

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin -
część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów
Polskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 t.j.), w związku z uchwałą Nr 996/XXXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich uchwalonego Uchwałą Nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r. w części tekstowej.

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 1);

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2)

2. Część graficzna (załącznik nr 1 do Uchwały Nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r.) pozostaje bez zmiany.

§ 3

W uchwale Nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich **wprowadza się następujące zmiany :**

1. § 3 ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”;

2. w § 5 pkt 3 dodaje się lit. k o następującym brzmieniu: „ochrony zdrowia - takie jak: szpitale, przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie”;

3. § 9 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,55”;

4. § 10 ust. 6 pkt 6 lit. a otrzymuje brzmienie: „w strefie III ustala się:
- wysokość zabudowy – nie więcej niż 13 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 3”;
5. § 10 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,5”;
6. § 12 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,2 ”;
7. § 13 ust. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie: „nie więcej niż 8,0”;
8. § 14 ust. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie: „w strefie VII i VIII nie więcej niż 6,5, w strefie XI nie więcej niż 8,5”;
9. § 15 ust. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie: „nie więcej niż 5,5”;
10. § 16 ust. 6 pkt 8 lit. b otrzymuje brzmienie: „w strefie IV nie więcej niż 3,7, w strefie VI i VIII nie więcej niż 5,5”;
11. § 17 ust. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie: „w strefie III nie więcej niż 3,7, w strefie VI nie więcej niż 5,5”;
12. § 18 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,6”;
13. § 19 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,6”;
14. § 20 ust. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie: „nie więcej niż 10,0”;
15. § 21 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: w strefie IV nie więcej niż 3,7, w strefie VI nie więcej niż 5,5”;
16. § 22 ust. 6 pkt 7 otrzymuje brzmienie: „intensywność zabudowy: w strefie II i IV nie więcej niż 3,7, w strefie VI i VII nie więcej niż 5,5”;
17. § 23 ust. 6 pkt 7 lit. b otrzymuje brzmienie: „w strefie VII i IX nie więcej niż 6,5, w strefie XI nie więcej niż 8,0”.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI

wniesionej do wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich

wyłożenie do wglądu publicznego od 12 października do 6 listopada 2018 r. (termin składania uwag - do 21 listopada 2018 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr z dn. 2019 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.11.2018	T__W__	<p>1) Zmiana maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w strefie IV z 4 na 6 kondygnacji i objęcie całej działki 1 strefą VI (6 kondygnacji nadziemnych)</p> <p>i/lub</p> <p>2) Zmiana wartości wskaźnika intensywności zabudowy strefie IV na 5,5.</p> <p>Uzasadnienie. Działka charakteryzuje się dużym spadkiem terenu. Przyjęta wysokość budynku nie pozwala na jego ekspozycję i ogranicza możliwości inwestycyjne. Na dz. sąsiedniej usytuowanej na podobnej wysokości (hotel Locomotiva) projektuje się zmianę wysokości zabudowy – wzrost do 13 m. Cały obszar działki sąsiedniej – o przeznaczeniu usługowym, został objęty wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy – 5,5, bez rozróżnienia na strefy (III, VI). Z uwagi na powyższe oraz kwalifikację terenu – MW wnoszę o przyjęcie analogicznego rozwiązania na mojej działce. Przyjęte ustalenia naruszają interes prawny poprzez ograniczenie możliwości inwestycyjnych przede wszystkim na terenie wyżej położonej części działki zlokalizowanej od strony Północnej. Odnośnie zapisy planu miejscowego stawiają właściciela nieruchomości w znacznie gorszej pozycji niż właściciela ww. nieruchomości sąsiednich, co stanowi nierówność wobec prawa, a tym samym naruszenie art. 32 ust. 1 Konstytucji przy jego uchwalaniu. Przepis ten stanowi, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.</p>	dz. nr ew. 10	2U/MW		-			<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane.</p> <p>Należy zauważyć, że obowiązujący plan przedkładany był trzykrotnie do wyłożenia do publicznego wglądu i w trakcie procedury planistycznej postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy w terenie 2U/MW zostały w możliwym stopniu uwzględnione (połączenie dwóch stref 2 i 4 kondygnacji w jedną strefę 4 kondygnacji, powiększenie zasięgu strefy 6 kondygnacji oraz korektę przebiegu obowiązującej linii zabudowy).</p> <p>Wskaźnik intensywności zabudowy dla strefy IV został zwiększony do maksymalnej wielkości (zgodnie z ustaleniami projektu SUiKZP miasta Lublin) przewidywanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o takich parametrach. Analogicznie do takiej samej wartości podniesiony został wskaźnik intensywności dla innych terenów o zbliżonych uwarunkowaniach przestrzennych (np. teren 3 U/MW).</p> <p>Należy zaznaczyć, że przyjęte wskaźniki urbanistyczne (maksymalna powierzchnia zabudowy 55%, maksymalna intensywność zabudowy 3,7 itd.) dają bardzo szerokie pole manewru i umożliwiają racjonalne oraz efektywne zagospodarowanie terenu 2U/MW.</p> <p>Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr z dn. 2019 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			Główne parametry zagospodarowania dwóch sąsiadujących terenów 1U i 2U/MW objętych planem miejscowym (wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy jak i powierzchnia biologicznie czynna) są korzystniejsze dla terenu 1U. Podmiot władający tym gruntem znajduje się zatem w znacznie lepszej sytuacji niż właściciel sąsiedniej nieruchomości, który jest niejako skazany na określoną wysokość zabudowy czy wskaźnik intensywności zabudowy. Jak podkreślił NSA w wyroku z 3 lipca 2014 r. II OSK 240/13: „przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p. Prośba o ponowne przeanalizowanie stanu faktycznego i o pozytywne rozpatrzenie uwag.							

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miasta Lublin
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej
oraz al. Kompozytorów Polskich**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA LUBLIN

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich

I. Informacje podstawowe

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr 995/XXXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich przyjętego uchwałą nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r.

w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym nr PN-II-4131.358.2017 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 października 2017 r. stwierdzającego nieważność ww. planu miejscowego w części dotyczącej intensywności zabudowy (§ 3 ust. 1 pkt 7 uchwały) – zmieniła się interpretacja ustalonego w planie wskaźnika minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, a tym samym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Zatem zakres zmian zostanie ograniczony do korekty definicji intensywności zabudowy i wynikających z tego uwarunkowań wskaźników intensywności zabudowy w obszarze obowiązywania planu przyjętego uchwałą nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 7 września 2017 r.

Analizowany obszar zajmuje powierzchnię ok. 31,71 ha i jest zlokalizowany w centralnej części Lublina na północ od historycznego zespołu zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia objętego wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego Nr A/153.

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 (z późn. zm.).

Projekt zmiany planu był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 12 października do 6 listopada 2018 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 listopada 2018 r. Podczas wyłożenia wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich został przyjęty uchwałą nr 824/XXXII/2017 Rady Miasta Lublin w dniu 7 września 2017 r. z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.). Zmiana tego planu ograniczona jest jedynie do określenia wskaźników kształtowania intensywności zabudowy z zachowaniem wymogów art. 1 ust. 2, które były analizowane przy sporządzaniu miejscowego planu z 2017 r., tj.:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni (np. poprzez stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu). W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, lokalizacji reklam oraz warunków realizacji ogrodzeń. W planie miejscowym ustalono również wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Ponadto określono miejsca szczególnie istotne dla kompozycji urbanistyczno-architektonicznej układu, które powinny być podkreślone poprzez akcent architektoniczny.

2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w centralnej części miasta, na północ od historycznego zespołu zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia. Ze względu na ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo historycznej zabudowy (obiekt objęty wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego znajduje się także na terenie objętym planem) analizowany obszar posiada wyjątkowe walory architektoniczno-

krajobrazowe. Potwierdzeniem tego jest, iż część obszaru (objęta jest obowiązującym mpzp) położona jest w następujących strefach polityki miejskiej przestrzennej:

- EZ - Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego Daleką Ekspozycją Zewnętrzną;
- ET1 - Strefa Ochrony Bliskiego Tła Panoramy Śródmieścia;
- ET2 - Strefa Ochrony Dalekiego Tła Panoramy Śródmieścia;
- DW - Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego;
- EZ - Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego Daleką Ekspozycją Zewnętrzną;

Wymienione walory architektoniczno - urbanistyczne zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w kształtowaniu nowej zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez zachowanie Strefy Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW (poprzez ograniczenie wysokości zabudowy dla poszczególnych obszarów zabudowy), ustanowienie ochrony przedpola widokowego dla ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego, oraz zachowania powiązania widokowego na Wzgórze Zamkowe.

3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania odpadami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto plan określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne poszczególnych terenów i reguluje kwestie lokalizacji obszarów zieleni towarzyszącej, szpalerów drzew, czy drzew wskazanych do ochrony.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W zakresie ochrony przed hałasem dla zabudowy mieszkaniowej ustalono odpowiednio standard akustyczny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, stąd nie określono ich w planie miejscowym.

4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Ze względu na bliskie sąsiedztwo historycznej zabudowy (zespół Śródmieścia i Starego Miasta) a także lokalizacje obiektu zabytkowego bezpośrednio na terenie objętym opracowaniem wymagania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znalazły swoje odbicie w ustaleniach planu. Dotyczy to takich aspektów jak chociażby: strefowanie wysokości zabudowy w sąsiedztwie obiektu zabytkowego, ochrona przedpola widokowego obiektu zabytkowego, zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działce objętej wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi itd.

6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar objęty opracowaniem posiada znaczny potencjał ze względu na korzystne położenie w strukturze miasta. Ze wszystkich stron obszar graniczy z terenami zurbanizowanym: w niedalekim sąsiedztwie od strefy śródmiejskiej, w otoczeniu dużych ośrodków o funkcjach usług ponadlokalnych i centrotwórczych oraz dużych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych dzielnicy Czechów. Sam teren objęty opracowaniem w znacznej mierze jest już zainwestowany. Wolne od zabudowy są dwie enklawy:

- obszary położony na wschód od ul. Szeligowskiego (przeznaczenie w obowiązującym mpzp: UC - tereny koncentracji funkcji usługowych)

- oraz teren u zbiegu ul północnej i Al. Kompozytorów Polskich (przeznaczenie w obowiązującym UN i tereny usług nauki z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego).

Biorąc pod uwagę wielkość całego obszaru, jego położenie oraz istniejące zainwestowanie (jedna z niewielu tak dużych enklaw wolnych od zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia) można stwierdzić iż posiada on kluczowe znaczenie dla rozwoju miasta. Dlatego też, jego zagospodarowanie oprócz wysokich walorów urbanistycznych i architektonicznych powinno być także efektywne z ekonomicznego punktu widzenia (optymalna intensywność zabudowy, optymalizacja kosztów budowy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej itd.). Niniejszy plan w znacznej mierze spełnia takie założenia. Zapewnia atrakcyjną przestrzeń dla prowadzenia działalności usługowej co będzie generować wpływy do budżetu miasta. Ponadto oferując atrakcyjną przestrzeń dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej przyczynia się do powstrzymania procesów suburbanizacyjnych poprzez zahamowanie odpływu mieszkańców na tereny podmiejskie (co wpływa korzystnie na dochody budżetu poprzez wpływy z podatków CIT i PIT).

7. prawo własności:

Zostało uwzględnione (w możliwym stopniu) w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta Lublin przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w trakcie jego opracowywania.

8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu. Można zatem przyjąć, iż sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. potrzeby interesu publicznego:

Ustalenia planu zakładają realizację szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Potrzeby interesu publicznego są także zapewnione poprzez zapewnienie dogodnych powiązań pieszo-rowerowych z obszarami sąsiednimi.

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Potrzeby te zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. W planie dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej.

11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Po przystąpieniu od sporządzenia zmiany planu zawiadomienie o przystąpieniu i możliwości oraz terminie składania wniosków do planu zostało zamieszczone w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Lublin.

12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Na każdym etapie sporządzania zmiany planu jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia i obwieszczenia dot. poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Lublin. Projekt zmiany planu był uzgadniany z instytucjami uzgadniającymi i opiniującymi. Rady Dzielnic Czechów Południowy i Śródmieście zawiadamiane były o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępowaniu nad planem.

13. potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Dla obszaru objętego zmianą planu ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron (patrz pkt II.7: **prawo własności** i pkt II.9: **potrzeby interesu publicznego**).

IV. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.), takich jak:

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej,**
 - 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**

Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:

- tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych,
- realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej, w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją,
- tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego.

Przedkładany projekt zmiany planu zwłaszcza w odniesieniu do terenów dotychczas niezabudowanych w znacznej mierze spełnia powyższe wytyczne. Nowo projektowana struktura przestrzenna nie kreuje nadmiernych potrzeb transportowych, zapewnia jej użytkownikom łatwy dostęp do przystanków komunikacji miejskiej oraz umożliwia sprawne powiązania pieszo-rowerowe zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz układu. Analizowany obszar zlokalizowany jest wewnątrz granic administracyjnych miasta w sąsiedztwie jego bliskiego centrum. Obszar położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Nadmienić jednak trzeba, iż wymienione elementy w trakcie realizacji planu będą wymagały rozbudowy.

Tereny objęte projektem zmiany planu były przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązującym planie. Ze wszystkich stron obszar otaczają tereny intensywnie zurbanizowane o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszanej) z uzupełniającą funkcją zabudowy usługowej.

Niezabudowane dotychczas tereny położone w graniach planu od wielu dekad przeznaczone były pod zabudowę w dokumentach planistycznych miasta. Zaproponowana w projekcie planu zmiana sposobu użytkowania i wskaźników urbanistycznych części terenów wynika z dostosowania jego ustaleń do współczesnych potrzeb miasta. Można zatem stwierdzić, iż niniejszy projekt planu **stanowi kontynuację funkcjonalno-przestrzenną istniejącego zagospodarowania** tej części miasta Lublin.

V. Zgodność w wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przestawiona zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów § 1 ust. 2 uchwały nr 1152/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.

VI. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

Na terenie objętym zmianą planu nie występują nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

VII. Podsumowanie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Lublin do uchwalenia (po wyczerpaniu wszystkich punktów wynikających z procedur formalno-prawnych).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.