

Uzasadnienie do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV w rejonie ulicy Mełgiewskiej.

Rada Miasta Lublin uznała za zasadne sporządzenie niniejszej zmiany planu Uchwałą Nr 661/XX/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2020 r.

Sporządzenie zmiany planu w zakresie wynikającym z przeprowadzonych studiów bieżącego stanu zagospodarowania, potrzeb oraz analiz zgłoszonych w tym zakresie wniosków, w tym w szczególności zaktualizowanie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ma pozwolić na poprawę warunków sprzyjających tworzeniu uporządkowanej przestrzeni miejskiej na rozwijających się terenach przemysłowo – usługowych, w przeznaczonych do tego celu części Miasta.

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany 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 6.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 7.
- 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.5.
- 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.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów oraz objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych.
- 7) Prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska 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. 2021, poz.741) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie wymagań wynikających z zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów pod realizację usług publicznych.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego dopuszczono lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin cyt.: *„Rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW przewiduje się na terenach: aktywności gospodarczej (przemysłowe, bazy, składy, magazyny oraz przemysłowe, bazy, składy, magazyny /*

usługowe), usługowych, infrastruktury i obsługi komunikacji samochodowej, w tym także w obrębie terenów przeznaczonych pod lokalizację obiektów stanowiących budowlę i budynki użyteczności publicznej, np.: dworce i centra komunikacyjne (kolejowe, autobusowe), węzły przesiadkowe oraz zajezdnie komunikacji zbiorowej – w szczególności w rejonach wyznaczonych na rysunku Studium (Kierunki). Wobec czego, na ww. terenach możliwa będzie lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (w tym o mocy przekraczającej 100kW), opartych w szczególności na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerothermalnej, geothermalnej. Stanowią one mogą różnego typu instalacje odnawialnych źródeł energii (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii), w tym także: instalację spalania wielopaliwowego czy też hybrydowe instalacje odnawialnych źródeł energii. (...) Dodatkowo, na terenach wyznaczonych pod zabudowę: śródmiejską, mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, infrastruktury komunikacyjnej i innych dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii), opartych w szczególności na wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego, energii aerothermalnej, energii geothermalnej, np. w formie: paneli fotowoltaicznych, solarnych paneli termalnych, pomp ciepła. Lokalizacje ww. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą naruszać podstawowej funkcji terenu oraz przepisów prawnych i ustaleń planistycznych (określonych w m.p.z.p.).” (str.127, 128 załącznika nr 2 do Uchwały Nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r.). Studium określa również zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (str. 128 – 130 tekstu Studium – Kierunki).

Zgodnie z zapisami Studium w/w projekt zmiany planu dopuszcza lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW na terenach 1U, 2U, 1U/UC, 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P, 1P, 2P, 1E przy czym granice terenów pod budowę tych urządzeń stanowią linie rozgraniczające tych terenów.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą miejscowego planu 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. Wyłożenia do wglądu publicznego w dniach od 14 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r. oraz w dniach od 4 lipca 2023 r. do 25 lipca 2023 r. oraz przeprowadzenie dwóch dyskusji publicznych w dniach 11 stycznia 2023 r. i 5 lipca 2023 r.
 - 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia zmiany planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej oraz sukcesywne wypełnianie wymogów art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023, poz.40).
 - 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 1:1000, 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie zasad jego zagospodarowania określonych obowiązującym (zmienianym) planem miejscowym;
 - 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez wizje w terenie, inwentaryzacje urbanistyczne, analizy stanu istniejącego, sporządzenie ekofizjografii podstawowej, prognozy oddziaływania na środowisko oraz przedstawienie przyjętych rozwiązań na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

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;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy 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. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 gminy poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym obowiązującym (obecnie zmienianym) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przewiduje się dochody gminy wynikające z następstw uchwalenia zmian planu takie jak: dochody z tytułu opłaty planistycznej, opłat adiacenckich, przyrostu podatku od nieruchomości, podatki od czynności cywilno - prawnych oraz dochody ze sprzedaży gruntów gminy.