

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), powszechnie obowiązujących do dnia 24.09.2023 r., w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 ustawy zmieniającej - do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian w przypadku gdy wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej przepisy ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

W celu zachowania odpowiednich standardów urbanistycznych w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej i krajobrazowej miasta określono zasadę integralności i ciągłości struktur ekologiczno-przestrzennych poprzez określenie m in. Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH). Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH) stanowi system ekologiczny miasta, w skład którego wchodzi tereny posiadające znaczące (w skali miasta) uwarunkowania środowiskowe lub wymagające działań rewitalizacyjnych (rekultywacji, renaturalizacji).

„Zasadę integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wzmacniania funkcji przyrodniczych Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych miasta należy traktować jako nadrzędną, ponieważ prawidłowo ukształtowana i wydolna struktura ekologiczna miasta warunkuje i kształtuje stan higieny atmosfery, ma zatem bezpośredni wpływ na poprawę warunków aerasanitarnych miasta, a co za tym idzie stan zdrowia mieszkańców.”

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.)

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, do zadań własnych miasta należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej (art.7 ust.1 pkt.1 ustawy o samorządzie gminnym – Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.).

Las Stary Gaj został uznany za las ochronny, na podstawie Decyzji nr 18 Ministra Środowiska z dnia 28 sierpnia 2000 r. (DLOPiK.lp-0233-19/2000) oraz Uchwały nr 238/XIII/99 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 8 lipca 1999 r. w sprawie uznania lasów Skarbu Państwa znajdujących się na terenie miasta Lublin za lasy ochronne. Jest to jeden z najcenniejszych kompleksów leśnych na terenie miasta, nie tylko ze względu na bogactwo gatunkowe, ale też z powodu jego funkcji ochrony środowiska przyrodniczego wokół miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj jest jednym z ośmiu projektów planów miejscowych dotyczących przestrzeni publicznych, które mają szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, przy jednoczesnej ochronie terenów cennych przyrodniczo przed presją urbanizacyjną. Ustalenia planu dotyczą przede wszystkim ochrony i kształtowania przestrzeni publicznych, w tym poprzez wykluczanie działań inwestycyjnych znacząco negatywnie oddziaływujących na środowisko.

Na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj przeprowadzono m. in.:

- analizy historyczno-kulturowe - dotyczące historycznych zmian krajobrazu, kształtowania się potencjału środowiska kulturowego, w tym wyznaczenia form ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);

- analizy przyrodniczo-krajobrazowe – odnośnie istniejącego stanu środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym wyznaczenia form ochrony przyrody (zgodnie z ustawą o ochronie przyrody);
- analizy prawno-administracyjne - odnoszące się do wydawanych przez właściwe organy: pozwoleń na budowę, decyzji administracyjnych;
- analizy funkcjonalno-użytkowe – określające faktyczny stanu własności, użytkowania i zagospodarowania (inventaryzacja urbanistyczna);
- analizy funkcjonalno-przestrzenne – odnoszące się do rozwiązań zawartych w dokumentach planistycznych oraz w koncepcjach urbanistyczno-architektonicznych.

Część tekstową, stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego dalej „planem”, sporządzono metodą „kart terenu” dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny te zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu planu 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 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, określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 4 ;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** (o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami) poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi), określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 5 i 7;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez: (a) ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych, określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 12, (b) określenie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu planu w prognozie skutków finansowych, (c) 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** poprzez spełnienie wymogów wynikających z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p., a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

- 9) **potrzeby interesu publicznego** poprzez wyznaczenie terenów pełniących funkcje przestrzeni publicznych, uwzględniając przy tym istniejący stan zagospodarowania oraz możliwości jego dostosowania do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów prawa;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez ustalenie 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 planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez:
 - rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu miejscowego w formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta;
 - wyłożenie projektu planu miejscowego do wglądu publicznego zgodnie z art. 17 pkt 11-13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.);
- 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 ww. uchwały.

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

- 1) **ważone były – interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków**, zmierzające do określenia zasad zagospodarowania poszczególnych terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
- 2) **ważone były – analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne** poprzez wykonanie symulacji przestrzennych (w tym: analiz historyczno-krajobrazowych, przestrzennych) oraz przedyskutowanie przyjętych w projekcie planu rozwiązań na posiedzeniu MKUA.

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 dokonanych i zakładanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;
- 2) **lokalizowania zabudowy w sposób umożliwiający 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. z 2019 r. poz. 1443), 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 ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym określenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

IV. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez realizację zapisów 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. Niniejszy plan będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto ochrona walorów przyrodniczych w mieście przynosi szereg wymiernych korzyści takich jak fotosynteza, produkcja pierwotna i cykl hydrologiczny, ale też m.in. regulacja klimatu, regulacja spływu wód, kontrola drobnoustrojów i zarazków, oczyszczanie powietrza i wód, które obok wartości estetycznych, edukacyjnych, rekreacyjnych i innych, mających bezpośredni wpływ na zdrowie i jakość życia posiadają wymierną wartość ekonomiczną.