

UZASADNIENIE

**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic:
Dworcowej, Krochmalnej, 1-ego Maja, Al. Zygmuntofskie i Piłsudskiego**

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono metodą kart terenu - tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów budowlanych w ust. 2 i 5 oraz dla terenów dróg publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej w ust. 10;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów budowlanych, dla terenów dróg publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej w ust. 6;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.3;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.4;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust.3;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów budowlanych oraz dla terenów dróg publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej w ust.12, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu planu prognozą skutków finansowych oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 4 do uchwały;
- 7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi piesze), terenów placów (w tym placów wodnych), terenów zieleni (zieleni parkowej, towarzyszącej itd, stref szczególnej przestrzeni publicznej, obszarów gdzie usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulic;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów budowlanych opisane oraz dla terenów dróg publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej w ust.10;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez: rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu

Miasta;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów Art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był dwukrotnie wykładany:
- I wyłożenie do wglądu publicznego od 7 czerwca 2017 r. do 29 czerwca 2017 r. (termin składania uwag: do 14 lipca 2017 r.) – wpłynęły 22 uwagi, które zostały częściowo uwzględnione,
 - II wyłożenie do wglądu publicznego od 27 sierpnia 2018 r. do 18 września 2018 r. (termin składania uwag: do 2 października 2018 r.) wpłynęło 18 uwag, w tym 1 uwaga po terminie.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z oznaczeniem graficznym przyjętych zasad w ideogramie uzbrojenia sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu MKUA oraz podczas dyskusji publicznych z udziałem właścicieli terenów.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie powiązanego układu wysokiej jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne,

elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

- poprzez zmianę parametrów zabudowy i wzmocnieniu układu przestrzeni publicznych dla terenów już przekształconych oraz nowoprojektowanych terenów budowlanych.

- IV.** Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §1 ust. 3 uchwały Nr 1252/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.
- V.** Uchwalenie planu miejscowego wywrze wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta skutki finansowe. Prognozowane zmiany w okresie 10 lat, na obszarze objętym projektem planu przewidują ujemny bilans finansowy uchwalenia planu miejscowego i niosą za sobą znaczące wydatki dla miasta związane głównie z infrastrukturą komunikacyjną. Większość z nich została ujęta w budżecie Miasta Lublin i w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Lublin na lata 2017-2030.

Największe wydatki z budżetu miasta mogą wystąpić z tytułu:

- realizacji nowej i dostosowania istniejącej infrastruktury komunikacyjnej związanej z tworzeniem w pełni funkcjonalnego zintegrowanego węzła komunikacji publicznej obsługującego nie tylko Lubelski Obszar Funkcjonalny, ale i całe województwo,
- nabycia nieruchomości pod inwestycje celu publicznego,
- budową oraz przebudową dróg publicznych położonych poza strefą zintegrowanego węzła komunikacji publicznej,
- realizacją szczególnych przestrzeni publicznych związanych z rekreacją i wypoczynkiem.

Poza częścią kosztową wystąpią czynniki powodujące wzrost dochodów do budżetu miasta z tytułu:

- zwiększonych podatków od nieruchomości,
- zbycia nieruchomości gminnych.

Analizując projektowany plan z punktu widzenia finansów publicznych należy stwierdzić, że w dłuższej perspektywie czasu, jest on pozytywny dla Miasta. Wprowadzone rozwiązania projektowe doprowadzą do uatrakcyjnienia terenu pod względem inwestycyjnym i co się z tym wiąże, jego realizacja w sposób korzystny wpłynie na dochody gminy, głównie z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.