

## **Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część IVA w rejonie Specjalnej Strefy Ekonomicznej obszar 3 – rejon alei Wincentego Witosa**

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia zmiany 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 w ust. 2 i 5;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania, określonych odrębnie dla poszczególnych terenów 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, 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 osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 5 i 7;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych, odrębnie dla poszczególnych terenów 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 4 do uchwały;
- 7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości oraz innych osób zainteresowanych, a następnie ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, spełniając wymogi wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia planu, a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez poprawę warunków rozwoju gospodarczego miasta i zapewnienie miejsc pracy;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 10;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez: (1) rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie drukowanej (2) wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego zgodnie z art. 17 pkt 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta oraz na posiedzeniu Rady Miasta przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 t.j.);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

**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, zmierzające do zmian w zakresie zasad zagospodarowania określonych w obowiązującym planie miejscowym;

2) prowadzone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez wizje w terenie i analizy stanu istniejącego, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, przedstawienie przyjętych rozwiązań do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz przeprowadzenie procedury uzgodnień i opinii.

**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 zmienianym dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie dokonanych i planowanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;

2) w obszarze opracowania zmiany planu, zgodnie z dotychczasowym oraz planowanym przeznaczeniem terenu - nie przewiduje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez nawiązanie do istniejącego i projektowanego układu drogowego z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego, w tym określenie dla poszczególnych terenów miejsc postojowych dla rowerów;

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. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.), 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 dla terenów już przekształconych na tereny budowlane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**IV.** Niniejsza zmiana planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §1 ust.2 Uchwały Nr 1220/XLVI/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 20 listopada 2014 r. oraz 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.

- V.** Niniejsza zmiana planu miejscowego będzie wywierała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym obowiązującym (obecnie zmienianym) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone zmiany mogą doprowadzić do uatrakcyjnienia terenu pod względem inwestycyjnym oraz korzystnie wpłynąć na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.