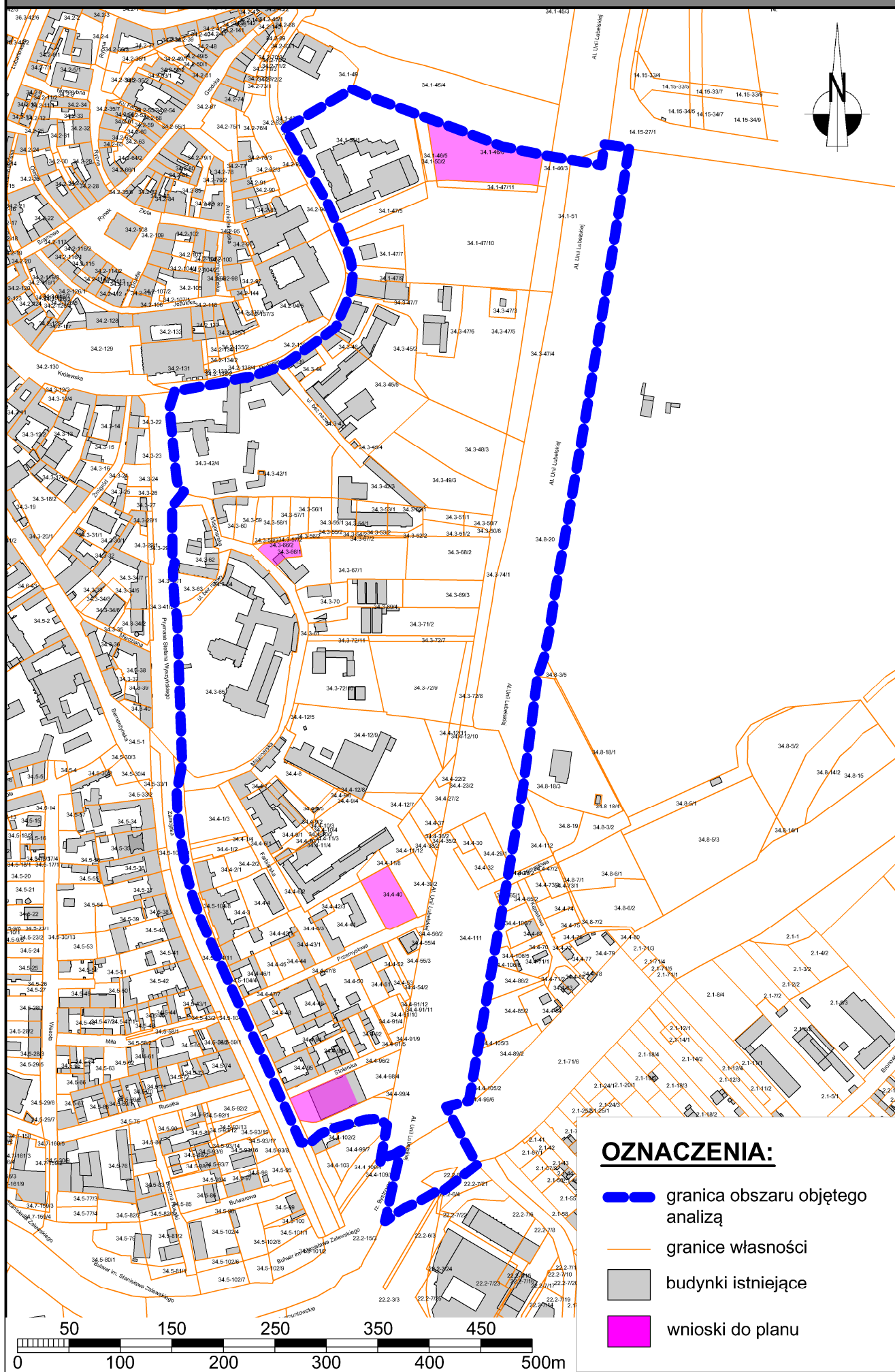
OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego analizą
- granice własności
- budynki istniejące

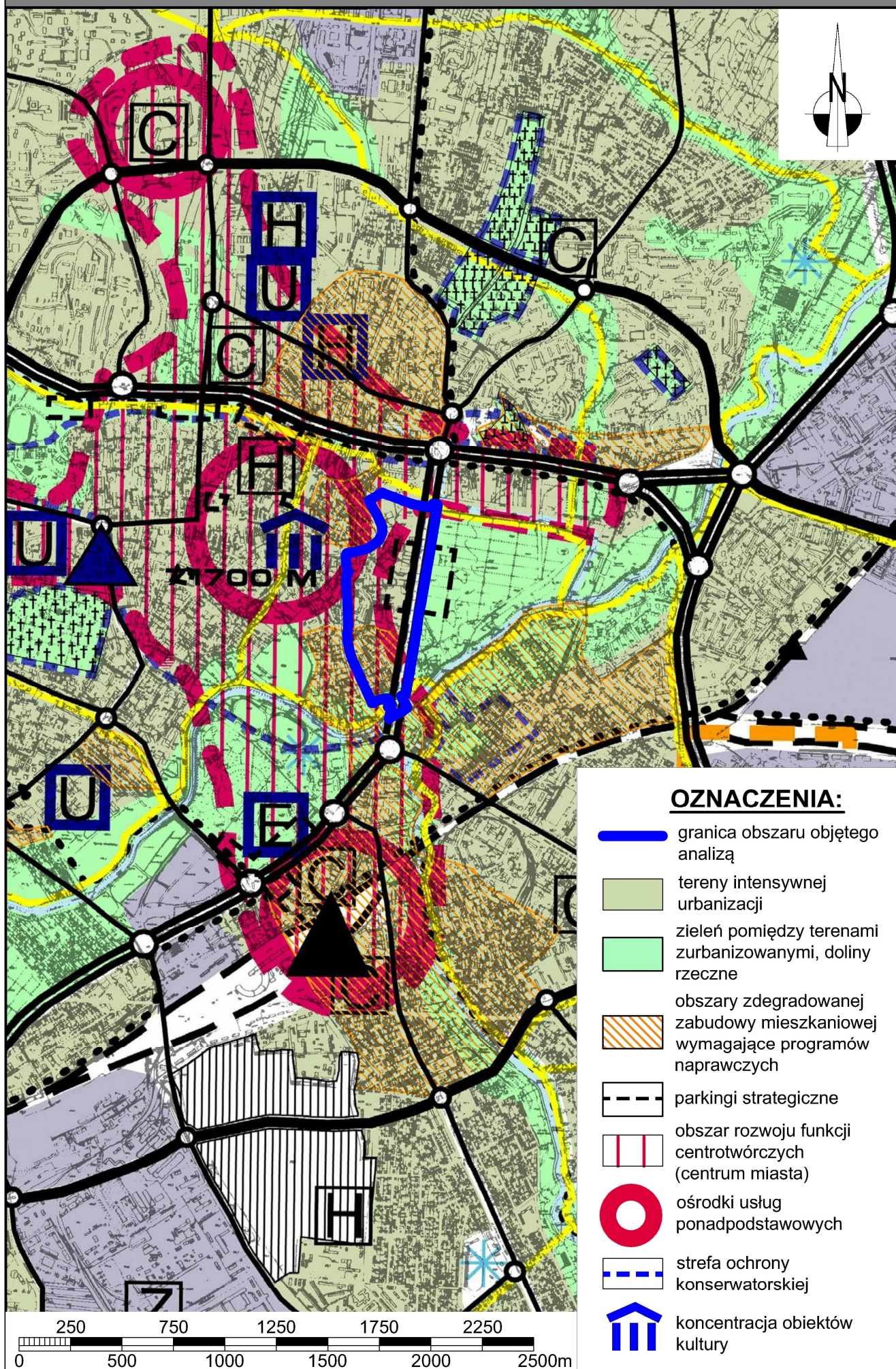
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 - STRUKTURA WŁASNOŚCI



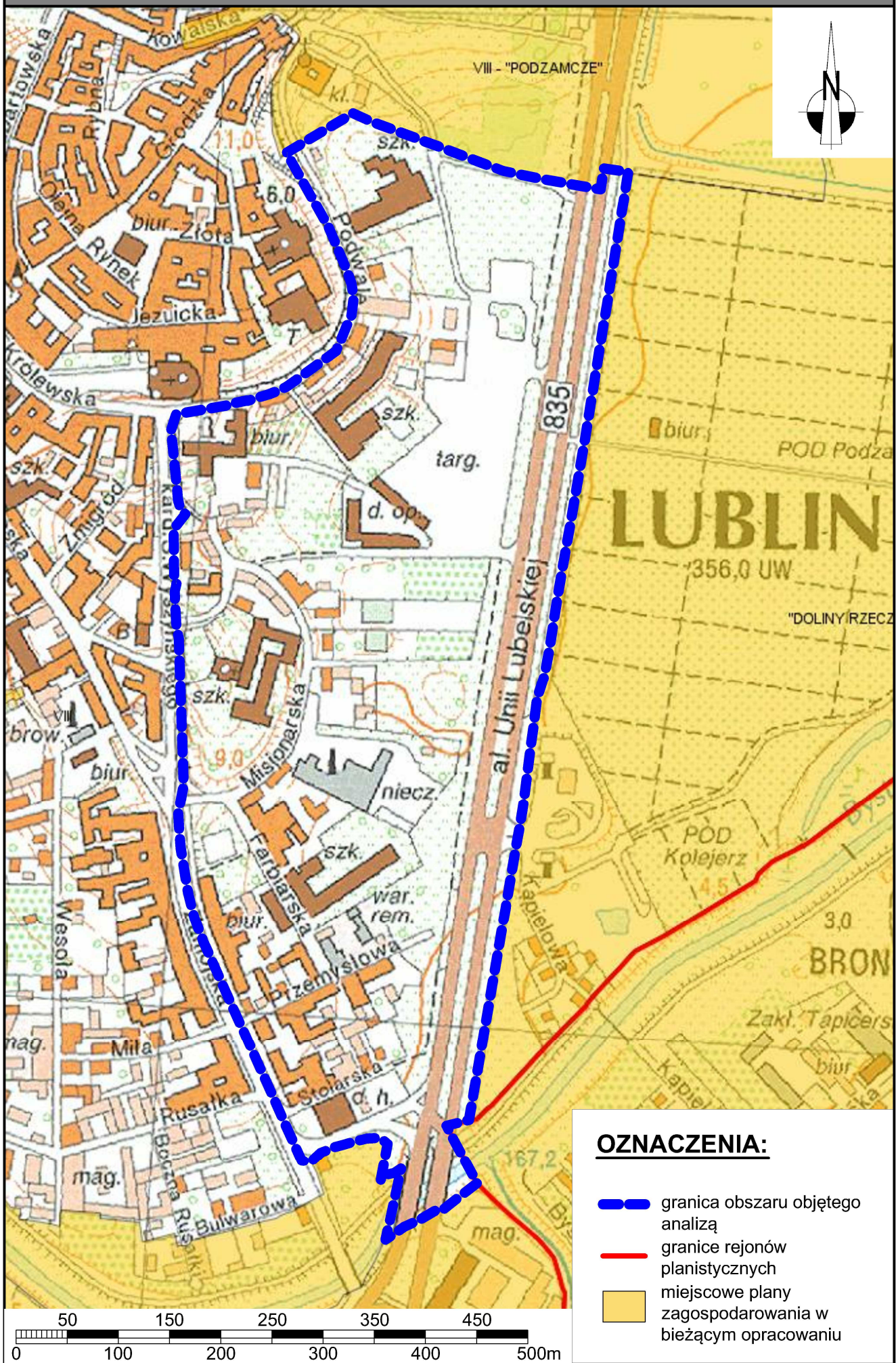
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 - WYKAZ WNIOSKÓW DO PLANU MIEJSCOWEGO



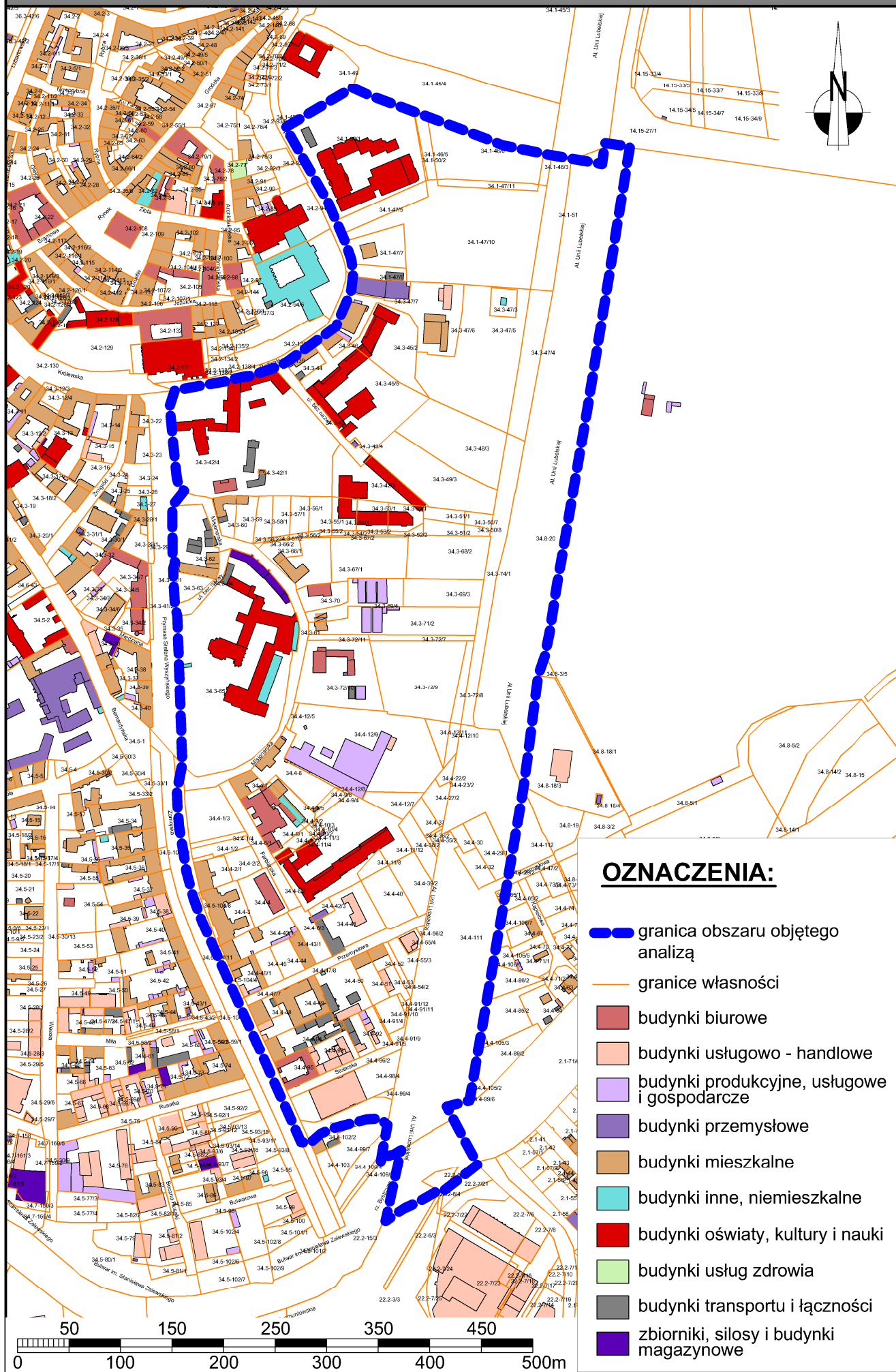
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4 - WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



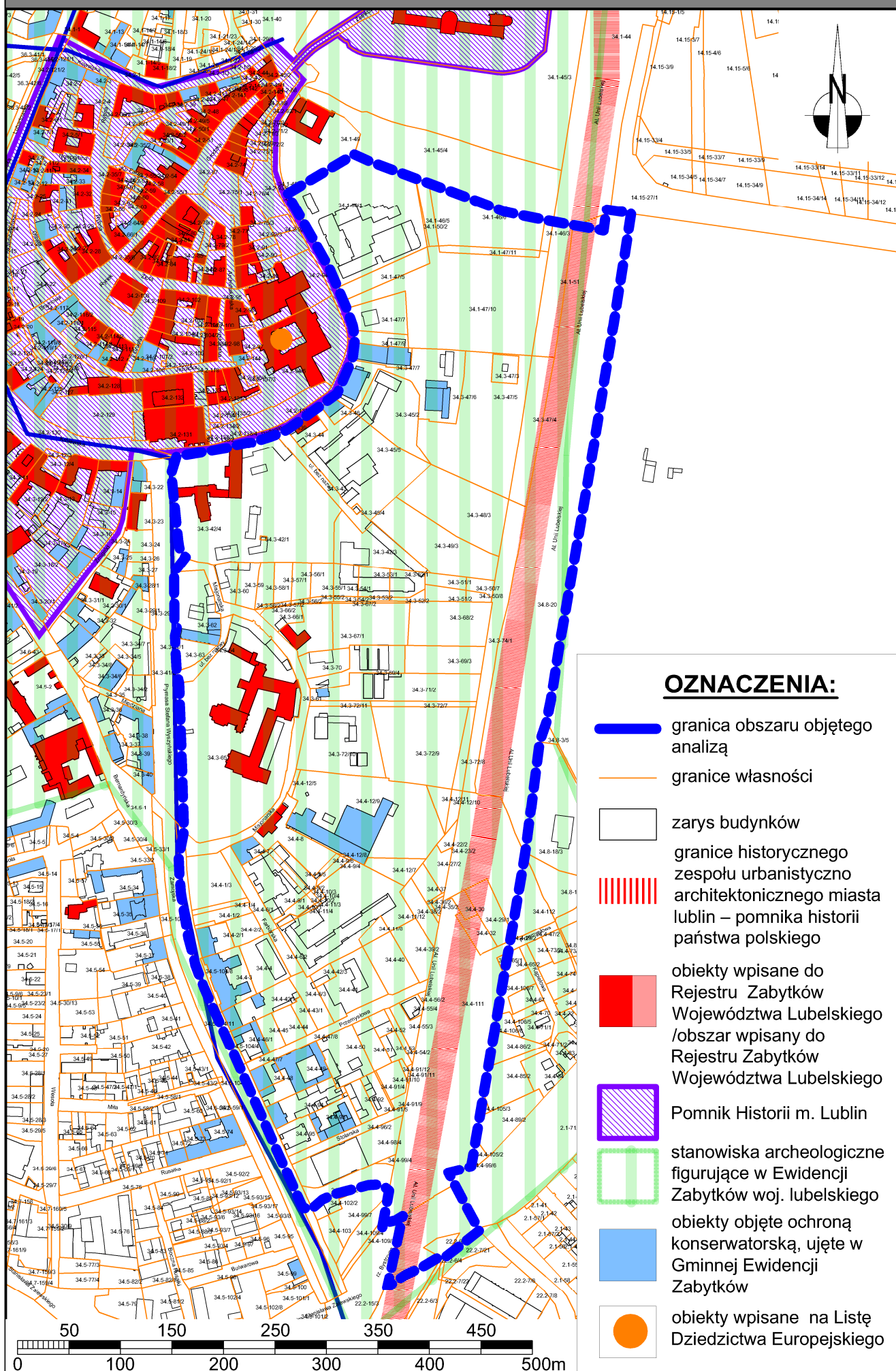
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5 - STAN PLANISTYCZNY TERENÓW SĄSIEDNICH



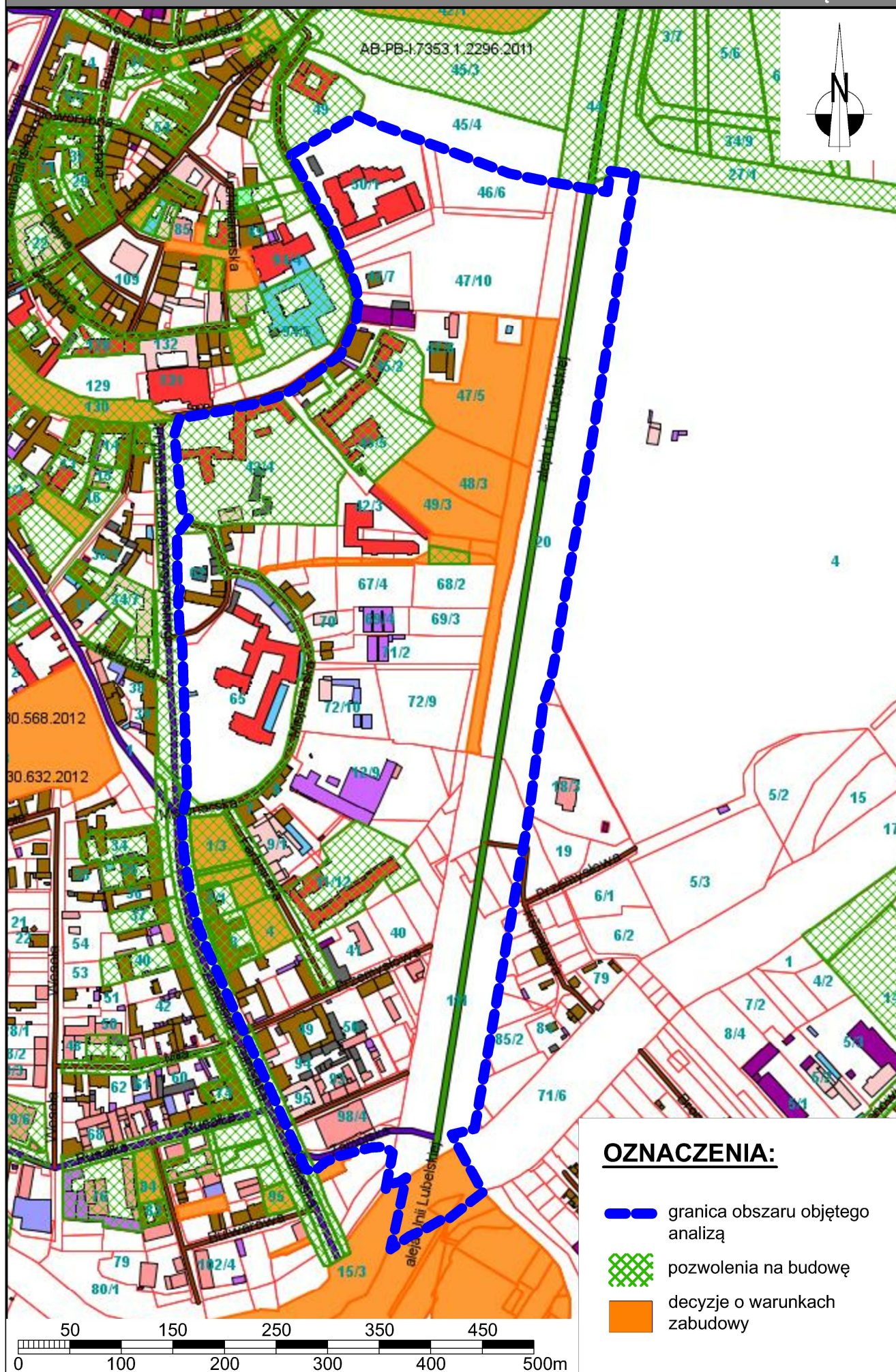
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 6 - STRUKTURA FUNKCJONALNA BUDYNKÓW



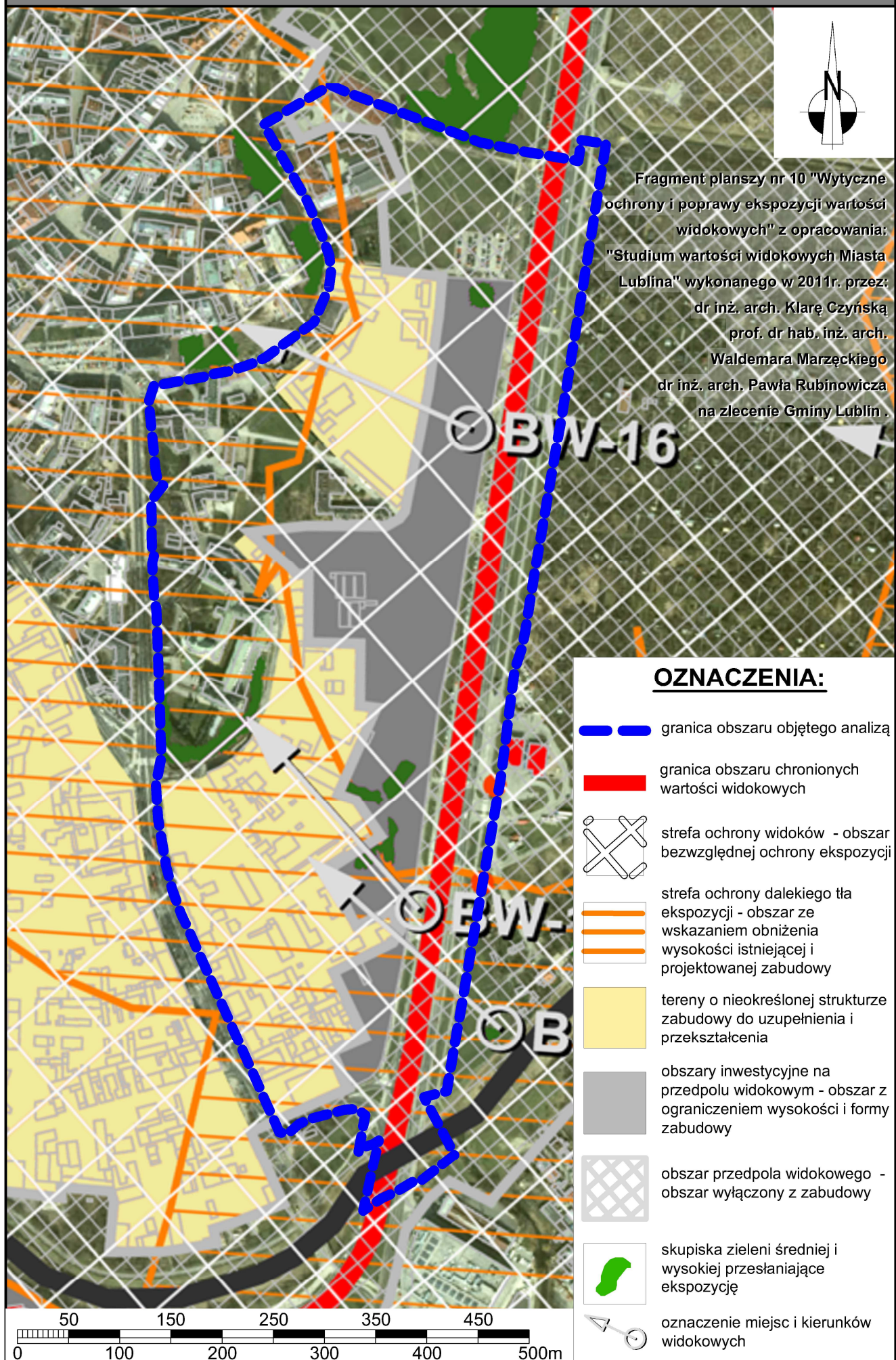
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 7 - WARTOŚCI KULTUROWE



**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 8 - DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY
ORAZ POZWOLENIA NA BUDOWĘ**



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 9 - STUDIUM WARTOŚCI WIDOKOWYCH



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 10 - PROPONOWANA GRANICA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

