

**WYKAZ III OPINII DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ III - obszar A - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej**

(uchwała nr 551/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r.)

Lp.	Opiniujący (nazwa i adres)	Data udostępnienia projektu planu miejscowego do opiniowania	Przebieg opiniowania		Uwagi
			opinia negatywna (data)	opinia pozytywna (data)	
1	2	3	4	5	6
1	Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie ul. Bazylianówka 46 20-144 Lublin	07.10.2021- 05.11.2021	---	<p>Pismem z dnia 2.10.2021 r. znak: WOOS.410.185.2021.MH (data wpływu: 03.11.2021 r.) przedstawia opinię dot. projektu zmiany mpzp – część III obszar A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej.</p> <p>Z uwagi na usytuowanie poza obszarami chronionymi, nie jest wymagane ustanowisko RDOŚ w Lublinie w części dot. obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.</p> <p>RDOŚ w Lublinie przedstawił opinię do ww. projektu zmiany mpzp miasta Lublin pismami znak: WOOS.410.229.2020.MH z dnia 29.01.2021 r. oraz znak: WOOS.410.67.2021.MH z dnia 13.04.2021.MH.</p> <p>W obecnej wersji projektu zmiany mpzp zmieniono funkcję terenu 1MN/U na 4MNW/U. Dopuszczono lokalizację nieuciążliwych usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej typu szpitale jednolodniowe z wykluczeniem pozostałych rodzajów szpitali i sanatoriów (tereny MNW/U) oraz z zakresu sportu i rekreacji, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu, z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego – takich jak: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie, z zakresu oświaty i wychowania typu internaty (tereny MNW/U, MW/U). dla ww. dopuszczonych kategorii usług określono dopuszczalny poziom hałasu. Wzdłuż ul. Choiny dopuszczono wysunięcie linii zabudowy dla funkcji usługowych i handlu. Dopuszczono lokalizację szpalerów drzew w terenach 5KDD i 1KDL. Ponadto w terenach: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 1MNW/U, 2MNW/U, 3MNW/U, 4MNW/U dopuszczono zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%, w przypadku zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 500 m² dachu lub zastosowania na powierzchni minimum 500 m² ściany elewacyjnej „pionowych ogrodów” - systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku i jednocześnie zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej. Zlikwidowano jeden teren infrastruktury technicznej, a także</p>	---

			<p>obszar zieleni towarzyszącej ZT w terenie 4MW/U przy granicy z terenami 5MW/U i 3MNW/U. Skorygowano również geometrię pasa drogowego projektowanej drogi 1KDL w rejonie włączenia w ulicę Choiny (teren 1KDZ).</p> <p>Teren 5MW/U obecnie zagospodarowany jest obiektami handlowymi. Jednak w projekcie zmiany mpzp wskazano na tym terenie funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. W prognozie wykazano, że w terenie położonym przy skrzyżowaniu ulicy Choiny i Związkowej stwierdzono przekroczenia standardów akustycznych. Ponadto w prognozie oceniono, że zmiana ta będzie mieć stały negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców, ze względu na lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, bezpośrednio przy ulicach o dużym natężeniu ruchu. W związku z powyższym należy zrezygnować z lokalizowania w terenie 5MW/U funkcji chronionych przed hałasem w celu wykluczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi.</p> <p>W prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowano i oceniono wpływ wprowadzanych zmian na środowisko przyrodnicze miasta Lublin.</p> <p>W obszarze objętym opracowaniem nie występują formy ochrony przyrody. Obecnie teren stanowią głównie nieużytki i pola uprawne. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż ul. Choiny. Negatywne oddziaływania bezpośrednie i długoterminowe, ale o zasięgu lokalnym na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta wystąpią w wyniku zmniejszenia obecnie występującej powierzchni biologicznie czynnej w związku z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W celu ograniczenia negatywnego wpływu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów, a także wyznaczono obszary zieleni towarzyszącej i izolacyjnej w ramach funkcji podstawowych. W obszarach ZT i ZI zakazuje się lokalizacji zabudowy. W obecnej wersji projektu zmiany mpzp zrezygnowano z obszaru zieleni towarzyszącej w obrębie terenu 4MW/U oraz zmniejszono zasięg obszarów ZT w terenach 4MNW/U i 1MNW/U, co wpłynie niekorzystnie na bioróżnorodność, rośliny i zwierzęta. Projekt zmiany planu wprowadza nakaz ochrony istniejących szpalerów drzew w pasach drogowych zgodnie z rysunkiem planu, co jest pozytywnym ustaleniem planu.</p> <p>Zmiana funkcji z terenów aktywności gospodarczej na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wpłynie korzystnie na środowisko. W prognozie oceniono, że wprowadzenie ładu przestrzennego i zwiększenie estetyki krajobrazu oraz funkcjonalności obszaru będzie miało pozytywny wpływ na stan i warunki życia ludzi. Pozytywnym ustaleniem zmiany planu jest wyznaczenie obszarów zieleni izolacyjnej (ZI) w ramach funkcji podstawowych przy skrzyżowaniu ulicy Choiny i E. Wojtasa oraz wzdłuż ul. E. Wojtasa.</p> <p>W prognozie oceniono, że negatywny wpływ na komfort życia ludzi będzie mieć likwidacja obszaru zieleni towarzyszącej ZT w terenie 4MW/U od strony terenu 5MW/U. Przy czym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w tym terenie pozostał na dotychczasowym poziomie. Obecnie w tym miejscu istnieje już zieleni wysoka, która pełni funkcję izolacyjną dla terenu 4MW/U. Natomiast w terenie 5MW/U obecnie zlokalizowany jest sklep usługowy z dość dużym parkingiem naziemnym. Cały ten teren 5MW/U ze względu na obecne zainwestowanie w</p>
--	--	--	---

			<p>budynki usługowe wraz całą towarzyszącą im infrastrukturą generują wysoki poziom hałasu, który może być uciążliwy dla przyszłych mieszkańców. Ponadto w prognozie wskazano, że teren 5MW/U zlokalizowany jest w rejonie stwierdzonych przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu. W rejonie skrzyżowania ul. Związkowej i Cholny nie zaprojektowano zieleni izolacyjnej. Nakazuje się jedynie stosowanie rozwiązań umożliwiających w terenach 4MW/U, 5MW/U ochronę mieszkańców przed hałasem.</p> <p>W prognozie oceniono, że zmiana ta będzie mieć negatywny wpływ na jakość życia mieszkańców, ze względu na lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, bezpośrednio przy ulicach o dużym natężeniu ruchu. W związku z powyższym Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie podtrzymuje swoje stanowisko dotyczące konieczności wykluczenia możliwości lokalizowania funkcji chronionych przed hałasem w terenie 5MW/U.</p> <p>Negatywne oddziaływanie na wody będzie wiązało się ze zmniejszeniem powierzchni przepuszczalnych w miejscu realizacji nowych budynków mieszkaniowych i usługowych. Niewielkie tereny produkcyjno – usługowe stanowią powiększenie istniejących już terenów i nie będą źródłem znaczących uciążliwości dla środowiska. Analizowany projekt mppz ogranicza zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe i kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie, a także nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem lokalnej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>W prognozie oceniono, że w stosunku do obowiązującego mppz wprowadzane zmiany nie będą znacząco wpływać na zmianę stanu lokalnego klimatu. Pozytywnym ustaleniem zmiany planu jest zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych i/lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Obecnie obszar opracowania stanowi w większości tereny zieleni nieurządzonej oraz pola uprawne. Realizacja nowych obiektów budowlanych spowoduje ubytek powierzchni biologicznie czynnej, który będzie prowadził do przekształceń powierzchni ziemi i gleby. Będą to zmiany o charakterze stałym, długotrwałe wpływające na stan pokrywy glebowej. Niekorzystne oddziaływanie będzie związane również ze zwiększeniem nieprzepuszczalnych powierzchni utwardzonych. Korzystnie na powierzchnię ziemi wpłyną ustalenia dotyczące nakazu zachowania naturalnego ukształtowania terenu.</p> <p>Realizacja ustaleń zmiany mppz wpłynie na krajobraz przede wszystkim terenów użytkowanych dotychczas rolniczo. Jednak ze względu na występujące już w</p>
--	--	--	---

				<p>sąsiedztwie tereny mieszkaniowe i usługowe nie będzie to oddziaływanie znaczące. Nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, a także wyznaczenie terenów zieleni izolacyjnej i towarzyszącej zminimalizują w pewnym stopniu negatywne oddziaływanie na walory krajobrazowe tej części miasta.</p> <p>Projekt zmiany planu zakłada lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, a także udogodnienia dla mieszkańców w postaci obszarów obsługi komunikacji i ciągów komunikacyjnych, w tym ciągów pieszych oraz ciągów rowerowych. W prognozie oceniono, że w wyniku realizacji projektu zmiany planu można prognozować wzrost atrakcyjności i rozwój analizowanego obszaru, co wpłynie pozytywnie na szeroko rozumiane dobro materialne.</p> <p>W obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, więc projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie mieć wpływu na zabytki.</p> <p>Ze względu na charakter wprowadzanych zmian oraz odległość od granicy państwa nie prognozuje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.</p>	
2	Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie ul. Uniwersytecka 12 20-029 Lublin	07.10.2021- 05.11.2021	---	<p>Pismem z dnia 30.11.2021 r. znak: NZ.9022.3.61.2021.BD (data wpływu: 30.11.2021 r.) opiniuje projekt zmiany planu dla obszaru A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych pozytywnie bez uwag.</p>	---
3	Urząd Miasta Lublin Biuro Obsługi Inwestorów ul. Spokojna 2 20-074 Lublin	07.10.2021- 05.11.2021	---	<p>Pismem z dnia 04.11.2021 r. (data wpływu: 04.11.2021 r.) znak: OI-OL.670.1.2021 wnosi o wprowadzenie w projekcie mpzp miasta Lublin – część III w obszarze A następujących zmian:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w paragrafie 6 dotyczącym miejsc parkingowych: <ol style="list-style-type: none"> 1) domy studenckie, internaty: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje; 2) dodanie wskaźnika miejsc parkingowych dla szpitali w wymiarze 1 miejsce parkingowe na 1 łóżko. Realizacja szpitali jednodniowych jest dopuszczona na terenach opisanych w paragrafie 10 i zasadnym wydaje się określenie wartości parametrów parkingowych również dla budynków o tej funkcji; 2. w paragrafie 10 punkt 6: <ol style="list-style-type: none"> 1) w ustępie 5 dotyczącym procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej proszę o rozważenie zmniejszenia tego parametru do 25% dla terenu 3MNW/U, 2) w ustępie 8 dotyczącym intensywności zabudowy proszę o rozważenie zwiększenia tego parametru do 3,8 dla wszystkich 	---

				<p>terenów lub w drodze wyjątku dla terenu 3MNNW/U;</p> <p>3. w paragrafie 10 punkt 9 ustęp 3 litera b) proszę o rozważenie usunięcia tego ograniczenia i dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych na terenach ZT z wykorzystaniem technologii tzw. zielonych parkingów zapewniających przepuszczalność wody do gruntu.</p> <p>Zmiany proponowane powyżej mają na celu poprawę możliwości zagospodarowania terenu, w szczególności o oznaczeniu 3MNNW/U, który swoim obszarem obejmuje najmniejszy zakres terenowy przy jednoczesnym przeznaczeniu pod szeroki zakres możliwych funkcji. Bez wątplenia powyższe zmiany pozwolą na efektywniejsze zagospodarowanie tego terenu, który ze względu na dopuszczoną funkcję usługową, będzie stanowił dogodne uzupełnienie dla sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej.</p>	
--	--	--	--	--	--

Załączniki:
-zbiór III opinii zamieszczonych w wykazie

Z up. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Artur Szymczyk
ZASTĘPCA PREZYDENTA
(podpis Prezydenta Miasta Lublin)

