



Prezydent Miasta Lublin



Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II, rejon ulic: Berylowej i Kvarcowej

***Granice obszaru objętego analizą oznaczono na rysunku nr 1
do niniejszej analizy.***

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Anna Zniszczyńska

KONSULTACJA:

mgr inż. Tadeusz Laskowski

ZATWIERDZENIE:

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Urząd Miasta Lublin
Wydział Planowania

Lublin 2021

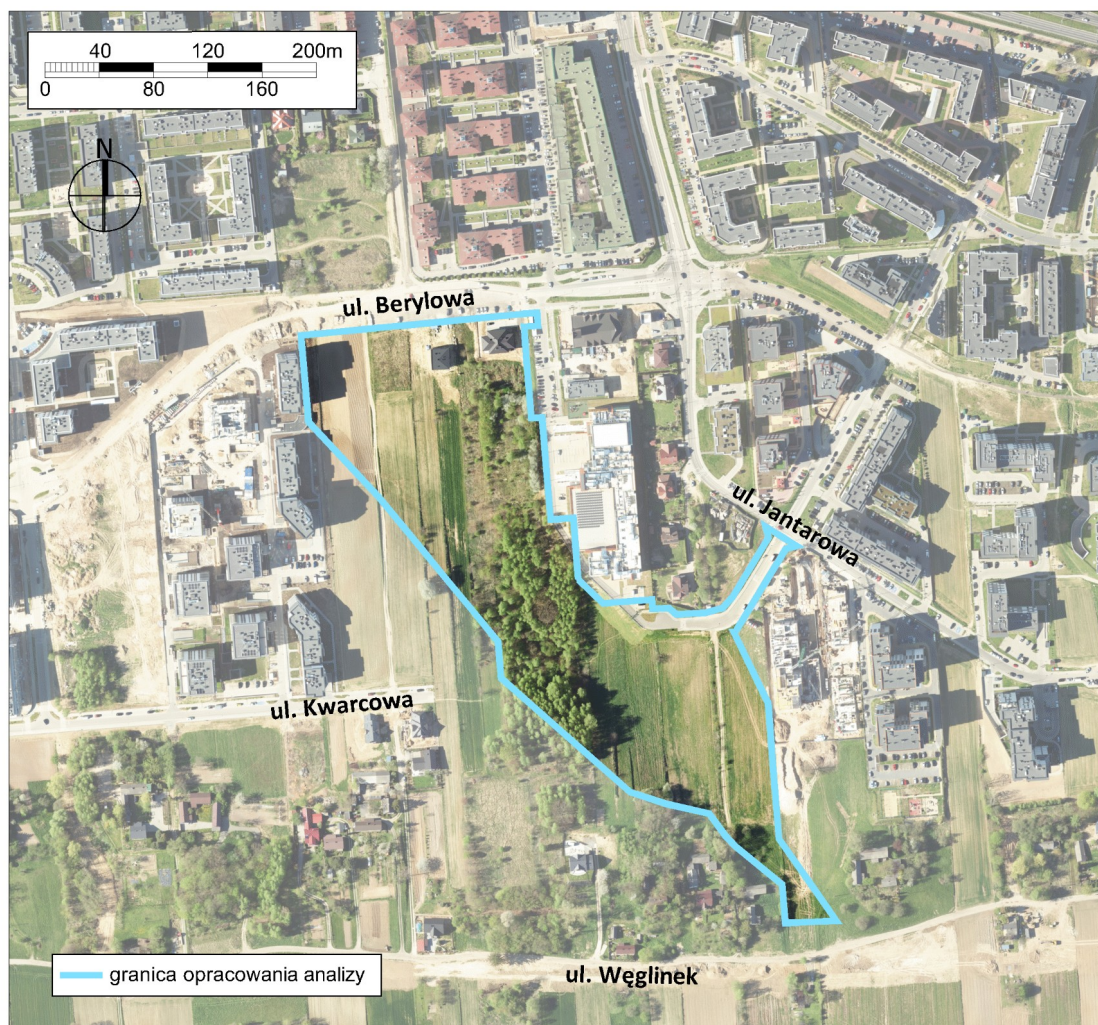
1. WSTĘP

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań własnych Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia 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 zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania zmiany 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.2021.741).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin **w rejonie ulic Berylowej i Kwarcowej** objęto teren o powierzchni ok 5,63 ha położony na południe od ul. Berylowej, na wschód od ul. Kwarcowej, obejmujący suchą dolinę przy Zespole Szkół nr 13 w Lublinie, wraz zabudową jednorodzinną przy ul. Berylowej i fragmentem zabudowy usług oświaty.

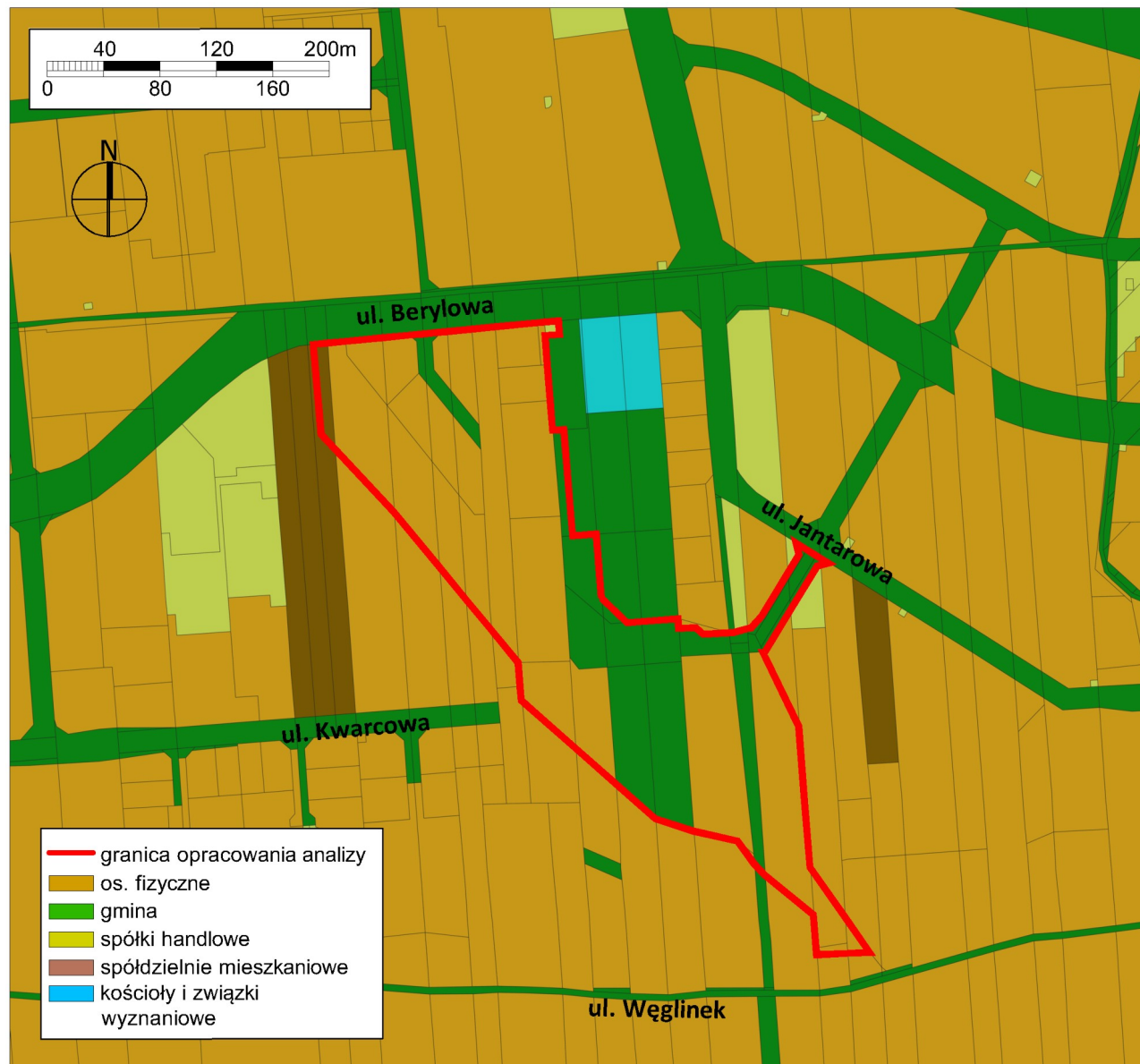
Granice obszaru objętego analizą - rysunek nr 1.



Teren analizowany jest we władaniu:

- Osób fizycznych - większość obszaru
- Gminy Lublin
- oraz niewielki fragment – Spółdzielnia mieszkaniowa „Rudnik”

Struktura własności - rysunek nr 2.

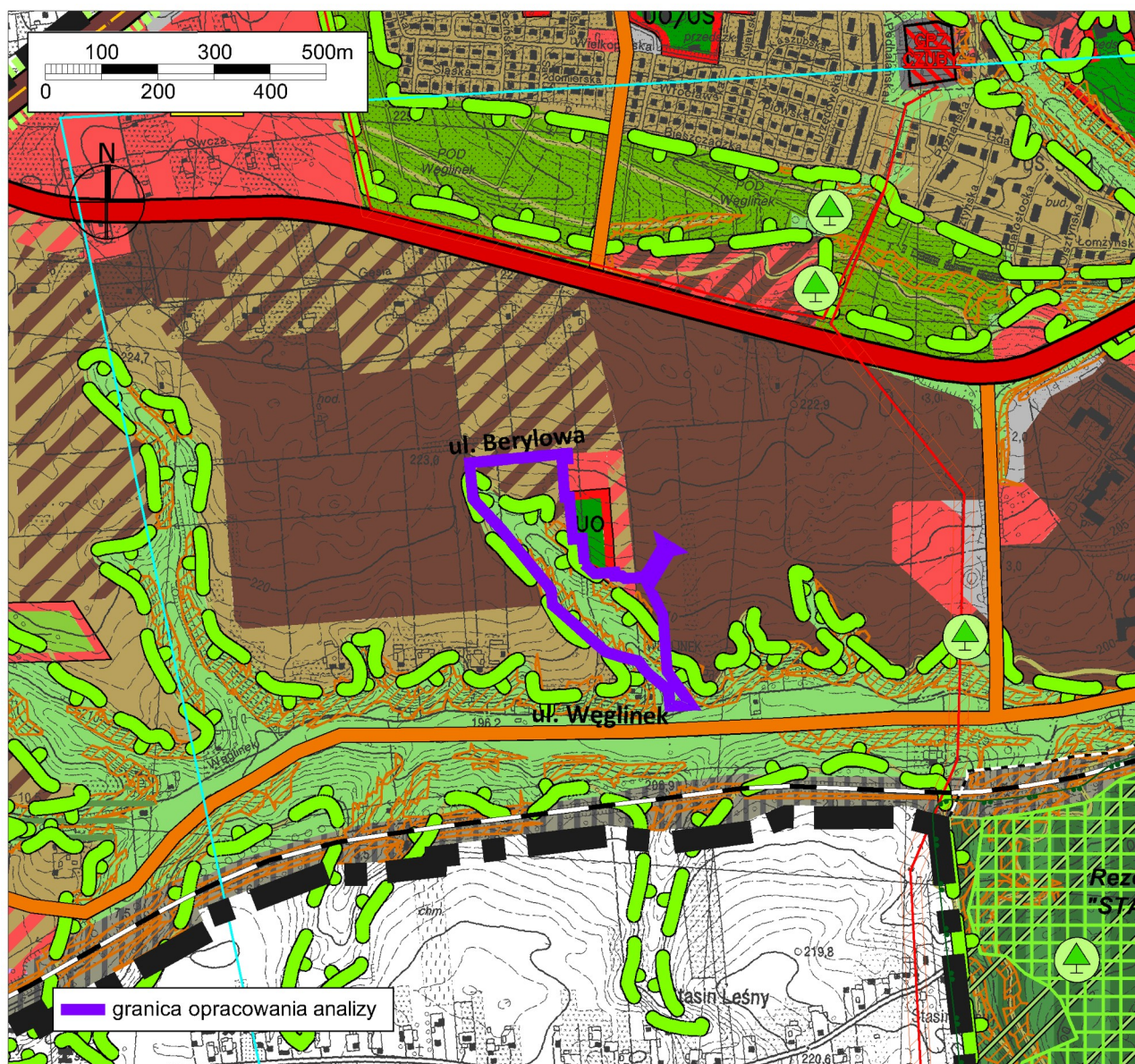


Dla analizowanego obszaru obowiązują ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina, przyjęte uchwałą nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument Studium określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Na obszarze objętym niniejszą analizą, Studium i zawarte w nim programy określają przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/jednorodzinnej, tereny usług oświaty, tereny zieleni w suchej dolinie, będące częścią ESOCH [Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych]

Zgodnie z Art. 9 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

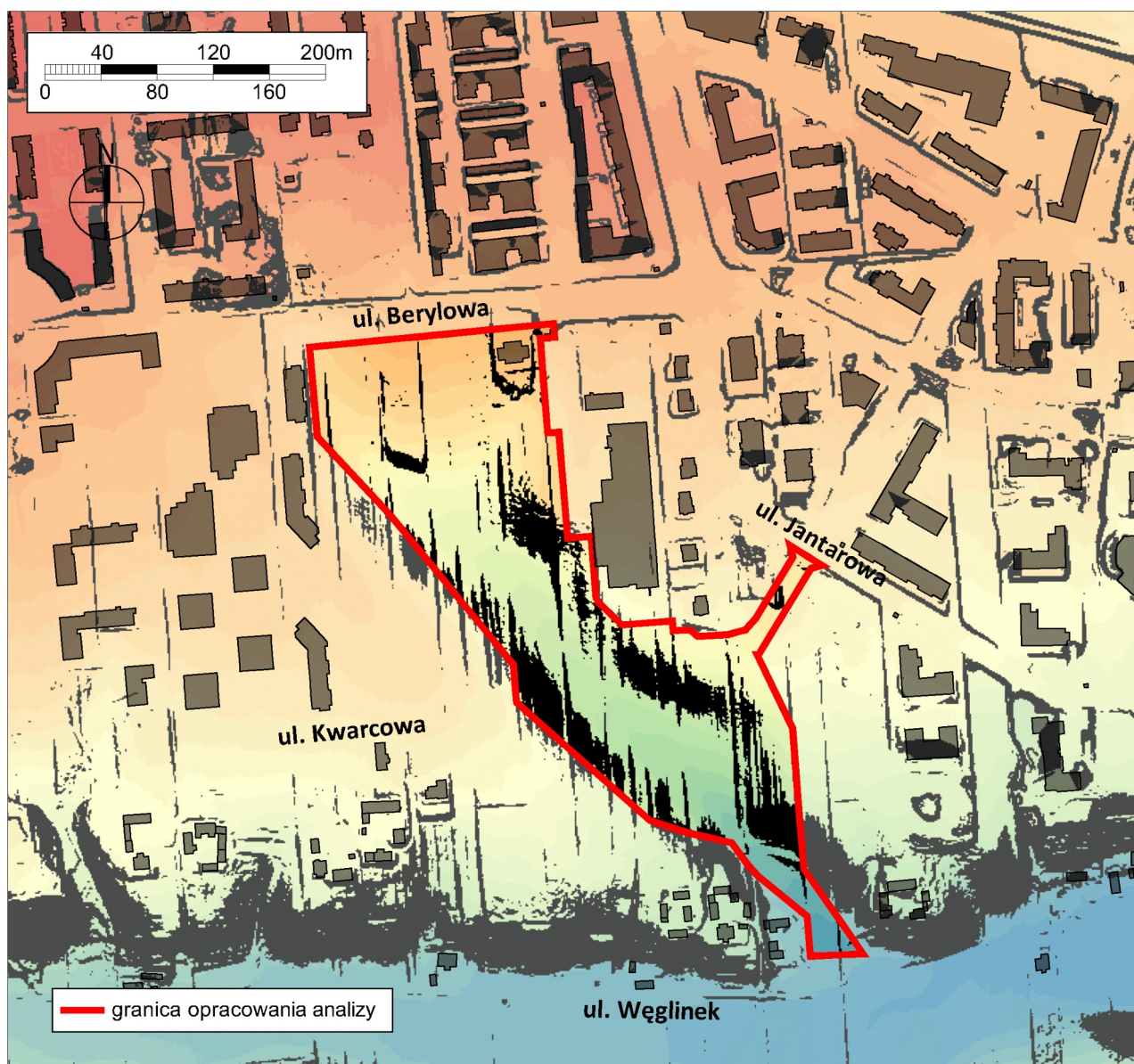
Wyrys ze Studium (wraz z granicą obszaru objętego analizą oznaczoną graficznie linią koloru fioletowego) - rysunek nr 3.



Obszar objęty analizą jest zlokalizowany w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego 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), częściowo zmienionego uchwałą z dnia 22 października 2015 r. Nr 287/X/2015 Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część

W granicach obszaru analizowanego obowiązujące miejscowe plany przewidują tereny mieszkaniowe jednorodzinne, teren usług publicznych (oświaty), tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej, tereny dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdných oraz tereny infrastruktury technicznej.

4



3. WNIOSKI

W dniu 26 maja 2021 r. oraz 8 września 2021 r. wpłynęły do Wydziału Planowania UM Lublin wnioski o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Zespołu szkół nr 13 z siedzibą przy ul. Berylowej 7 w Lublinie, o rozszerzenie istniejącego terenu usług oświaty, bądź wyznaczenie nowego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie.

Potrzeba zmiany planu argumentowana jest pilną potrzebą rozwoju infrastruktury przedszkolnej w tym rejonie miasta oraz rosnącą liczbą dzieci i wychowanków w obszarze objętym obwodem Szkoły Podstawowej nr 58 w Lublinie. Jest to wynik intensywnego rozwoju urbanistycznego i demograficznego obejmującego obwód Szkoły. W bieżącym roku szkolnym szkoła liczy 800 uczniów (w budynku przy ul. Berylowej 7) i 300 wychowanków (150 w budynku przy ul. Berylowej 7 i 150 w budynku przy ul. Onyksowej 6a), a roczny przyrost uczniów szacowany jest na ok. 250 – 300 dzieci.

Rozwiązaniem powyższego problemu może być budowa nowego obiektu, bądź rozbudowa istniejącego o nowy segment, wraz z budową infrastruktury sportowej tj. boisk wielofunkcyjnych z bieżnią, miasteczka ruchu drogowego, pływalni i kortów tenisowych.

4. SKUTKI EKONOMICZNE

Racjonalizm gospodarowania przestrzenią ma bezpośredni wpływ na zasoby materialne Miasta. Przekształcanie terenów otwartych na tereny budowlane rodzi konkretne zobowiązania finansowe wynikające z obowiązku wykonania dróg i sieci infrastruktury technicznej, a także ich obsługi i utrzymania. Nieracjonalne i nieprzemyślane przekształcanie przeznaczenia terenów może mieć negatywny wpływ na jakość terenów już posiadających status budowlanych, gdyż powoduje przesuwanie sił i środków na nowe tereny, co przy niewystarczających zasobach odbywa się kosztem istniejących zobowiązań.

Sprzeczne z zasadami rozwoju zrównoważonego i strategicznymi celami rozwojowymi miasta jest dopuszczanie zabudowy na terenach nieobjętych zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych, a także nieobjętych siecią kanalizacji deszczowej - ze względu na konieczność ochrony jakości wód podziemnych. W wyżej wymienionych aspektach Miasto Lublin ma duże braki w stosunku do terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do zainwestowania. Ten stan musi być brany pod uwagę przy planowaniu kolejnych terenów inwestycyjnych. Jednak w tym konkretnym przypadku – teren zlokalizowany jest w środku prężnie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego i jednorodzinnego, w związku z czym duża część infrastruktury technicznej i drogowej jest już ukończona lub jest w trakcie projektowania i realizacji.

5. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- ekofizjografii podstawowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych,
- projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741),
- prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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,
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- przeprowadzenia pełnej procedury toku formalno - prawnego zgodnie z art. 17 - 20 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741).

6. PODSUMOWANIE

Analizowany obszar zlokalizowany jest w zachodniej części miasta w bezpośrednim sąsiedztwie nowego Zespołu Szkół nr 13 w Lublinie, w środku dynamicznie rozwijającego się osiedla mieszkaniowego. Przystąpienie do sporządzenia zmiany m.p.z.p. uwarunkowane jest potrzebami rozwojowymi ww. placówki oświaty (wyrażonymi we wnioskach) oraz potrzebą uporządkowania wyznaczonych w m.p.z.p. terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

Jednocześnie występuje konieczność dostosowania ustaleń planistycznych do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) - wskazującego na przedmiotowym obszarze przebieg Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych. Wskazana jest również kontynuacja ochrony suchych dolin w tym rejonie miasta, rozpoczęta uchwałą Nr 981/XXXI/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II w rejonie wąwozu wzdłuż linii kolejowej i Starego Gaju.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych oraz argumentów przemawiających za wszczęciem prac planistycznych wykazała, iż ze względów przestrzennych i społecznych **zasadne jest przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.**

Kolejne uchwały podejmowane w sprawie rozpoczęcia nowych opracowań planistycznych, powinny następować stopniowo stosownie do terminów uchwalania opracowań dotychczas kontynuowanych, a wszystkie obszary wyznaczone do opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać kondycję finansową miasta i możliwości budżetowe wprowadzania planu w życie.

Prognoza skutków finansowych zostanie opracowana na etapie tworzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Proponowane wstępne granice opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rysunek nr 6

