



# Prezydent Miasta Lublin



**Analiza zasadności  
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin  
wraz ze sporządzeniem zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III  
obszar północny, wyrażonego w postaci uchwały  
Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin  
z dnia 17 listopada 2005r.,  
w rejonie ulic Koncertowej, al. Solidarności, Gen. B. Ducha,  
Poligonowej.**

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

**OPRACOWANIE:**

mgr inż. arch. Karolina Charkowska  
mgr inż. arch. Grażyna Dziedzic-Wiejak  
inż. arch. kraj. Anna Giezek  
mgr inż. Tadeusz Laskowski  
mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

**SPRAWDZIŁ:**

mgr inż. arch. Robert Kuryło

**ZATWIERDZIŁ:**

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin  
Wydział Planowania

**Lublin, grudzień 2012**

## **SPIS TREŚCI**

1. Wstęp .....	2
2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
Granice obszaru objętego analizą.....	2
Stan własnościowy.....	2
Struktura użytkowania gruntów.....	3
Stan planistyczny.....	3
Sytuacja planistyczno-prawna .....	4
Wnioski o sporządzenie zmiany planu lub sporządzenie planu.....	6
Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium .....	11
Niezbędny zakres prac planistycznych.....	12
3. WNIOSKI DOT. ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU I ZMIANY PLANU .....	12
4. Spis załączników .....	15

## **1. WSTĘP**

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany rozpoczyna uchwała Rady Miasta.

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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **2.1. Granice obszaru objętego analizą**

Obszar objęty analizą położony jest pomiędzy ulicami: Koncertową, al. Solidarności, Gen. B. Ducha, Poligonową do ul. Zelwerowicza, planowanym przedłożeniem ul. Zelwerowicza do ul. Sławinkowskiej, zachodnią granicą lasu, północną granicą administracyjną miasta.

Zajmuje powierzchnię ok. 350,8 ha.

Granice obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na Zał. nr 1.

### **2.2. Stan własnościowy**

Struktura własnościowa analizowanego obszaru została przedstawiona na Zał. nr 6.

Procentowy udział własności w obszarze objętym analizą:

Gmina – 7,32%

Gmina – władanie i użytkowanie innych podmiotów – 0,89%

Osoby fizyczne – 53,49%

Osoby fizyczne - władanie innych podmiotów 0,34%

Osoba prawna – 30,21%

Skarb Państwa – władanie innych podmiotów – 2,72%

Pozostałe - 5,03%

### **2.3. Struktura użytkowania gruntów**

Obszar położony jest pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz terenami użytkowanych rolniczo, w sąsiedztwie drogi głównej ruchu przyspieszonego (al. Solidarności).

W chwili obecnej analizowany obszar jest użytkowany jako tereny rolne, czynne przyrodniczo, charakterystycznie ukształtowane tereny zielone, sady, zurbanizowane tereny niezabudowane, tereny różne (takie jak: grunty przeznaczone do rekultywacji oraz grunty zrehabilitowane), a w niewielkiej części wprowadzone zostały funkcje mieszkalne lub usługowe.

### **2.4. Stan planistyczny**

2.4.1. 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. nr 4).

2.4.2. Południowa część analizowanego obszaru (Zał. nr 5) objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III - Czechów. Dla tego obszaru plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określa ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego.

Plan uchwalony został w dniu 17 listopada 2005 r. uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część III, obejmującego północny obszar miasta, zawarty między ulicami: Wyrwasa, Poligonowa, Aleksandra Zelwerowicza do ulicy Koncertowej, ulica Koncertowa do granicy administracyjnej miasta, granica administracyjna miasta do al. Spółdzielczości Pracy, zachodnia granica pasa drogowego al. Spółdzielczości Pracy i północna granica pasa drogowego ulic: Obywatelskiej, Jaczewskiego i Północnej do al. Kompozytorów Polskich, południowa granica pasa drogowego al. Solidarności do ul. Wyrwasa (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 9 stycznia 2006 r., Nr 2, poz.17).

Plan został zmieniony uchwałami:

Nr 166/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla obszaru położonego w rejonie ulic: Spółdzielczości Pracy i Nasutowskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 28 sierpnia 2011 r., Nr 128, poz. 2218).

Nr 468/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej (Dziennik Urzędowy Województwa

## **2.5. Sytuacja planistyczno-prawna obszaru**

2.5.2 Część północna obszaru analizowanego nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.5.1. Część południowa obszaru analizowanego posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar przeznaczony jest pod:

- M4 - tereny mieszkaniowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu;
- M5 - tereny zabudowy rezydencjalnej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą typu rezydencjalnego na działkach o powierzchni minimum 2000m<sup>2</sup>, chyba że w rysunku planu pokazano inaczej; ochrona funkcji wyłącznie mieszkaniowej o wysokim standardzie zagospodarowania terenu;
- UC - tereny koncentracji funkcji usługowych;
- UPO - tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty;
- Ub - tereny usług komercyjnych bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych typu: domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej;
- SR1 - tereny sportowo-rekreacyjne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę obiektami kubaturowymi ;
- SR2 - tereny sportowo-rekreacyjne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- SR1/U - tereny sportowo-rekreacyjne z dopuszczeniem usług komercyjnych;
- ZP - tereny miejskiej zieleni publicznej;
- ZPL - tereny parków leśnych;
- R4 - tereny ogródków działkowych;
- KX - tereny komunikacji pieszej;
- KX1 - tereny komunikacji pieszo jezdnej;
- KXR - tereny komunikacji pieszej i rowerowej;
- KDGP - tereny tras komunikacyjnych - droga główna ruchu przyspieszonego;
- KDL - Tereny tras komunikacyjnych – droga lokalna;
- KDD – tereny tras komunikacyjnych - droga dojazdowa;
- IT1 -stacje transformatorowe;

dodatkowo obszar znajduje się w następujących strefach polityki przestrzennej:

- ESOCH – Strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych;
- SOK 2 - Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki;
- SRiK 1 - Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji;
- KNT 3 - Strefa Kontynuacji Tradycji;
- K1 - Strefa ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Gór Czechowskich.

#### 2.5.2. 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 1986 r. 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 na analizowanym terenie znajdowały się obszary:

- IIIB 34 ZC – projektowany cmentarz komunalny z urządzeniami towarzyszącymi;
- IIIC 1 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- IIIC 2 RP – tereny rolne;
- IIIC 11 US – tereny urządzeń sportowych;
- IIIC 14 U – rezerwa pod usługi ogólnomiejskie;
- IIIC 15 ZP – zieleń parkowa;
- IIIC 16 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- IIIC 17 MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Decyzje o pozwoleniu na budowę na części północnej analizowanego obszaru, w związku z brakiem miejscowego planu, wymagały decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Wydane decyzje dotyczyły głównie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Lokalizacje wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę zostały przedstawione na Zał. nr 10 i 11

#### 2.5.4. Studium wartości widokowych Miasta Lublin

W 2011 roku na zlecenie Gminy Lublin 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. Fragment analizowanego obszaru leży w 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 13).

## 2.6. Wnioski o sporządzenie zmiany planu lub sporządzenie planu

Sporządzenie zmiany ustaleń planu miejscowego dla obszaru wskazanego we wniosku związane będzie realizacją zapisu art. 6 ust. 2 ustawy a 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”.

Na analizowanym terenie zostało złożonych 57 wniosków (Zał. Nr 12).

Dla części III od chwili uchwalenia m.p.z.p. Wypłynęło 8 wniosków o sporządzenie zmiany planu, w tym 2 wnioski osób indywidualnych dotyczące działek budowlanych i 5 wniosków od instytucji. 4 wnioski dotyczą obszaru dawnego Poligonu, a 2 wnioski osiedla mieszkaniowego TOR.

Wykaz wniosków o sporządzenie zmiany planu złożonych do części III:

Lp.	Data złożenia	Imię i nazwisko	Adres działki	Nr działki	Uwagi
1	12.04.2006	-----	ul. Halickiego --	--, obręb:4 arkusz:11	dot. powierzchni budynku
2	21.10.2008	----- - -----	ul. Arnsztajnowej -- -	-/-, obręb:4 arkusz:8	dot. linii zabudowy
3	16.05.2011	Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu	Górki Czechowskie		Ochrona dna suchej doliny
4	16.05.2011	Rada Kultury Przestrzeni	Górki Czechowskie		Ochrona walorów przyrodniczych
5	19.05.2011	Echo Investment	u zbiegu ulic Poligonowej i gen. Ducha	1/15, 1/16, 1/17 (d:1/14), obrub:4 arkusz:4	U
6	06.09.2011	Rada Kultury Przestrzeni	Osiedle TOR		Ochrona struktury urbanistycznej osiedla
7	12.01.2012	Rada Kultury Przestrzeni	Osiedle TOR		Ochrona struktury

					urbanistycznej osiedla
8	27.11.2012	Echo Investment	Górki Czechowskie	1/15, 1/16, 1/17 obręb:4 arkusz:4 1/10 obręb:4 arkusz:11 1/8 obręb:4 arkusz:13 1/82 ,1/167 obręb:4 arkusz:12 1/10 obręb:4 arkusz:10	MW, MN

Dla części V E od 1997 roku zostało złożonych 15 wniosków o sporządzenie planu. Są to wnioski złożone przez osoby indywidualne, grupy mieszkańców i właścicieli gruntów oraz 1 wniosek od organizacji. Wnioski mieszkańców i właścicieli terenów dotyczą możliwości podziału działek i wprowadzenia funkcji budownictwa jednorodzinnego, w większości przypadków połączonego z nieuciążliwymi usługami. Mieszkańcy wyrażają protest wobec planów lokalizacji cmentarza na tym terenie. Wniosek organizacji stanowi poparcie budowy krematorium na planowanym cmentarzu.

Wykaz wniosków o sporządzenie planu złożonych do części V E:

Lp.	Data złożenia	Imię i nazwisko	Adres działki	Nr działki	Uwagi
1	20.03.1997	--- ----- -----	przy granicy miasta	--, obręb:32 arkusz:2	M cmentarz -
2	16.06.1997	-----	ul. Poligonowa	--, obręb:3 arkusz:4	
3	20.06.1997	-----	ul. Poligonowa ---	--/-, obręb:3 arkusz:4	MN, U
		----- -----	ul. Poligonowa	--, obręb:3 arkusz:4	MN, U
		-----	ul. Poligonowa --	-/- (d. -) -/- (d. -) obręb:3 arkusz:4	MN, U
		-----	ul. Poligonowa	-, obręb:3 arkusz:4	MN, U
		-----	ul. Poligonowa ---	-/-, -/-, -/- (d. -), obręb:3 arkusz:4	MN, U
		-----	ul. Poligonowa	--, obręb:3 arkusz:4	MN, U
		-----	ul. Poligonowa	--, obręb:3 arkusz:4	MN, U



		-----	ul. Poligonowa	--/-, obręb:3 arkusz:4	MN, U
		-----	ul. Poligonowa		MN, U
		-----	ul. Poligonowa		MN, U
4	19.06.1997	----	ul. Dzbenin -	--, obręb:32 arkusz:1 --, obręb:8 arkusz:4	MN
5	19.06.1997	-----	ul. Dzbenin -	--, obręb:32 arkusz:1 --, obręb:8 arkusz:4	MN cmentarz -
	30.04.1999	-----	ul. Dzbenin -		Cmentarz -
6	21.03.1997	-----	ul. Poligonowa	--, obręb:3 arkusz:4	MN, U
7	23.04.1998	-----	ul. Poligonowa --	-/- (d. -) -/- (d. -) obrub:3 arkusz:4	MN, U
8	02.10.1998	Mieszkańcy ul. Poligonowej	Tereny położone przy ul. Poligonowej w stronę Sławina i Marysina		Opracowanie planu
9	12.04.2000	----- w imieniu właścicieli			MN Sprzeciw wobec lokalizacji cmentarza
10	19.04.2000	----- -----	Obr. Sławinek wieś	--/-, obrub:32 arkusz:2	MN, MW
11	14.02.2002	----- -----	Przy granicy miasta	---, ---, obrub:32 arkusz:2	
12	02.06.2004	----- Antyklerykalna Partia Postępu			Poparcie budowy krematorium
13	30.04.1999	-----			Sprzeciw wobec lokalizacji cmentarza
14	30.04.1999	----			Sprzeciw wobec lokalizacji cmentarza
15	12.2007	-----	ul. Poligonowa ---	-, obręb:3 arkusz:4	Sprzeciw wobec lokalizacji cmentarza

Dla części V F od 1997 roku zostały złożone przez osoby indywidualne 35 wniosków o sporządzenie planu, w tym jeden wniosek zbiorowy właścicieli gruntów. Wszystkie

wnioski dotyczą wprowadzenia funkcji budownictwa jednorodzinnego, w tym obsługi komunikacyjnej a w kilku przypadkach budownictwa jednorodzinnego połączonego z nieuciążliwymi usługami.

Wykaz wniosków o sporządzenie planu złożonych do części V F:

Lp.	Data złożenia	Imię i nazwisko	Adres działki	Nr działki	Uwagi
1	24.03.1997	-----	ul. Koncertowa --	-/-, -/- (d. -/-), obręb:4 arkusz:2	MN
2	24.03.1997	-----	ul. Poligonowa ---	-, obręb:4 arkusz:1	MN
3	18.04.1997	-----	ul. Poligonowa ---	-/-, -/- (d. -/-), obręb:3 arkusz:2	MN
4	04.07.1997	-----	Ul. Poligonowa ---	--, obręb:3 arkusz:2	MN
5	04.07.1997	-----	ul. Poligonowa --	--/-, --/-, --/-, --/-, --/-, --/-, --/- (d.--), obręb:3 arkusz:2	MN
6	15.10.1997	-----	ul. Koncertowa	-/-, -/1-- (d. -/-), obręb:4 arkusz:2	MN U
7	03.07.1997	-----	ul. Zelwerowicza	--/-, --/-, --/-, --/-, --/-, --/-, obręb:4 a:1	MN
8	12.10.2000	-----	ul. Poligonowa	--/- - --/- (d. -/-, -/-, -/-), obręb:4 arkusz:1	MN
9	07.05.2001	-----	ul. Poligonowa	--/-, --/- (d. --/-), obręb:4 a:1	MN
10	2001	-----	ul. Poligonowa	--/-, obręb:4 arkusz:1	MN
11	22.05.2001	-----, ----- -----	ul. Poligonowa ---	--/-, --/-, --/-, obręb:4 arkusz:1	MN
12	10.12.1998 15.05.2001	----- i ----- -----	ul. Poligonowa ---	--/-, --/-, obręb:4 arkusz:1	MN

13	30.12.2002	--. -----	ul. Koncertowa --	-/-, obręb:4 arkusz:2	MN
		----- ----	ul. Poligonowa --	-, obręb:4 arkusz:1	MN
		--- i ----- -----	ul. Poligonowa ---	-/-, -/-, obręb:4 arkusz:1	MN
		----- ----	ul. Poligonowa	-/-, -/-, obręb:4 arkusz:1	MN
		----- ----	ul. Koncertowa	--/-, -/-, obręb:4 arkusz:2	MN
		----- -----	ul. Koncertowa --, --	--/-, --/-, --/-, obręb:4 arkusz:3	MN
		----- -----	ul. Poligonowa ---	--/-, obręb:3 arkusz:2	MN
		-----, -----, -----	ul. Poligonowa	--, obręb:3 arkusz:2 -/-, obręb:4 arkusz:2	MN
		----- ----	ul. Poligonowa	-/-, obręb:4 arkusz:2	MN
		----- -----	ul. Koncertowa	-/-, obręb:4 arkusz:2	MN
14	06.08.2003	----- ----	ul. Poligonowa	--/-, obręb:4 arkusz:1	MN
15	30.12.2003	----- i -----	ul. Poligonowa	--/-, obręb:3 arkusz:15	MN
16	16.01.2004	-----, -----, ----- -----	ul. Poligonowa ---	--/-, obręb:3 arkusz:15	MN
17	08.06.2004	----- -----	ul. Zelwerowicza	--/-, --/-, obręb:4 arkusz:1	MN
18	06.03.2006	----- -----	ul. Poligonowa --	-/-, obręb:4 arkusz:1	MN
	02.02.2007	----- -----	ul. Poligonowa --	-/-, obręb:4 arkusz:1	MN
19	06.03.2006	----- -----	ul. Poligonowa --	-/-, obręb:4 arkusz:1	MN
20	07.08.2006	----- -----	ul. Poligonowa -	--, obręb:4 arkusz:1	MN, U
21	13.08.2006	----- -----	ul. Poligonowa -	--/-, --/-, obręb:4 arkusz:1	MN, U
22	07.08.2006	----- -----	ul. Poligonowa -	--/-, obręb:4 arkusz:1	MN, U

23	24.08.2006	-----	ul. Poligonowa -	--, obręb:4 arkusz:1	MN, U
24	29.09.2006	-----	ul. Poligonowa ---	--/--, obrub:3 arkusz:15	MN
25	08.06.2007	-----	ul. Poligonowa ---	-/--, -/-- (d. -/), obrub:4 arkusz:1	MN
26	29.11.2007	-----	ul. Poligonowa --	--/-, -/- (d. --), obrub:3 arkusz:15	MN
27	20.12.2007	----- -----	ul. Poligonowa ---	--/-, obrub:4 arkusz:1	MN
28	04.09.2006	-----	ul. Poligonowa ---	--/-, -/- (d. --/-), --/-, obrub:4 arkusz:1	MN
29	12.03.2010	-----	ul. Poligonowa	-, obrub:4 arkusz:1	MN
30	30.07.2010	-----	ul. Poligonowa	-/-, -/-, obrub:3 arkusz:2	MN
31	07.08.2011	----- i -----	ul. Zelwerowicza	--/-, -/- (d. --), obrub:4 arkusz:1	MN
	31.05.2012	-----	ul. Zelwerowicza	--/-, obrub:4 arkusz:1	obsługa komunikacyjna
32	06.07.2011	-----	ul. Poligonowa ----	--/-, -/-, --/-, obrub:4 arkusz:1	MN
33	16.09.2011	-----	ul. Koncertowa	-, -, -/-, obrub:4 arkusz:3	zm. funkcji
34	23.07.2012	-----	ul. Poligonowa	--/-, obrub:4 arkusz:1	MN, KD
35	12.08.2010	-----	ul. Koncertowa	-/-, obrub:4 arkusz:2	MN

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

Rysunek obowiązującego Studium stanowi Zał. nr 4.

Analizowany obszar leży w obszarach intensywnej urbanizacji, obszarach ekstensywnej urbanizacji oraz w strefie produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy. W granicach terenu znajdują się obszary zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi, doliny rzeczne.

W północno-zachodniej części obszaru znajdują się: las oraz rezerwa terenu pod

cmentarz.

W południowej części przewidziano tereny pod urządzenia sportowe plenerowe, przez środek analizowanego obszaru, w kierunku północ-południe, przebiega ścieżka rowerowa.

**Na terenach nie posiadających miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnienie części wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę będzie wymagało zmiany ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.**

## **2.8. Niezbędny zakres prac planistycznych**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i 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 planu i 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 planu i zmiany planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- opracowania zmiany Studium.

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

Na etapie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. i jego zmiany, niezbędne będzie przeprowadzenie dogłębnych analiz, określających nowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym dokładnej analizy uwarunkowań środowiskowych oraz wskaźników wymaganej ilości miejsc postojowych, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej itp. pozwalające na połączenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, aktywności gospodarczej, planowanej lokalizacji cmentarza komunalnego, terenów sportowo-rekreacyjnych, terenów zieleni publicznej, z potrzebami terenowymi pod rozwój usług i przestrzeni publicznych, pozwalające w możliwie jak największym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkańców.

Dla terenów gdzie studium wyznacza strefę produkcji rolnej bez prawa nowej zabudowy

a wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę, uchwalenie planu wymaga wcześniejszej zmiany obowiązującego studium.

### **ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU I ZMIANY PLANU:**

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania:

- wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania i zmiany miejscowego planu zagospodarowania, w związku z potrzebami inwestycyjnymi;
- zabezpieczenie terenu przed dysharmonijną zabudową, która w granicach przedmiotowego obszaru może być lokalizowana decyzjami 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;
- ochrona walorów przyrodniczych w tym sieci wąwozów i suchych dolin.

- W kontekście dzielnicy:

- stworzenie wielofunkcyjnego obszaru zabudowy;
- zapewnienie kompleksowej obsługi ludności;
- przyciąganie kapitału i przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w otoczeniu obszaru.

- W kontekście Miasta Lublin:

- określenie zasad zagospodarowania terenu w dostosowaniu do obecnie obowiązujących przepisów prawa;
- wnioski i opinie złożone przez organizacje i stowarzyszenia (np. Rada Kultury Przestrzeni, Stowarzyszenie Architektury Krajobrazu), dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zapewniający wysokie walory estetyczne, użytkowe i zdrowotne, istotne zarówno w skali dzielnicy, jak i całego miasta;
- wprowadzenie ustaleń planistycznych pozwalających na zachowanie ciągłości i drożności systemu przyrodniczego miasta z uwzględnieniem zaktualizowanych opracowań przyrodniczych [„Ekofizjografia problemowa dla terenu Górek Czechowskich w Lublinie – 2011 r., „Inwentaryzacja fauny i flory (wraz z grzybami i porostami) w rejonie Górek Czechowskich z uwzględnieniem najbliższego sąsiedztwa” - wrzesień 2011 r.];
- usankcjonowanie prawem miejscowym planowanej od lat lokalizacji nowego cmentarza komunalnego dla miasta, potwierdzonej pozytywnie badaniami hydrogeologicznymi wykonanymi na zlecenie miasta;
- wzbogacenie rynku pracy, zapewnienie kompleksowej obsługi ludności.

### **ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE PRZECIW OPRACOWANIU PLANU I ZMIANY PLANU:**

- W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania:

- 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 i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe – wprowadzania 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 planu i 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 i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względów proceduralnych, a także ze względu na różnorodną specyfikę terenów położonych w obszarze objętym analizą powinna odbywać się na podstawie 2 odrębnych uchwał inicjujących tak, by obszar posiadający obecnie obowiązujący plan miejscowy (wskazany do zmiany planu) był opracowywany odrębnie.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany m.p.z.p. wyznacza się na Zał. Nr 14.

#### 4. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

- Załącznik nr 1 – granice obszaru objętego analizą.
- Załącznik nr 2 – lokalizacja obszaru.
- Załącznik nr 3 – wyrys z ewidencji gruntów i budynków z ortofotomapą stanu istniejącego z zasobów ISDP na rok 2009.
- Załącznik nr 4 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 5 – wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Załącznik nr 6 – struktura własnościowa obszaru (stan na listopad 2012 r.).
- Załącznik nr 7 – struktura zabudowy – funkcje budynków.
- Załącznik nr 8 – struktura wysokości zabudowy.
- Załącznik nr 9 – uwarunkowania komunikacyjne – układ drogowy.
- Załącznik nr 10 – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- Załącznik nr 11 – pozwolenia na budowę.
- Załącznik nr 12 – wnioski do planu / w sprawie sporządzenia m.p.z.p.
- Załącznik nr 13 – studium wartości widokowych Miasta Lublin.
- Załącznik nr 14 - proponowana granica przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.