UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Miasta Lublin Nr ..... z dnia ..... w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin

W oparciu o wyniki oceny aktualności Studium, wykonanej na podstawie art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w roku 2010, które wskazały na potrzebę wykonania nowej edycji tego dokumentu, w dniu 24 czerwca 2010 r. Rada Miasta Lublin podjęła Uchwałę Nr 1075/XLIII/2010 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, a następnie, jako pierwszy krok w kierunku realizacji zaleceń, podjęto Uchwałę Nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin.

W związku z upoważnieniem zawartym w § 3 uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, dopuszczającym cyt.: *„w uzasadnionych przypadkach, wynikających z aktualnych potrzeb rozwojowych Miasta, sporządzenie jednostkowych zmian ustaleń obowiązującego studium, każdorazowo poprzedzone podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do jego zmiany”*, równolegle do toczących się prac, w sprawie opracowania nowego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego Miasta Lublin w granicach administracyjnych, służby planistyczne kontynuowały prace nad cząstkowymi zmianami Studium na podstawie odrębnych uchwał inicjujących:

1) Nr 919/XXXVII/2009 Rady Miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulicy Nasutowskiej i Alei Spółdzielczości Pracy (prace zakończone uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic Nasutowskiej i Alei Spółdzielczości Pracy);
2) Nr 67/VIII/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. Ducha (prace zawieszone);
3) Nr 543/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie Dworca PKP (prace zakończone uchwałą nr 1133/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin

w rejonie ulic: Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska oraz w rejonie Dworca PKP);

4) Nr 544/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic Podzamcze, Al. Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska (prace zakończone uchwałą nr 1133/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic: Podzamcze, Aleja Tysiąclecia, Lubartowska, Ruska oraz w rejonie Dworca PKP);

5) Nr 1073/XLI/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic Krakowskie Przedmieście,Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki (prace zakończone uchwałą nr 30/II/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin w rejonie ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki).

Realizacja nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całego miasta postępowała sukcesywnie od podjęcia przez Radnych uchwały nr 1076/XLIII/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. inicjującej prace planistyczne. W tym czasie miało miejsce:

- Ogłoszenie/ obwieszczenie o przystąpieniu i zbieranie wniosków – wrzesień/ październik 2010 r. Określony w ogłoszeniu/ obwieszczeniu termin zbierania wniosków oznaczono na dzień 11 października 2010 r. Na tym etapie procedury złożonych zostało 261 wniosków osób fizycznych oraz 54 wnioski od właściwych organów i instytucji. Ze względu na zapotrzebowanie społeczne, wnioski sukcesywnie zbierano do czerwca 2017 r. Ogółem, na potrzeby projektu nowej edycji Studium, przeanalizowano 488 wniosków osób indywidualnych, firm i instytucji.
- Pozyskanie map topograficznych z Państwowego Zasobu Geodezyjnego wraz z zezwoleniem na wykorzystanie ich treści - niezbędne do podjęcia prac projektowych. Zezwolenia jw. Udzieliło Biuro Geodezji Urzędu Marszałkowskiego 24 maja 2011 r.
- Sporządzenie Gminnej Ewidencji Zabytków – dokumentu niezbędnego do opracowania działu środowisko kulturowe. Przekazanie dokumentu planistom przez Miejskiego Konserwatora Zabytków miało miejsce w listopadzie 2012 r.

W trakcie prac zaszła konieczność uzupełnienia/ aktualizacji treści map topograficznych na których opracowywano projekt - konieczne było ponowne wystąpienie o udostępnienie danych

oraz uzyskanie zezwolenia na wykorzystanie ich treści. Zezwolenia udzielił Główny Geodeta Kraju 24 marca 2014 r.

Nowa edycja Studium wymagała wykonania szeregu dodatkowych opracowań przedplanistycznych, takich jak:

- Ekofizjografie problemowe – 2011 r. (aktualizacja - 2014 r.);
- Studium wartości widokowych Miasta Lublin – 2011 r.;
- Studium komunikacyjne oraz koncepcja organizacji ruchu w obszarze centralnym Miasta Lublin – 2012 r.;
- Ocena możliwości lokalizacji grzebowisk dla zwierząt w Lublinie – 2014 r.
- Aktualizacja (aneks) do Ekofizjografii Podstawowej miasta Lublin – 2015 r.
- Dokumentacja geotechniczna dla rozpoznania warunków gruntowo-wodnych potwierdzająca możliwość lokalizacji grzebowiska w rej. ul. Poligonowej 2015 r.;
- Dokumentacja geotechniczna dla rozpoznania warunków gruntowo-wodnych potwierdzająca możliwość lokalizacji grzebowiska w rej. ul. Pliszczyńskiej 2015 r.;
- Dokumentacja geotechniczna dla rozpoznania warunków gruntowo-wodnych potwierdzająca możliwość powiększenia cmentarza przy ul. Bełżyckiej 2015 r.;
- Dokumentacja geotechniczna dla rozpoznania warunków gruntowo-wodnych potwierdzająca możliwość powiększenia cmentarza przy ul. Głuskiej 2015 r.

Na postępy prac planistycznych miały wpływ również zmiany legislacyjne – w roku 2015 r. czterokrotnie zmieniono ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kilkukrotnie zaszła więc konieczność dostosowania projektu do wprowadzanych przez Ustawodawcę zmian.

W projekcie nowej edycji Studium zawarto ustalenia wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2015), Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego, Strategii Rozwoju Lublina, Studium urbanizacji Lubelskiego Obszaru Metropolitarnego i in. W nowej edycji wprowadzono ustalenia dotąd „rozproszone" w szeregu różnych dokumentów takich jak np. Studium wartości widokowych miasta Lublin, Studium komunikacyjne oraz koncepcja organizacji ruchu, Koncepcja rewaloryzacji dolin rzecznych, Koncepcja programu rewitalizacji Doliny Bystrzycy, Program małej retencji w obszarze miasta Lublina obejmujący dolinę rzeki Czerniejówki, Plan działania ochrony przed powodzią, Program ochrony powietrza dla miasta Lublin, Plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe i wiele innych – powstał więc wielowarstwowy i wielowątkowy obraz polityki przestrzennej Miasta.

Projekt nowej edycji Studium, ze względu na znaczą złożoność tematyki, przedstawiany był Miejskiej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej na sześciu posiedzeniach, w celu uzyskania obiektywnej, niezależnej oceny jakości wykonanego projektu wystąpiono również o sporządzenie koreferatu, a następnie, od 29 sierpnia 2016 r. rozpoczęto proces opiniowania i uzgadniania. Projekt przedłożono do uzgodnień i opinii 114 organom, instytucjom

i jednostkom, a następnie podlegał trzykrotnie ponowieniu wspomnianej procedury z właściwymi organami i instytucjami (w niezbędnym zakresie). Opiniowanie i uzgadnianie ukończono w maju 2017 r. (ostatnia oczekiwana, pozytywna opinia wpłynęła 18 maja 2017 r.).

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych uzgodnień i opinii projekt od 7 czerwca 2017 r. do 12 lipca 2017 r. wyłożono do wglądu publicznego , wyznaczając termin składania uwag do 4 sierpnia 2017 r. (projekt udostępniony był do ostatniego dnia składania uwag). W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną, konferencję prasową oraz 6 dodatkowych spotkań z Radami Dzielnic i dodatkowe prezentacje dla mieszkańców. Zarówno dyskusja publiczna, jak i dodatkowe spotkania z mieszkańcami organizowane były zawsze w godzinach popołudniowych i w cezurze czasowej dogodnej dla zainteresowanych mieszkańców (nawet po 5 godzin po godzinach pracy).

W wyniku wyłożenia projektu Studium do wglądu publicznego wpłynęło 1945 pism, z czego w całości lub części uwzględniono uwagi z 1246 dokumentów. Wszystkie uwagi, które nie były sprzeczne z zasadami polityki przestrzennej miasta, dokumentami nadrzędnymi (np. Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego) oraz przepisami obowiązującego prawa (np. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zostały uwzględnione. Częściowo lub w całości uwzględnione pisma stanowiły ok. 64% wszystkich pism. Dokładne przeanalizowanie, rozpatrzenie oraz wprowadzanie zmian wynikających z uwzględnienia uwag w projekcie trwało do końca listopada 2017 r.

Zmieniony projekt Studium ponownie uzgodniono z ustawowo uprawnionymi organami i instytucjami. Proces uzgodnień sfinalizowano na przełomie stycznia i lutego 2018 r.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymaga ponowienia procedury wyłożenia - *„ustawodawca - w przeciwieństwie do procedury poprzedzającej uchwalenie planu miejscowego - nie wprowadził obowiązku ponawiania czynności planistycznych w przypadku stwierdzenia przez radę gminy konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie studium, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu studium. Ze względu na wewnętrzny charakter studium wystarczającą gwarancją zapewnienia w procedurze planistycznej czynnika społecznego jest umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu studium oraz udział w dyskusji publicznej bez konieczności ponawiania czynności planistycznych."* [Wyrok NSA z 2011-10-21, II OSK 1589 – 11].

Ze względu na dbałość o jakość partycypacji społecznej oraz jawność procedur planistycznych Prezydent Miasta Lublin podjął decyzję o ponowieniu procedury wyłożenia do wglądu publicznego projektu nowej edycji Studium. W dniu 6 marca 2018 r. ukazało się ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu Studium - w prasie lokalnej (Dziennik Wschodni, Kurier Lubelski, Gazeta Wyborcza Lublin), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Indywidualnie zawiadomienie otrzymały wszystkie Rady Dzielnic oraz wszyscy Radni Rady Miasta Lublin – drogą mailową. Termin II wyłożenia określono od 21 marca do 23 kwietnia 2018 r., a termin składania uwag - do 15 maja 2018 r. (projekt ponownie

udostępniony był do ostatniego dnia składania uwag łącznie). Podczas II wyłożenia do wglądu publicznego zorganizowano 6 spotkań z mieszkańcami – wymagana ustawowo, ponowna dyskusja publiczna odbyła się 11.04.2018 r., natomiast dodatkowe spotkania otwarte miały miejsce 4, 5, 10, 17 i 18 maja 2018 r. W dniu 30 maja 2018 r. odbyła się XLV nadzwyczajna sesja Rady Miasta Lublin, przy udziale Sekretarza Miasta, Prezydenta, Dyrektorów UM, Radnych Dzielnic oraz licznie przybyłych mieszkańców, na której omawiana była problematyka nowej edycji Studium. Sesja była całodzienna, obrady trwały prawie 11 godzin (od 9:00 do 19:50), udzielano wszelkich wyjaśnień, swoje stanowisko prezentowali radni, a także wielu mieszkańców.

Projekt Studium był zatem prezentowany na 14 otwartych spotkaniach z mieszkańcami oraz **po raz piętnasty** - na otwartej sesji nadzwyczajnej. Ponadto w trakcie wyłożeń udzielano mieszkańcom konsultacji i wyjaśnień indywidualnie – osobiście ponad **600** osobom w czasie I wyłożenia, ponad **400** osobom w czasie II wyłożenia oraz przynajmniej tej samej ilości osób udzielono informacji telefonicznie. W czasie II wyłożenia do wglądu publicznego dodatkowo udostępniono na BIP następujące dokumenty:

– wykazy uwag złożonych po I wyłożeniu – 11 kwietnia 2018 r.
– protokół z dyskusji publicznej – 19 kwietnia 2018 r.
– wykazy uzgodnień i opinii – 24 kwietnia 2018 r.
– wykaz wniosków osób indywidualnych i instytucji – 9 maja 2018 r.

Terminy umieszczenia ww. dokumentów na stronie internetowej U.M. związane były z czasem niezbędnym do przygotowania ich do publikacji (tzw. anonimizacja). W ramach procedury II wyłożenia do wglądu publicznego wpłynęło ok. 5744 pisma, z czego w całości lub w części uwzględniono uwagi zawarte w 3705 pismach. Z 3524 pism złożonych w sprawie Górek Czechowskich uwzględniono w całości lub w części 3224 pisma, nie uwzględniono 300 pism. W sprawie Górek Czechowskich **przeciw** rozwiązaniom przyjętym w wyłożonym projekcie Studium złożono **1800** podpisów, natomiast **za** tymi rozwiązaniami złożono **3704** podpisy.

W wyniku uwzględnienia uwag skorygowano zapisy Studium w zakresie:

- ustalenia ***Strefy ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górek Czechowskich***; W obszarze Strefy ustalono jako funkcję wiodącą zieleń ogólnodostępną o charakterze parkowym wraz z programem towarzyszącym. Funkcję uzupełniającą stanowi tu program usługowy i mieszkaniowy przewidziany do realizacji na wysoczyznach, z możliwością realizacji usług oświaty, usług sportu i rekreacji. W granicach objętych strefą wyznaczono tereny o różnorodnych funkcjach, przy czym wielkość programu inwestycyjnego, jak też i jego rozmieszczenie podporządkowane zostało istniejącym uwarunkowaniom przyrodniczo - krajobrazowym. We wskazanej strefie, w ramach ESOCH przewiduje się utworzenie Zespołu Przyrodniczo - Krajobrazowego "Górki Czechowskie" oraz ogólnodostępnego terenu zieleni o charakterze parkowym z uwzględnieniem:
  - miejsc rekreacji biernej w formie rozległych muraw, łąk kwietnych, ścieżek spacerowych,

- terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych takich jak: korty tenisowe, boiska do różnych gier, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci, tor saneczkowy, miejsca jazdy na wrotkach, rolkach, deskorolkach itp,

- przy czym kształtowanie zieleni ma się odbywać w sposób naturalny (naturalistyczny), z zachowaniem dna suchych dolin oraz dolnych partii zboczy jako otwartych. Zabudowa sąsiadujących wysoczyzn ma mieć charakter kaskadowy, dostosowany do ukształtowania terenu - tj. uwzględniający strefowanie wysokości. Funkcja usługowa może być wzbogacana o funkcje usług sportu i rekreacji oraz funkcje mieszkaniowe, jako komplementarne. W ramach wysoczyzny północno - wschodniej (największej, położonej w sąsiedztwie osiedla Prestige), wprowadzono rejon lokalizacji usług oświaty/ usług sportu i rekreacji (ok. 1,5 ha). W ramach wysoczyzny południowej (ul. Ducha/ Willowa) pozostawiono funkcję usług sportu i rekreacji (US) - zgodnie z planem obowiązującym, z jednoczesnym z ograniczeniem powierzchni terenu inwestycyjnego. W ramach tej wysoczyzny wyklucza się zabudowę biurową i funkcje mieszkaniowe.

Ponadto wprowadzone zmiany dotyczą:

- powiększenia terenów Rodzinnych Ogrodów Działkowych oraz korekty zapisów dotyczących tej funkcji w tekście projektu Studium;
- weryfikacji funkcji rozwojowych miasta w ramach terenów inwestycyjnych (np. rejon ul. Choiny, Związkowej, Łęczyńskiej - dopuszczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej w miejsce aktywizacji gospodarczej; rejon ul. Mełgiewskiej, Kasprowicza - dopuszczenie usług w miejsce aktywizacji gospodarczej; rejon ul. Rataja - dopuszczenie usług sportu i rekreacji w miejsce terenów pokolejowych);
- uszczegółowienia przebiegu ESOCH - w miejscach obowiązujących lub opracowywanych mpzp;
- uszczegółowienia terenów zieleni w osiedlach - np. rejon na wschód od Cmentarza Komunalnego na Majdanku, rejon ul. Bolesława Chrobrego;
- korekty oznaczenia układu drogowego na terenie Gminy Konopnica - w sposób orientacyjny;
- korekty (uszczegółowienia) przebiegu ulicy ujętej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wzdłuż granicy administracyjnej miasta z gminą Głusk;
- dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności w miejscach w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną (rejon Zemborzyc przy granicy miasta, rejon Głuska przy południowej granicy miasta);
- usunięcia zapisów dotyczących możliwości lokalizacji grzebowiska, w tym możliwości odbywania się spopielania, a następnie grzebania zwierząt w przypadku wystąpienia ogniska ASF (afrykańskigo pomoru świń); pozostawiono jedynie możliwość lokalizacji cmentarza dla zwierząt, jako wymogu cywilizacyjnego, szczególnie w mieście wielkości Lublina, wskazanego do kształtowania funkcji metropolitalnych, wiodącego miasta Aglomeracji;

- korekty zapisów dotyczących odnawialnych źródeł energii (OZE) w zakresie nie dopuszczenia możliwości lokalizacji instalacji termicznego przekształcania (spalania) odpadów na terenie Lublina oraz wykluczenia możliwości stosowania paliw RDF/ pre RDF;
- aktualizacji załącznika nr 16 do Kierunków, zgodnie z Uchwałą Nr 248/VII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Lublin.

Generalne założenia projektu Studium, w tym zasady polityki przestrzennej miasta nie uległy zmianie. W związku z powyższym oraz w związku z wyczerpaniem ustawowej procedury toku formalno prawnego - projekt nowej edycji Studium przedłożono Radnym Rady Miasta Lublin do uchwalenia.