Projekt

z dnia 29 sierpnia 2017 r.
Autor: Wydział Planowania
DRUK NR 1044-1

Uchwała Nr .....
Rady Miasta Lublin

z dnia ..... 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin– część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j.t.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 j.t.), w związku z uchwałą Nr 1114/XLII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin" przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich o powierzchni 31,4 ha w granicach określonych w załączniku nr 1- zwaną dalej planem.

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
   2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załącznik nr 2);
   3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
   4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4).

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
   1) **akcent architektoniczny** - wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość) narożnika lub innych miejsc w obrębie bryły budynku, które skupiają lub powinny skupiać szczególną uwagę obserwatorów;
   2) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
   3) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
   4) **działka budowlana** - nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

5) **front działki** - front działki zdefiniowany w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
7) **intensywność zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych w granicach działki (projektowanych i istniejących) liczonej po zewnętrznym obrysie ścian (z wyłączeniem powierzchni, które nie są zamknięte lecz mogą być ograniczone elementami budowlanymi np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi lub poręczami, nie będąc przykrytymi, a także powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów i pochylni zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz itp.) do powierzchni działki budowlanej lub jej części położonej w granicach terenu;
8) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
9) **kondygnacja** -pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyżej położonej warstwy podłogowej na gruncie, a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu znajdującego się nad tą częścią budynku. Kondygnacją jest także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz pozioma część budynku stanowiąca przestrzeń na urządzenia techniczne, mająca wysokość w świetle większą niż 2,0 m. Za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak: maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;
10) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
11) **nieprzekraczalna linia zabudowy –** linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
12) **nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy** – jest to rzędna mierzona zgodnie z układem wysokościowym z punktem odniesienia „Kronsztadt”, ustalana indywidualnie dla każdego terenu lub strefy dopuszczonej wysokości zabudowy, która nie może być przekroczona przez żaden element projektowanych w tym terenie budynków;
13) **nośnik reklamowy** - urządzenie reklamowe w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczony do eksponowania reklamy;
14) **obowiązująca linia zabudowy –** należy przez to rozumieć oznaczoną w rysunku planu linię określającą obowiązujący sposób lokalizacji zabudowy, z oznaczeniem strony jej lokalizacji, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
15) **ogrodzenie pełne** - mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 %;
16) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
17) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
18) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich

jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;

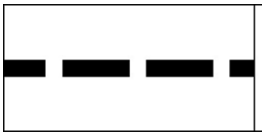
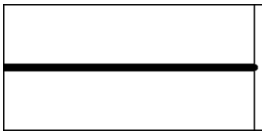
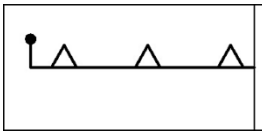
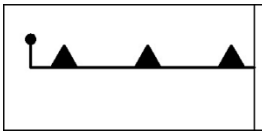
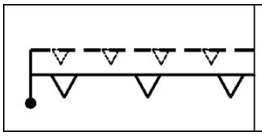
19) **powierzchnia użytkowa** - powierzchnia całkowita za wyjątkiem: powierzchni elementów budowlanych (podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), pomieszczeń technicznych instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (klatki schodowe, dźwigi, przenośniki). Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże oraz przez pomieszczenia techniczne i pomocnicze;
20) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
    b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów;
    c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
21) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
22) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
23) **Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW** – strefa mająca na celu ochronę dalekich widoków zabytkowej sylwety historycznego zespołu miejskiego (chronionego na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. lub. Nr A/153) z głównych traktów komunikacyjnych (okolice skrzyżowania ul. T. Szeligowskiego i al. M. Smorawińskiego);
24) **strefa dopuszczonej wysokości zabudowy** - to ustalenie, odnoszące się do wyodrębnionych graficznie na rysunku planu części terenu oznaczonych cyframi III...XI w granicach, których wysokość zabudowy jest zróżnicowana i określona w ustaleniach szczegółowych terenu;
25) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej** - to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej terenu i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
26) **szyld** - zewnętrzny nośnik informacji wizualnej zawierający oznaczenie podmiotu prowadzącego na terenie działalność gospodarczą lub inną, zamocowany równolegle lub pod kątem do płaszczyzny ściany budynku, w którym działalność ta ma miejsce, lub wkomponowany w ogrodzenie przy wejściu na teren posesji - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
27) **szyld semaforowy** - szyld zamocowany do ściany budynku tak, że jego płaszczyzna umieszczona jest pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
28) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
29) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** - urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej z bieżnią okólną i trybunami, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe itp.;
30) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
31) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** - część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
32) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;

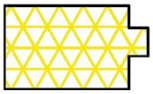
33) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
34) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
35) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** w ramach funkcji podstawowej - wydzielony obszar w ramach funkcji podstawowej na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, niskiej) z możliwością lokalizacji placów zabaw, boisk i urządzeń sportowo – rekreacyjnych;

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **U, MW....** - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenia literowe terenów rozdzielone ukośnikiem oznaczają, iż z uwagi na specyfikę terenu przeważającą może być funkcja urbanistyczna oznaczona zarówno symbolem pierwszym jak i drugim - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Oznaczenia literowe terenów w nawiasie oznaczają dopuszczone funkcje urbanistyczne, traktowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenu (oznaczenie literowe przed nawiasem) - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
6. Oznaczenia graficzne użyte w planie:
   1) Ustalenia obowiązujące:

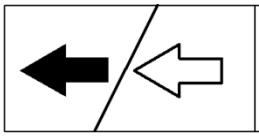
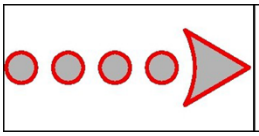
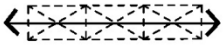
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	dopuszczone wysunięcie linii zabudowy parteru przed nieprzekraczalną linię zabudowy
MW(U)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
U	tereny zabudowy usługowej

U(MW)	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U/MN	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U/MW	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
G	tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
KDGP	tereny dróg publicznych - ulica główna ruchu przyspieszonego
KDG	tereny dróg publicznych - ulica główna
KDZ	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
KDL	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
KDD	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
KX1	tereny wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych
KX	tereny wydzielonych ciągów pieszych
KP	tereny placów
	budynek lub zespół budynków, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego

	obszar wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
	budynek lub zespół budynków, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
ZT	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
KS	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
PP	strefa szczególnej przestrzeni publicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	akcent architektoniczny
II XI	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	przedpole widokowe
	powiązanie pieszo - rowerowe
	istniejące drzewa wskazane do ochrony

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	jezdnie

	główny zjazd na teren / dodatkowy zjazd
	szpaler drzew
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego - DW
	oś widokowa
	przejścia (w tym bramowe) - lokalizacja orientacyjna

7. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy oraz dopuszczone wysunięcie linii zabudowy parteru przed nieprzekraczalną linię zabudowy;
   4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   5) obszar, budynek lub zespół budynków wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
   6) budynek lub zespół budynków ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
   7) obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
   8) obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
   9) strefa szczególnej przestrzeni publicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
   10) akcent architektoniczny;
   11) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
   12) strefa lokalizacji usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu;
   13) przedpole widokowe;
   14) powiązanie pieszo – rowerowe;
   15) symbol, istniejące drzewa wskazane do ochrony.
8. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny.

§ 5

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **U** – tereny zabudowy usługowej - mogące zawierać wszystkie lub wybrane (wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów) kategorie terenów zabudowy usługowej:

a) administracji i biur - takie jak: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów,
b) usług drobnych - takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,
c) gastronomii - takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
d) handlu - takie jak: handel detaliczny, samodzielne sklepy, butiki, apteki z wykluczeniem realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 przypadającej na jeden lokal handlowy,
e) kultury - takie jak: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kluby, sale taneczne i dyskoteki, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa, obiekty telewizji i radia,
f) motoryzacji - takie jak: stacje paliwowe, stacje obsługi i diagnostyki, salony samochodowe, myjnie samochodowe,
g) nauki i szkolnictwa wyższego - takie jak: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie,
h) oświaty - takie jak: szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
i) kultu religijnego - takie jak: kościoły, klasztory, organizacje wyznaniowe,
j) hotelowo - turystycznej - takie jak: obiekty mieszkalnictwa zbiorowego, w tym hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne, schroniska młodzieżowe,

4) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
5) **G** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
6) **KDGP** – tereny dróg publicznych - ulica główna przyspieszona;
7) **KDG** – tereny dróg publicznych - ulica główna;
8) **KDZ** – tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
9) **KDL** – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
10) **KDD** – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
11) **KX1** – tereny wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych;
12) **KX** – tereny wydzielonych ciągów pieszych;
13) **KP** – tereny placów.

§ 6

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
   1) budynki mieszkalne jednorodzinne - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
   2) budynki mieszkalne wielorodzinne:
      a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m^2;
      b) nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50-70 m^2;
      c) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m^2;
   3) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 pokoi;
   4) hotele – nie mniej niż 0,3 miejsca postojowego na 1 pokój;
   5) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca postojowego na 1 pokój;
   6) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
   7) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
   8) motele – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
   9) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
   10) obiekty handlowe – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży;
   11) targowiska - nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni handlowej;
   12) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
   13) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej;
   14) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

15) domy kultury – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
16) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
17) muzea – nie mniej niż 20 miejsc postojowych dla samochodów + 0,5 miejsca postojowego dla autokaru na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;
18) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
19) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
20) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50m^2 powierzchni użytkowej;
3. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. Stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów.
7. Zasady wymienione w ust. 1-6 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

§ 7

1. Zasady dotyczące nośników reklamowych:
1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
2) dopuszcza się lokalizację szyldów w obrębie kondygnacji parteru, przy czym wysokość liter w szyldzie nie może być większa niż 0,5 m, a długość napisu nie może być większa niż 3,5 m;
3) zakazuje się oświetlania szyldów i witryn światłem pulsacyjnym;
4) nakazuje się, by szyldy znajdujące się na elewacjach budynku miały ujednolicone rozmiary i kolorystykę (podobna forma, wielkość, długość wysięgnika itp.). Szyldy powinny być usytuowane w sposób uwzględniający podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku, przy czym nie mogą ich przesłaniać ani deformować;
5) dopuszcza się lokalizację szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem prostym do elewacji) lecz nie mogą one odstawać na więcej niż 0,8 m od elewacji;
6) zakazuje się pokrywania okien i witryn informacją wizualną w sposób eliminujący otwór okienny z kompozycji budynku oraz likwidujący ich zasadniczą funkcję oświetlenia dziennego;
7) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zasady wymienione w ust. 1 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

§ 8

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW(U):
a) powierzchnia działki: minimalnie 500 m^2;
b) szerokość frontu działki: nie ustala się;
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
a) powierzchnia działki:
- dla terenu 2U - teren stanowi jedną działkę budowlaną;
- pozostałe tereny - minimalnie 1500 m^2;
b) szerokość frontu działki: nie ustala się;
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U(MW):

a) powierzchnia działki: minimalnie 2000 m^2;
b) szerokość frontu działki: nie ustala się;
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
4) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN:
a) powierzchnia działki: minimalnie 400 m^2;
b) szerokość frontu działki: nie ustala się;
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
5) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW:
a) powierzchnia działki: minimalnie 1500 m^2;
b) szerokość frontu działki: nie ustala się;
c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9

Dla terenu **1MW(U), 2MW(U)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych:**
1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
2) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) teren 2MW(U) częściowo objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu;
2) w terenie 1MW(U) i 2MW(U) Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) typ zabudowy: wolnostojąca;
2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,0 m i nie więcej niż 6 kondygnacji nadziemnych;
7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,55;
8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
9) kształt dachu: nie określa się;
10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu;

12) nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej lub usługowo-mieszkalnej.
   2) w terenach 1MW(U) i 2MW(U) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie, którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
      e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego;
   3) w terenach 1MW(U) i 2MW(U) wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z obsługą komunikacji;
      b) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
       a) terenu 1MW(U) - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL;
       b) terenu 2MW(U) - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL oraz od ulicy B. Prusa poza obszarem planu;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
       a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
       b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
       c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
       d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
       e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
       f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
       g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
       h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1MW(U) i 2MW(U) w wysokości 30 %.

§ 10

Dla terenu **1U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych,z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 1U Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: wolnostojąca;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 55% ;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15 %;
   6) ustala się dwie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
      a) w strefie III ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 12,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3;
      b) w strefie VI ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 23,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
   7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,5;
   8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   9) kształt dachu: płaski;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu;
   12) dopuszcza się lokalizację przejścia (w tym bramowego) w miejscu wskazanym na rysunku planu;
   13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;

2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
      e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U - od ulic oznaczonych symbolami: 1KDGP, 2KDL;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
      c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
      d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
      e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
      g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
      h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U w wysokości 30 %.

§ 11

Dla terenu **2U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U obejmuje się ochroną planistyczną drzewa istniejące wskazane w załączniku graficznym i oznaczone symbolem zgodnie z treścią §4 ust.6 i ust.7 oraz ustaleniami zgodnie z §11 ust.9;
6) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) ochronie konserwatorskiej podlega dwór na Bielszczyźnie wraz z najbliższym otoczeniem ul. Północna 22a/22b - wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/15 i oznaczony graficznie na rysunku planu: prowadzenie wszelkich prac budowlano-remontowych wymaga uzyskania pozwolenia odpowiednich służb konserwatorskich;
2) w terenie 2U (Lista Dóbr Kultury Współczesnej) obejmuje się ochroną przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) typ zabudowy: wolnostojąca;
2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 10%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30 %;
6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,3;
8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
9) kształt dachu: mansardowy;
10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu;
12) ustala się ochronę przedpola widokowego obiektu wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/15 (dwór na Bielszczyźnie) poprzez zakaz lokalizacji elementów przesłaniających obiekt oraz nakaz odpowiedniego kształtowania zieleni średniej i wysokiej;
13) nakazuje się ochronę wskazanej na rysunku planu osi widokowej na wzgórze zamkowe poprzez zakaz lokalizacji elementów przesłaniających oraz nakaz odpowiedniego kształtowania zieleni średniej i wysokiej;
14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: - teren stanowi jedną działkę budowlaną;
2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
1) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:

a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);

2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U obejmuje się ochroną planistyczną drzewa istniejące wskazane w załączniku graficznym i oznaczone symbolem zgodnie z treścią §4 ust.6 i ust.7;
a) nakazuje się zachowanie istniejącego układu i kompozycji drzew oraz ich składu gatunkowego;
b) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne w niezbędnym zakresie.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
1) w zakresie komunikacji:
a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL;
2) w zakresie infrastruktury technicznej:
a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 2U w wysokości 30 %.

§ 12

Dla terenu **3U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren 3U częściowo objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu;
2) w terenie 3U Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 35%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %;
   6) ustala się dwie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
      a) w strefie V ustala się:
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 5;
         - nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 206 m n.p.m.
      b) w strefie VI ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 23,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
   7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2;
   8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   9) kształt dachu: nie ustala się;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   11) dopuszcza się utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu;
   12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
   2) wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z obsługą komunikacji;
      b) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
       a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3U - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL, 2KDD oraz od ulicy K. Jaczewskiego poza obszarem planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
   b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
   c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
   d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
   e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
   g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
   h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 3U w wysokości 30 %.

§ 13

Dla terenu **4U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej,**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 4U Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) na terenie 4U wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w której:
      a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej;
      b) zakazuje się grodzenia;
      c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
      d) nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, donic, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia;
      e) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni;
      f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
6) maksymalna wysokości zabudowy: nie więcej niż 32,0 m (nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - 217 m n.p.m.);
7) intensywność zabudowy:
   a) nie mniej niż 1,5;
   b) nie więcej niż 6,0;
8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
   a) dla wysokości: nie ustala się;
   b) dla szerokości: 55 m;
9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
10) kształt dachu: płaski;
11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
12) w miejscu wskazanym na rysunku planu nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego;
13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) w terenie 4U wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz wprowadzania funkcji nie związanych z obsługą komunikacji;
      b) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4U - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL oraz od ulicy oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren 1U/MW;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
      b) istniejąca na terenie 4U stacja transformatorowa przeznaczona jest do przeniesienia – na teren oznaczony symbolem 2E;
      c) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
      d) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
      e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;

f) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
g) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
h) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej;
b) placów zabaw.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**:
Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 4U w wysokości 30 %.

§ 14

Dla terenu **1U(MW)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
1) wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 70% powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) standard akustyczny – nie ustala się.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) w terenie 1U(MW) Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
1) na terenie 1U(MW) wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefy szczególnej przestrzeni publicznej PP, w których:
a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej;
b) zakazuje się grodzenia;
c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
d) nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, donic, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia;
e) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni;
f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów;

g) dopuszcza się zmianę lokalizacji strefy PP w obrębie strefy wysokości XI pod warunkiem zachowania jej wielkości i wzajemnych proporcji wyznaczonych na rysunku planu;
h) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych podziemnych oraz ich bilansowania dla potrzeb terenu 1U(MW).

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
6) ustala się trzy strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
a) w strefie VII ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 7;
- nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 217 m n.p.m.
b) w strefie VIII ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 8;
- nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 220 m n.p.m.
c) w strefie XI ustala się:
- ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 11;
- nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 227,5 m n.p.m.
7) intensywność zabudowy:
a) nie mniej niż 1,5;
b) nie więcej niż 5,5;
8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
a) dla wysokości: nie ustala się;
b) dla szerokości: 40 m;
9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
10) kształt dachu: płaski;
11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
12) nakazuje się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
13) w miejscu wskazanym na rysunku planu nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego;
14) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkalnej.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U(MW) - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
   b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
   c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
   d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
   e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
   g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
   h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
    2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
       a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
       b) placów zabaw.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U(MW) w wysokości 30 %.

§ 15

Dla terenu **2U(MW)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
   1) wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 70% powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
   6) ustala się dwie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
      a) w strefie VI ustala się:
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 22,0 m;
      b) w strefie VIII ustala się:
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 8;
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 28,0 m;
   7) intensywność zabudowy:
      a) nie mniej niż 1,5;
      b) nie więcej niż 3,5;
   8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
      a) dla wysokości: nie ustala się;
      b) dla szerokości: 40 m;
   9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   10) kształt dachu: płaski;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   12) nakazuje się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
   13) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
   14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkalnej.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U(MW) - od ulic oznaczonych symbolami: 3KDL, 2KDD, 3KDD;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
b) placów zabaw.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 2U(MW) w wysokości 30 %.

§ 16

Dla terenu **3U(MW)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**
1) wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 70% powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) teren 3U(MW) częściowo objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, dopuszcza się wysunięcie linii zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) przed nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie do 5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
6) ustala się trzy strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
   a) w strefie IV ustala się:
      - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 4;
      - nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 206 m n.p.m.;
   b) w strefie VI ustala się:
      - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
      - wysokość zabudowy - nie więcej niż 22,0 m;
   c) w strefie VIII ustala się:
      - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 8;
      - wysokość zabudowy - nie więcej niż 28,0 m;
7) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
   a) dla wysokości: nie ustala się;
   b) dla szerokości: 40 m;
8) intensywność zabudowy:
   a) nie mniej niż 1,0;
   b) nie więcej niż 3,5;
9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
10) kształt dachu: płaski;
11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
12) nakazuje się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
13) w miejscach wskazanych na rysunku planu nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego;
14) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem 2KP w formie garaży podziemnych;

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkalnej;
   2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej).
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3U(MW) - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
   b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
   c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
   d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
   e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
   g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
   h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
    2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
       a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej;
       b) placów zabaw.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 3U(MW) w wysokości 30 %.

§ 17

Dla terenu **4U(MW)** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;**
   1) wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 70% powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) na terenie 4U(MW) wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP w nawiązaniu do terenu 1KX, 2KX, 3KDD, w której:
   a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej;
   b) zakazuje się grodzenia;
   c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
   d) nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, donic, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia;
   e) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni;
   f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, dopuszcza się wysunięcie linii zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) przed nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie do 5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
   6) ustala się dwie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
      a) w strefie III ustala się:
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 3;
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 9,5 m;
      b) w strefie VI ustala się:
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 22,0 m;
   7) intensywność zabudowy:
      a) nie mniej niż 1,0;
      b) nie więcej niż 3,5;
   8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
      a) dla wysokości: nie ustala się;
      b) dla szerokości: 40 m;
   9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   10) kształt dachu: płaski;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   12) nakazuje się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
   13) w miejscach wskazanych na rysunku planu nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego;
   14) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
   15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie oznaczonym symbolem 1KP w formie garaży podziemnych.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkalnej;
   2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej).
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4U(MW) - od ulic oznaczonych symbolami: 3KDL, 3KDD;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
      c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
      d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
      e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
      g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
      h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
   2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
      a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
      b) placów zabaw.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 4U(MW) w wysokości 30 %.

§ 18

Dla terenu **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
   1) ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenach 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenów zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 45%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
   6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w terenie 4U/MN nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
   7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0;
   8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   9) kształt dachu: stromy;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   11) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 400 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej;
   2) w terenie 2U/MN i 3U/MN wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej).
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
      a) terenu 1U/MN - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL przez teren 1MW(U) na zasadzie ustanowionej służebności przejazdu;
      b) terenu 2U/MN - od terenu 1KX1 oraz ulicy B. Prusa poza obszarem planu;

c) terenu 3U/MN - od terenu 1KX1 oraz ulicy B. Prusa poza obszarem planu;
d) terenu 4U/MN - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:
a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN w wysokości 30 %.

§ 19

Dla terenu **5U/MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
1) ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) ochroną konserwatorską objęty jest budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – dom mieszkalny ul. Prusa 7 (mur., 1939 r.) oznaczony graficznie na rysunku planu, dla obiektów obowiązuje: zachowanie gabarytu, geometrii dachu, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych, ganku - wejścia do budynku, żeliwnych balustrad balkonów;
2) teren 5U/MN objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu;
3) w terenie 5U/MN Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 55%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %;
   6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
   7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2;
   8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   9) kształt dachu: płaski lub stromy;
   10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   11) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 400 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5U/MN - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL oraz od ulicy B. Prusa poza obszarem planu;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
      c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
      d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
      e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
      f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
      g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
      h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się

jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 5U/MN w wysokości 30 %.

§ 20

Dla terenu **1U/MW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 1U/MW Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
   6) maksymalna wysokości zabudowy: nie więcej niż 40,0 m (nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - 230 m n.p.m.);
   7) intensywność zabudowy:
      a) nie mniej niż 2,0;
      b) nie więcej niż 6,0;
   8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
      a) dla wysokości: nie ustala się;
      b) dla szerokości: 40 m;
   9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   10) kształt dachu: płaski;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   12) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
   13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;

2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej;
   2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-jezdnych z płyt ażurowych, obiektów małej architektury, placów zabaw, kubaturowych obiektów sportowych (np. hala do tenisa ziemnego, zadaszona ścianka wspinaczkowa) oraz terenowych urządzeń sportowo- rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
      e) nakaz zachowania minimum 60% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
       a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U/MW - od ulicy oznaczonej symbolem 1KDG oraz od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL poprzez teren 4U;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
       a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
       b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
       c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
       d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
       e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
       f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
       g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
       h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
    2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
       a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
       b) placów zabaw.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U/MW w wysokości 30 %.

§ 21

Dla terenu **2U/MW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 2U/MW Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 55%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
   6) ustala się dwie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
      a) w strefie IV ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 15,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 4;
      b) w strefie VI ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 23,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
   7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,5;
   8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
      a) dla wysokości: nie ustala się;
      b) dla szerokości: 40 m;
   9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   10) kształt dachu: płaski lub stromy;
   11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
   12) nakazuje się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
   13) w miejscu wskazanym na rysunku planu nakazuje się kształtowanie zabudowy w formie akcentu architektonicznego;
   14) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
   15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wspólnie z terenem 3KP w formie garaży podziemnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej;
2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
c) dopuszcza się lokalizację podziemnych parkingów;
d) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
e) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
f) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
1) w zakresie komunikacji:
a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U/MW - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL;
2) w zakresie infrastruktury technicznej:
a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
b) placów zabaw.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 2U/MW w wysokości 30 %

§ 22

Dla terenu **3U/MW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
   2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
   3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
   3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
   4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
   5) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U obejmuje się ochroną planistyczną drzewa istniejące wskazane w załączniku graficznym i oznaczone symbolem zgodnie z treścią §4 ust.6 i ust.7 oraz ustaleniami zgodnie z §11 ust.9.
   6) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 3U/MW Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) na terenie 3U/MW wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w której:
      a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej;
      b) zakazuje się grodzenia;
      c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
      d) nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, donic, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia;
      e) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni; dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy: nie ustala się;
   2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
   3) opuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
   6) ustala się cztery strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
      a) w strefie II ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 8,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 2;
      b) w strefie IV ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 15,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 4;
      c) w strefie VI ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 23,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 6;
      d) w strefie VII ustala się:
         - wysokość zabudowy - nie więcej niż 25,0 m;
         - ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 7;

7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,5;
8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
   a) dla wysokości: nie ustala się;
   b) dla szerokości: 40 m;
9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
10) kształt dachu: płaski lub stromy;
11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
12) nakazuje się lokalizację usług w parterach budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
13) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;
14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i dostosowanie jej do wymogów nowej funkcji oraz aktualnie obowiązujących przepisów i standardów;
15) ustala się ochronę przedpola widokowego obiektu wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/15 (dwór na Bielszczyźnie) poprzez zakaz lokalizacji elementów przesłaniających obiekt oraz nakaz odpowiedniego kształtowania zieleni średniej i wysokiej;
16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
   1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
   2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
   3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
   4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej;
   2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych;
      c) dopuszcza się lokalizację podziemnych parkingów;
      d) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      e) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
      f) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji:
      a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3U/MW - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
      c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
      d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;

e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
b) placów zabaw.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 3U/MW w wysokości 30 %.

§ 23

Dla terenu **4U/MW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury;
2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
3) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń nisko-emisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
5) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
1) w terenie 4U/MW Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) typ zabudowy: nie ustala się;
2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %;
6) ustala się trzy strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
a) w strefie VII ustala się:
- nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 217 m n.p.m.;

- ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 7;

b) w strefie IX ustala się:
- nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 224 m n.p.m.;
- ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 9;

c) w strefie XI ustala się:
- nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 227,5 m n.p.m.;
- ilość kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 11;

7) intensywność zabudowy:
a) nie mniej niż 2,0;
b) nie więcej niż 6,0;

8) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji nie mogą przekroczyć wartości:
a) dla wysokości: nie ustala się;
b) dla szerokości: 40 m;

9) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;

10) kształt dachu: płaski;

11) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;

12) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m^2, przyjmując wskaźnik 1 m^2 / 1 mieszkanie;

13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m^2, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej;

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
1) w zakresie komunikacji:
a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4U/MW - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL, 1KDD, 2KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:
a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o sieci istniejące oraz planowane;
d) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia po wymaganej rozbudowie;
e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po rozbudowie w obszarze objętym opracowaniem lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
g) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
    1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
    2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
        a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
        b) placów zabaw.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 4U/MW w wysokości 30 %.

§ 24

Dla terenu **1E** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja GPZ wnętrzowa - WN/SN).**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    2) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) w terenie 1E Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) typ zabudowy: wolnostojąca;
    2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
    3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
    4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
    5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
    6) intensywność zabudowy: nie określa się;
    7) kształt dachu: płaski, dwuspadowy lub czterospadowy;
    8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
    9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających wysokość wskazaną w pkt. 8, jeżeli wynika ona z procesów i wymogów technologicznych;
    10) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    11) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie ustala się.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się**.**
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się**.**
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
    1) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
        a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
        b) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych;
        c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
        d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
        e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego.

10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
        a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem: 1KDGP;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
        b) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) zaopatrzenie w wodę ,gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1E w wysokości 1 %.

§ 25

Dla terenu **2E, 3E, 4E** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa wnętrzowa - SN/nN)**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    2) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) teren 4E objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu;
    2) w terenie 2E, 3E, 4E Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) typ zabudowy: wolnostojąca;
    2) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
    3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
    4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
    5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %;
    6) intensywność zabudowy: nie określa się;
    7) kształt dachu: płaski, dwuspadowy lub czterospadowy;
    8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
    9) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    10) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie ustala się.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się**.**
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się**.**

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się**.**
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
    a) terenu 2E - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL;
    b) terenu 3E - od ulicy B. Prusa poza obszarem planu;
    c) terenu 4E - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
        b) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) zaopatrzenie w wodę ,gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 2E, 3E, 4E w wysokości 1 %.

§ 26

Dla terenu **1G** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
    2) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) w terenie 1G Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) typ zabudowy: wolnostojąca;
    2) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
    3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
    4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
    5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %;
    6) intensywność zabudowy: nie określa się;
    7) kształt dachu: płaski;
    8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
    9) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    10) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie ustala się.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się**.**

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się**.**
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się**.**
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
        a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem: 2KDL;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
        b) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) ustala się powiązanie terenu z istniejącymi sieciami średniego i niskiego ciśnienia;
        g) zaopatrzenie w wodę , ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1G w wysokości 1 %.

§ 27

Dla terenu **1KDGP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych - ulica główna ruchu przyspieszonego**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    1) nakazuje się po realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) w terenie 1KDGP Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 45 m;
    2) przekrój: przekrój dwujezdniowy o trzech pasach ruchu z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań i włączeń oraz wyłączeń;
    3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i chodników;
    4) nakazuje się lokalizację kładki nad poziomem ulicy - bezkolizyjnego powiązania pieszo – rowerowego na kierunku wskazanym na rysunku planu;
    5) dostępność: poprzez skrzyżowania;
    6) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych, z wyjątkiem obszaru obsługi komunikacyjnej KS wskazanym na rysunku planu;
    7) ustala się ochronę przedpola widokowego obiektu wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/15 (dwór na Bielszczyźnie) poprzez zakaz lokalizacji elementów przesłaniających obiekt oraz nakaz odpowiedniego kształtowania zieleni średniej i wysokiej;
    8) nakazuje się ochronę wskazanej na rysunku planu osi widokowej na wzgórze zamkowe poprzez zakaz lokalizacji elementów przesłaniających oraz nakaz odpowiedniego kształtowania zieleni średniej i wysokiej;
    9) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się**.**
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się**.**
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) nakazuje się realizację bezkolizyjnego powiązania pieszo - rowerowego w formie kładki nad poziomem ulicy 1KDGP w powiązaniu z terenem 3KX;
   2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej);
   3) wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) dopuszcza się realizację naziemnych parkingów wielostanowiskowych.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
       a) zewnętrzne powiązania drogowe przez al. Tysiąclecia oraz Gen. Ducha i ul. Poligonową;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
       a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
       b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
       c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
       d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
       e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
       f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KDGP w wysokości 1 %.

§ 28

Dla terenu **1KDG** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych - ulica główna**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się po realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 1KDG Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: dwujezdniowy o dwóch pasach ruchu z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, z obustronnymi chodnikami;
3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
4) dostępność: poprzez skrzyżowania, w wyjątkowych sytuacjach przy braku możliwości zapewnienia dojazdu od ulic niższych klas dopuszcza się zjazdy publiczne;
5) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
6) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
        a) zewnętrzne powiązania drogowe przez al. Solidarności i al. M. Smorawińskiego;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
        b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KDG w wysokości 1 %.

§ 29

Dla terenu **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    1) nakazuje się po realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) teren 1KDZ częściowo objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu;
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
    2) przekrój: dla drogi 1KDZ - jezdnia o czterech pasach ruchu z obustronnymi chodnikami z możliwością wydzielenia pasów ruchu dla komunikacji zbiorowej; dla drogi 2KDZ – dwujezdniowy o trzech i czterech pasach ruchu;
    3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
    4) dostępność: poprzez skrzyżowania, w wyjątkowych sytuacjach przy braku możliwości zapewnienia dojazdu od ulic niższych klas dopuszcza się zjazdy publiczne;
    5) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
    6) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) w terenie 1KDZ wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
      a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;
      b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
      c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i ścieżki rowerowej, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
      d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej).
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
   1) w zakresie komunikacji: dostępność drogowa:
      a) terenu 1KDZ – zewnętrzne powiązania drogowe przez al. M. Smorawińskiego;
      b) terenu 2KDZ – zewnętrzne powiązania drogowe przez al. Solidarności;
   2) w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
      b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
      c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
      d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
      e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
      f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

    zakazuje się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDZ i 2KDZ w wysokości 1 %.

§ 30

Dla terenu **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych - ulica lokalna.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
   1) nakazuje się po realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenach 1KDL, 2KDL, 3KDL Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenów zawarte są w ustępach 1-11;
   2) teren 2KDL częściowo objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
   2) przekrój: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
   3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów.

7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji: dostępność drogowa:
        a) terenu 1KDL - od ulicy oznaczonej symbolem 1KDG (al. Kompozytorów Polskich);
        b) terenu 2KDL - od ulicy oznaczonej symbolem 1KDG (al. Kompozytorów Polskich) oraz ul. B. Prusa poza obszarem planu;
        c) terenu 3KDL - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL, 1KDZ;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
        b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

    zakazuje się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDL, 2KDL i 3KDL w wysokości 1 %.

§ 31

Dla terenu **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych - ulica lokalna.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    1) nakazuje się po realizacji sieci kanalizacji deszczowej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) w terenach 1KDD, 2KDD Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenów zawarte są w ustępach 1-11;
    2) teren 2KDD częściowo objęty jest Strefą Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW zaznaczoną na rysunku planu;
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 12 m;
    2) przekrój: jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
    3) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych lub pasów dla rowerów;
    4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji: dostępność drogowa:
        a) terenu 1KDD - od ulic oznaczonych symbolami: 2KDL i 2KDD;
        b) terenu 2KDD - od ulic oznaczonych symbolami: 3KDL i 1KDZ;
        c) terenu 3KDD - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
        b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDD, 2KDD i 3KDD w wysokości 1 %.

§ 32

Dla terenu **1KX1** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych;**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    1) w terenie 1KX1 Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
    1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 8 m;
    2) przekrój: ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
    3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji:
        a) dostępność drogowa: od ulicy B. Prusa poza obszarem planu;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
        b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KX1 w wysokości 1 %.

§ 33

Dla terenu **1KX, 2KX, 3KX, 4KX** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny wydzielonych ciągów pieszych.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 3KX i 4KX Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) na terenie 1KX i 2KX wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w której:
      a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej;
      b) zakazuje się grodzenia;
      c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
      d) nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, donic, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia;
      e) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni;
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu:
      a) teren 1KX – nie mniej niż 5 m;
      b) teren 2KX – nie mniej niż 5 m zakończony placem;
      c) teren 3KX – nie mniej niż 8 m;
      d) teren 4KX – nie mniej niż 2,8 m;
   2) przekrój: nie dotyczy;
   3) wyklucza się ruch samochodowy;
   4) w terenie 3KX dopuszcza się ruch rowerowy;
   5) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji dostępność drogowa:
       a) terenu 1KX - od ulic oznaczonych symbolami: 3KDL, 3KDD;
       b) terenu 2KX - od ulic oznaczonych symbolami: 3KDD;
       c) terenu 3KX - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL poprzez teren 3KP;
       d) terenu 4KX - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL oraz terenu 1KX1;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
       a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

zakazuje się.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KX, 2KX, 3KX, 4KX w wysokości 1 %.

§ 34

Dla terenu **1KP, 2KP, 3KP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny placów**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1) ustalenia dotyczące nośników reklamowych oraz szyldów – zgodnie z §7.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   1) w terenie 3KP Lista Dóbr Kultury Współczesnej wskazuje do ochrony przestrzeń o potencjale kulturowym – Południowy Obszar Dzielnicy Czechów (Upx.16). Zasady ochrony terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
   1) na terenie 1KP, 2KP, 3KP wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w której:
      a) ustala się zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej;
      b) zakazuje się grodzenia;
      c) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych;
      d) nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, donic, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia;
      e) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni;
      f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów;
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   1) typ zabudowy - podziemna;
   2) linie zabudowy - nie ustala się;
   3) dopuszcza się realizację garaży podziemnych wspólne z terenem:
      a) dla terenu 1KP wspólnie z terenem 4U(MW);
      b) dla terenu 2KP wspólnie z terenem 3U(MW);
      c) dla terenu 3KP wspólnie z terenem 2U/MW;
   4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
   5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10 %;
   6) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;
   7) intensywność zabudowy: nie ustala się;
   8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
   9) kształt dachu: nie ustala się;
   10) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych oraz elementów kompozycyjnych w formie pomnika, rzeźby lub fontanny;
   11) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
    1) w zakresie komunikacji: dostępność drogowa:
        a) terenu 1KP - od ulicy oznaczonej symbolem: 3KDL;
        b) terenu 2KP - od ulicy oznaczonej symbolem: 2KDD;
        a) terenu 3KP - od ulicy oznaczonej symbolem: 2KDL;
    2) w zakresie infrastruktury technicznej:
        a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
        b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
        c) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
        d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
        e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
        f) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
        g) dla terenu 1KP dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wspólnie z terenem 4U(MW) w formie garaży podziemnych;
        h) dla terenu 2KP dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wspólnie z terenem 3U(MW) w formie garaży podziemnych;
        i) dla terenu 3KP dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych wspólnie z terenem 2U/MW w formie garaży podziemnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KP, 2KP, 3KP, 4KP w wysokości 1 %.

§ 35

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 36

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§ 37

Istniejąca zabudowa niezgodna z w/w przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych.

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 39

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III przyjęty uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r.

§ 40

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Piotr Kowalczyk

MIASTO LUBLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ III
W REJONIE ULIC: T. SZELIGOWSKIEGO, K. JACZEWSKIEGO, B. PRUSA, PÓŁNOCNEJ ORAZ AL. KOMPOZYTORÓW POLSKICH

skala **1:1000**

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Lublin
z dnia .....

0 10 20 30 40 50 100 150 200m

N

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	dopuszczone wysunięcie linii zabudowy parteru przed nieprzekraczalną linię zabudowy
MW(U)	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
U	tereny zabudowy usługowej
U(MW)	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U/MN	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U/MW	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
G	tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
KDGP	tereny dróg publicznych - ulica główna ruchu przyspieszonego
KDG	tereny dróg publicznych - ulica główna
KDZ	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
KDL	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
KDD	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
KX1	tereny wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych
KX	tereny wydzielonych ciągów pieszych
KP	tereny placów
	budynek lub zespół budynków, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
	obszar wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
	budynek lub zespół budynków, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
ZT	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
KS	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
PP	strefa szczególnej przestrzeni publicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	akcent architektoniczny
II XI	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	przedpole widokowe
	powiązanie pieszo - rowerowe
	istniejące drzewa wskazane do ochrony

ELEMENTY INFORMACYJNE:

	budynki istniejące
	jezdnie
	główny zjazd na teren / dodatkowy zjazd
	szpaler drzew
A	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego - DW
	oś widokowa
	przejścia (w tym bramowe) - lokalizacja orientacyjna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN skala 1:25 000

	granica obszaru opracowania m.p.z.p.
	tereny intensywnej urbanizacji
	zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi doliny rzeczne
	obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta)
	obszary zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych
H	szpitale
U	wyższe uczelnie
C	centra handlowo - usługowe
	ulice główne
	ulice ruchu przyspieszonego
	ścieżki rowerowe

MIASTO LUBLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ III
W REJONIE ULIC: T. SZELIGOWSKIEGO, K. JACZEWSKIEGO, B. PRUSA, PÓŁNOCNEJ ORAZ AL. KOMPOZYTORÓW POLSKICH

skala **1:1000**

IDEOGRAM UZBROJENIA

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Lublin
z dnia .....

0 10 30 50 100 150 200m
20 40

N

ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU

- kanalizacja deszczowa (istn./proj.)
- kanalizacja sanitarna (istn./proj.)
- sieć wodociągowa (istn./proj.)
- sieć ciepłownicza (istn./proj.)
- sieć gazowa (istn./proj.)
- sieć kablowa nN istn. / SN istn.
- sieć kablowa nN ,SN i WN proj.
- sieć telekomunikacyjna (istn./proj.)

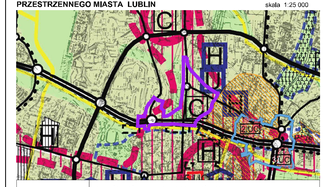
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- dopuszczone wysunięcie linii zabudowy parteru przed nieprzekraczalną linią zabudowy
- MW(U) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług
- U tereny zabudowy usługowej
- U(MW) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U/MN tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/MW tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- G tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
- KDGP tereny dróg publicznych - ulica główna ruchu przyspieszonego
- KDG tereny dróg publicznych - ulica główna
- KDZ tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
- KDL tereny dróg publicznych - ulica lokalna
- KDD tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
- KX1 tereny wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych
- KX tereny wydzielonych ciągów pieszych
- KP tereny placów
- budynek lub zespół budynków, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
- obszar wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
- budynek lub zespół budynków, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków
- ZT obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnetrzne w ramach funkcji podstawowej
- KS obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnetrzne w ramach funkcji podstawowej
- PP strefa szczególnej przestrzeni publicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
- akcent architektoniczny
- (II) (XI) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
- strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
- przedpole widokowe
- powiązanie pieszo - rowerowe
- istniejące drzewa wskazane do ochrony

ELEMENTY INFORMACYJNE:

- budynki istniejące
- jezdnie
- główny zjazd na teren / dodatkowy zjazd
- szpaler drzew
- A przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
- schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
- Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego - DW
- oś widokowa
- przejścia (w tym bramowe) - lokalizacja orientacyjna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN skala 1:25 000



- granica obszaru opracowania m.p.z.p.
- tereny intensywnej urbanizacji
- zieleń pomiędzy terenami zurbanizowanymi doliny rzeczne
- obszar rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta)
- obszary zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej wymagające programów naprawczych
- H szpitale
- U wyższe uczelnie
- C centra handlowo - usługowe
- ulice główne
- ulice ruchu przyspieszonego
- ścieżki rowerowe

Załącznik nr 3
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Lublin
z dnia .....…

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Północnej, B. Prusa, al. Solidarności i al. Kompozytorów Polskich oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

I WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 maja 2016 r. do 30 maja 2016 r.

Lp.	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
1(1)	24.05.2016	Global Property Sp. z o.o. SKA ul. Leszczyńskiego 15 lok. 5 20-069 Lublin LUK Sp. z o.o. SKA ul. Leszczyńskiego 15 lok 5 20-069 Lublin	UWAGA 1 Wnoszą o zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, tak aby umożliwić nam realizację koncepcji w sposób następujący 1. §3 pkt. 29. Urządzenia sportowo-rekreacyjne – dopuszcza się obiekty sportowe kubaturowe np. tenis ziemny – tak aby można było korzystać z niego cały rok	27/28, 27/7, 27/6, 27/10, 27/5	1U/MW 4U		**-**			**Uwaga nieuwzględniona** Lokalizacja kubaturowych obiektów sportowych (czyli budynków) na relatywnie małym obszarze ZT spowoduje, iż straci swoje pierwotne znacznie jako teren zielony służący rekreacji mieszkańców. Obiekty kubaturowe (w tym obiekty sportowe) mogą być sytuowane na pozostałym terenie przewidzianym pod zabudowę w ramach obszaru 1U/MW. Uwaga nieuwzględniona także z powodu istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie (ustalenie odpowiednich standardów zamieszkania dla obecnych i przyszłych użytkowników). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. §5 pkt. 4 ppkt d. Handel – obiekty powyżej 2000 m² powierzchni-obiekty wielkokubaturowe tak jak jest w obowiązującym planie.				**-**			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia obowiązującego mpzp (tereny koncentracji funkcji usługowych UC) nie dopuszczają na przedmiotowym terenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^{2}. Projekt mpzp nie dopuszcza na terenie objętym planem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^{2} ponieważ realizacji tego typu obiektów nie dopuszcza obowiązujące SUiKZP Miasta Lublin.
			UWAGA 3. § 6 pkt 1 pkt 4. Hotele – nie mniej niż 0,4 miejsca postojowe na 1 pokój a nie 0,6. § 6 pkt 1 ppkt 10 Obiekty handlowe – nie mniej niż niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni handlowej a			**-**	**+**			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Ustalenia dotyczące wskaźników parkingowych ulegną korekcie. Sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Nie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			nie 3,2. § 6 pkt 3. Możliwość bilansowania miejsc postojowych z działkami sąsiednimi.							dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z działkami sąsiednimi (to jest na innych terenach wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi). Zakłada się, iż bilansowania miejsc postojowych powinno odbywać się w ramach tego samego terenu (jednakowe reguły dla potencjalnych użytkowników i inwestorów).
			UWAGA 4. Nie ma w ogóle określonego terenu U4 a my chcielibyśmy, żeby wskaźnik zabudowy na U4 nie był zdefiniowany – tak jak jest w obecnym planie, to samo dotyczy powierzchni biologicznie czynnej.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Brak zapisów dla obszaru 4U są następstwem błędu technicznego (przy edycji tekstu) który został poprawiony. Szczegółowe zapisy dla terenu 4U zostaną przedstawione i uzupełnione na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 5 § 19 pkt 6 ppkt 14 Wykreślić przyjmując tylko wskaźnik 2m²/1 mieszkanie.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Zaproponowana w projekcie mpzp minimalna powierzchnia placu zabaw (100 m²) dla terenu 1U/MW stanowi bardzo niewielki ułamek jego całkowitej powierzchni (całość ok 14000 m²) i w żaden sposób nie ogranicza jego zagospodarowania. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 6. § 19 pkt 6 ppkt 6 - Strefę X zmienić na XII i wysokością do 40,0m.			-	+			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zróżnicowanie wysokości potencjalnej zabudowy (czego konsekwencją jest wprowadzenie stref wysokości w ramach poszczególnych terenów) było jednym z istotnych zaleceń Miejskiej Komisji Urbanistycznej i Architektonicznej i dlatego też strefy te nie mogą być dowolnie zmieniane lub likwidowane. Natomiast ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych stref ulegną korekcie. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 7 § 19 pkt 9 ppkt 2 Obszar zieleni towarzyszącej – zmiana wg załącznika graficznego. Dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-jezdnych wykonanych z płyt ażurowych bilansowanych do powierzchni biologicznie czynnej.			-	+			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nastąpi korekta granicy obszaru ZT (jednakże nie w takiej wielkości jak to było wnioskowane). Wynika to głównie z powodu sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej. (zapewnienie odpowiednich standardów zamieszkania dla obecnych i przyszłych mieszkańców). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
2 (2)	02.06.2016	S---------- W---------	Uwagi i zastrzeżenia do wyłożonego projektu MPZP miasta Lublin części III w zakresie: - ustaleń dotyczących obszaru 1U/MNW, w obrębie którego znajduje się nieruchomość nr 30/2 Ustalenia naruszają interes prawny poprzez obniżenie wartości nieruchomości i ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Uzasadnienie: 1. Obszar funkcjonalny, w którym zlokalizowana jest nieruchomość nr 30/2 (a także inne 4 nieruchomości zabudowane obecnie wyłącznie małymi domami jednorodzinnymi) w par. 18 ust 1 projektu planu został zakwalifikowany jako: „Teren zabudowy usługowej. Teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej – 1U/MNW”, zabudowy mieszkaniowej mieszanej – 1U/MNW”, podczas gdy wszystkie wszystkie pozostałe tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze objętym planem zostały przeznaczone zgodnie z obecnym sposobem użytkowania na funkcję – MN pomimo analogicznego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej z usługami. Jednocześnie ustalenia zawarte w par. 18 ust 6 tekstu planu - „Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu” dopuszczają sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną (3 pkt), przy dopuszczalnej wysokości zabudowy 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje (pkt 6). Ponieważ plan dopuszcza zabudowę mieszaną (jedno- i wielorodzinną oraz usługową) w/w ustalenia skutkują tym, że bezpośrednio przy granicy mojej działki zabudowanej domem jednorodzinnym może powstać ślepa ściana wysokiego na 12 m budynku usługowego lub wielorodzinnego. To oznacza ewidentne pogorszenie warunków użytkowych na mojej działce, uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i obniżenie wartości mojej nieruchomości. Tymczasem w par 18 ust 12, dla terenu, na którym jednorazowej stawki opłaty na rzecz miasta od wzrostu (sic!) wartości nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie planu. Plan powinien być zmieniony w zakresie ustaleń gwarantujących normatywne odległości zabudowy i ustalenia wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 cyt. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	30/2	1U/MNW	-	+			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nastąpi korekta zapisu dla obszaru z funkcji U/MNW (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej mieszanej) na funkcje U/MN (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej). Przytoczone w uwadze zapisy zapisy odnoszą się do działek budowlanych zlokalizowanych wewnątrz obszaru oznaczonego symbolem 1U/MNW i sankcjonują obecne jego zagospodarowanie. Odnoszą się zatem także do przedmiotowej nieruchomości: działka nr 30/2 gdzie istniejący dom zlokalizowany jest właśnie na granicy działki. Zmiana zapisów pogorszyła by zatem warunki zabudowy dla samego wnioskodawcy (!). Obawy odnośnie opłaty planistycznej są niezasadne: Opłata planistyczna wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Zbycie musi nastąpić w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. **Opłata nie jest liczona od kwoty wynikającej z aktu notarialnego ale od różnicy wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu (lub zmianie planu miejscowego) a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem (zmianą) tego planu. Kwota jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.** **Opłata planistyczna jest opłatą obligatoryjną i brak jej poboru w różnych gminach w Polsce jest przedmiotem postępowań prokuratury i sądów (na wniosek NIK).** Opłata planistyczna należy do dochodów własnych gminy i jest przeznaczana m. in. na drogi, chodniki, uzbrojenie, szkoły, przedszkola, itp. Obniżenie stawki opłaty planistycznej, w niektórych przypadkach, mogłoby doprowadzić do sytuacji gdy koszty ustalenia i poboru opłaty będą wyższe od samej kwoty. Podsumowując: opłata planistyczna wynika ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej działaniem gminy a nie właściciela nieruchomości i w aktualnym stanie prawnym jest ona pobierana tylko

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										w sytuacji gdy zbywa on nieruchomość w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. A więc gdy właściciel nieruchomości użytkuje ją dalej, to pomimo wzrostu wartości nieruchomości nie ponosi on z tego tytułu żadnych obciążeń. Ustalenia planu dla terenów położonych w obszarze 2MWU bezpośrednio przylegających do obszaru 1U/MNW są zgodne z przepisami zawartymi w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w przepisach wykonawczych. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. - odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej (5.1.8) - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (5.1.9) Brak jest negatywnego oddziaływania zapisów niniejszego planu na działki sąsiednie
			Wnoszę o uwzględnienie zgłoszonych uwag poprzez dokonanie korekt w ustaleniach planu uwzględniających mój interes prawny. Zasady kształtowania zabudowy w prawie miejscowym jakim jest mpzp winny być ustalane z poszanowaniem praw wszystkich właścicieli nieruchomości – bez preferencji dla wybranych interesariuszy.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron (bez preferencji dla wybranych interesariuszy).
3(3)	02.06.2016	L---------- J---------	Uwagi i zastrzeżenia do wyłożonego projektu MPZP miasta Lublin części III w zakresie: - ustaleń dotyczących obszaru 1U/MNW, w obrębie którego znajduje się nieruchomość nr 30/1 - ustaleń dotyczących obszaru 2MW (U) bezpośrednio przylegającego do mojej nieruchomości nr 30/1. Ustalenia naruszają interes prawny poprzez obniżenie wartości nieruchomości i ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.	30/1	1/UMNW	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nastąpi korekta zapisu dla obszaru z funkcji U/MNW (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej mieszanej) na funkcje U/MN (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej). Przytoczone w uwadze zapisy zapisy odnoszą się do działek budowlanych zlokalizowanych wewnątrz obszaru oznaczonego symbolem 1U/MNW i sankcjonują obecne jego zagospodarowanie. Odnoszą się zatem także do przedmiotowej nieruchomości: działka nr 30/2 gdzie istniejący dom zlokalizowany jest właśnie na granicy działki. Zmiana zapisów pogorszyła by zatem warunki zabudowy dla samego wnioskodawcy (!). Obawy odnośnie opłaty planistycznej są niezasadne:
			Uzasadnienie: OBSZAR 1 U/MNW 1. Obszar funkcjonalny, w którym zlokalizowana jest nieruchomość nr 30/2 (a także inne 4 nieruchomości zabudowane obecnie wyłącznie małymi domami jednorodzinnymi) w par. 18 ust 1 projektu planu został							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			zakwalifikowany jako: „Teren zabudowy usługowej. Teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej – 1U/MNW”, zabudowy mieszkaniowej mieszanej – 1U/MNW”, podczas gdy wszystkie wszystkie pozostałe tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze objętym planem zostały przeznaczone zgodnie z obecnym sposobem użytkowania na funkcję – MN pomimo analogicznego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej z usługami. Jednocześnie ustalenia zawarte w par. 18 ust 6 tekstu planu - „Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu” dopuszczają sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną (3 pkt), przy dopuszczalnej wysokości zabudowy 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje (pkt 6). Ponieważ plan dopuszcza zabudowę mieszaną (jedno- i wielorodzinną oraz usługową) w/w ustalenia skutkują tym, że bezpośrednio przy granicy mojej działki zabudowanej domem jednorodzinnym może powstać ślepa ściana wysokiego na 12 m budynku usługowego lub wielorodzinnego. To oznacza ewidentne pogorszenie warunków użytkowych na mojej działce, uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i obniżenie wartości mojej nieruchomości. Tymczasem w par 18 ust 12, dla terenu, na którym jednorazowej stawki opłaty na rzecz miasta od wzrostu (sic!) wartości nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie planu. Plan powinien być zmieniony w zakresie ustaleń gwarantujących normatywne odległości zabudowy i ustalenia wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 cyt. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.							Opłata planistyczna wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Zbycie musi nastąpić w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. **Opłata nie jest liczona od kwoty wynikającej z aktu notarialnego ale od różnicy wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu (lub zmianie planu miejscowego) a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem (zmianą) tego planu. Kwota jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.** **Opłata planistyczna jest opłatą obligatoryjną i brak jej poboru w różnych gminach w Polsce jest przedmiotem postępowań prokuratury i sądów (na wniosek NIK).** Opłata planistyczna należy do dochodów własnych gminy i jest przeznaczana m. in. na drogi, chodniki, uzbrojenie, szkoły, przedszkola, itp. Obniżenie stawki opłaty planistycznej, w niektórych przypadkach, mogłoby doprowadzić do sytuacji gdy koszty ustalenia i poboru opłaty będą wyższe od samej kwoty. Podsumowując: opłata planistyczna wynika ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej działaniem gminy a nie właściciela nieruchomości i w aktualnym stanie prawnym jest ona pobierana tylko w sytuacji gdy zbywa on nieruchomość w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. A więc gdy właściciel nieruchomości użytkuje ją dalej, to pomimo wzrostu wartości nieruchomości nie ponosi on z tego tytułu żadnych obciążeń. Ustalenia planu dla terenów położonych w obszarze 2MWU bezpośrednio przylegających do obszaru 1U/MNW są zgodne z przepisami zawartymi w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w przepisach wykonawczych. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. - odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej (5.1.8) - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (5.1.9)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										Brak jest negatywnego oddziaływania zapisów niniejszego planu na działki sąsiednie
			UWAGA 2. Zastrzeżenie budzi ponadto ustalenie zawarte w par 18 ust 10 pkt1a, w którym wskazano podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1UMNW „od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL” - czyli Północnej – do której obszar 1UMNW przylega niemal tuż przy skrzyżowaniu ulic Północna – Prusa- Jaczewskiego i nie jest możliwe wprowadzenie obsługi komunikacyjnej usług czy budownictwa wielorodzinnego w sposób jaki ustalono w tekście planu. Jako drugą możliwość wskazano obsługę z ulicy Prusa poza obszarem planu. Takie ustalenie jest nieprawne i nie rozwiązuje kwestii obsługi terenu.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia planu dla obszaru sankcjonują istniejący sposób zagospodarowania działek oraz obsługę komunikacyjną: czyli od od ul. Północnej i ul. B. Prusa. Taki sposób obsługi komunikacyjnej jest konsekwencją zastanego układu przestrzenno-funkcjonalnego i nie może być poprowadzony w inny sposób.
			UWAGA 3 OBSZAR 2MW(U) 1. W odniesieniu do ustaleń przyległego do mojej nieruchomości – oznaczonego symbolem 2 MWU przeznaczonego na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług, w par 9 ust 6 pkt 2 ustalono i wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy. Jednocześnie – w sprzeczności z powyższym i bezzasadnie, w kolejnym par 9 ust 6 pkt 3, dopuszczone zostało sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Ustalenia wniesione w rysunku planu oraz w pkt 2 i 3 są więc wzajemnie sprzeczne i niedopuszczalne gdyż tworzą dwie sprzeczne normy, z których nie wiadomo która jest ważniejsza. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczona ustaleniami par 9 ust 6 pkt 6 wynosi 18 m i nie więcej niż 6 kondygnacji. Oznacza to możliwość usytuowania w granicy zachodniej mojej działki budynku wielorodzinnego o wys. 18 m i 6 kondygnacji, który całkowicie zacieni mój dom i teren działki i zdecydowanie pogorszy wartości użytkowe nieruchomości i ograniczy możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób naruszając mój interes prawny i powodując straty w wartości mojej nieruchomości. Powyższe jest także dowodem na nieuprawnione zastosowanie w odniesieniu do mojej nieruchomości ustalenia dotyczącego obowiązkowej opłaty z tytułu do mojej nieruchomości ustalenia dotyczącego obowiązkowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości. Plan powinien być zmieniony w zakresie ustaleń				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przytoczone zapisy odnoszą się do działek budowlanych zlokalizowanych wewnątrz obszaru oznaczonego symbolem 2 MW(U) i sankcjonują także obecne jego zagospodarowanie. W przypadku realizacji nowych budynków na terenie 2 MW(U) na działkach sąsiadujących z obszarem 1UMNW obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy oraz przepisy odrębne (w tym zwłaszcza warunki techniczne obiektów budowlanych: analiza oddziaływania na otocznie, usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe itd.). Przytoczone w uwadze zapisy zapisy odnoszą się do działek budowlanych zlokalizowanych wewnątrz obszaru oznaczonego symbolem 1U/MNW i sankcjonują obecne jego zagospodarowanie. Odnoszą się zatem także do przedmiotowej nieruchomości: działka nr 30/2 gdzie istniejący dom zlokalizowany jest właśnie na granicy działki. Zmiana zapisów pogorszyła by zatem warunki zabudowy dla samego wnioskodawcy (!). Ustalenia planu dla terenów położonych w obszarze 2MWU bezpośrednio przylegających do obszaru 1U/MNW są zgodne z przepisami zawartymi w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w przepisach wykonawczych. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. - odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej (5.1.8) - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (5.1.9) Brak jest negatywnego oddziaływania zapisów niniejszego planu na

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			gwarantujących normatywne odległości zabudowy i ustalenia wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 cyt. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.							działki sąsiednie
			UWAGA 4 2. W par 9 ust 10 pkt 1b obsługę komunikacyjną obszaru 2MWU ustalono od ulicy oznaczonej symbolem 2KDL czyli Północnej, oraz od ulicy B. Prusa poza obszarem planu. Dokonywanie ustaleń na terenach poza obszarem planu jest błędem formalnym. Wnoszę o uwzględnienie zgłoszonych uwag poprzez dokonanie korekt w ustaleniach planu uwzględniających mój interes prawny. Zasady kształtowania zabudowy w prawie miejscowym jakim jest mpzp winny być ustalane z poszanowaniem praw wszystkich właścicieli nieruchomości – bez preferencji dla wybranych interesariuszy.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron (bez preferencji dla wybranych interesariuszy).
4(6)	03.06.2016	Rada Dzielnicy Czechów Południowy	UWAGA 1 Rada Dzielnicy stoi na stanowisku, że przyjęte w §6 projektu wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów powinny być zwiększone do minimum: 1. w pkt 3, który dotyczy domów studenckich i internatów – do poziomu minimum 2,7 miejsc postojowych na 10 pokoi	Cały obszar	Cały obszar		-			**Uwaga nieuwzględniona** Przyjęte w projekcie mpzp wskaźniki są dostosowane do obowiązujących standardów na terenie miasta Lublin. Zaproponowane wskaźniki są znacznie wyższe od przyjętych co w konsekwencji znacznie utrudnia zagospodarowanie obszaru pod wskazane funkcje (głównie czynniki ekonomiczne). Ponadto podwyższanie wskaźników jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta która preferuje komunikację publiczną oraz rowerową. Należy jednak dodać że na terenie objętym opracowaniem tam gdzie było to możliwe wskazano lokalizację ogólnodostępnych parkingów miejskich które częściowo powinny zabezpieczyć dodatkowe potrzeby parkingowe w tym rejonie.
			UWAGA 2 2. w pkt 4 i 5, które dotyczą hoteli, hoteli pracowniczych i asystenckich – do poziomu nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden pokój				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przyjęte w projekcie mpzp wskaźniki są dostosowane do obowiązujących standardów na terenie miasta Lublin. Zaproponowane wskaźniki są znacznie wyższe od przyjętych co w konsekwencji znacznie utrudnia zagospodarowanie obszaru pod wskazane funkcje (głównie czynniki ekonomiczne). Ponadto podwyższanie wskaźników jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta która preferuje komunikacje publiczna oraz rowerową. Należy jednak dodać że na terenie objętym opracowaniem tam gdzie było to możliwe wskazano lokalizację ogólnodostępnych parkingów miejskich które częściowo powinny zabezpieczyć dodatkowe potrzeby parkingowe w tym rejonie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			UWAGA 3 3. W pkt 13, który dotyczy biur, urzędów, banków i poczty – do poziomu nie mniej niż 3 miejsc postojowych na 70 m² powierzchni użytkowej. Uzasadnienie: Dotychczasowe doświadczenia mieszkańców wskazują, że ilość miejsc postojowych w nowo wybudowanych instytucjach i siedzibach firm jest niewystarczająca dla pracowników firm, a co mówić o interesantach, klientach i służbach komunalnych. Zakres planowanej przyszłej zabudowy tego obszaru, która w swojej konsekwencji zlikwiduje istniejące aktualnie nieodpłatnie miejsca postojowe znajdujące się u zbiegu ul. Północnej z Al. Kompozytorów Polskich (obszar 1U/MW i 1U) przy braku planów wykonania ogólnodostępnych miejsc parkingowych wydzielonych w pasach drogowych w/w terenu, w pełni uzasadnia powyższe uwagi. Zaplanowane przekształcenie nieodpłatnych miejsc postojowych przy ul. Czechowskiej w strefę płatnego parkowania powinno skutkować wybudowaniem przez gminę Lublin nieodpłatnego parkingu na min 100 miejsc postojowych w okolicach planowanej zabudowy obszaru 1U/MW i 1U, co pozwoli uchronić miejsca postojowe mieszkańców terenów przyległych do obszaru objętego zmianą MPZP przed zajmowaniem ich przez pracowników i interesantów urzędów i instytucji zlokalizowanych w centrum miasta oraz w/w obszarze.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przyjęte w projekcie mpzp wskaźniki są dostosowane do obowiązujących standardów na terenie miasta Lublin. Zaproponowane wskaźniki są znacznie wyższe od przyjętych co w konsekwencji znacznie utrudnia zagospodarowanie obszaru pod wskazane funkcje (głównie czynniki ekonomiczne). Ponadto podwyższanie wskaźników jest niezgodne z polityką komunikacyjną miasta która preferuje komunikacje publiczna oraz rowerową. Należy jednak dodać że na terenie objętym opracowaniem tam gdzie było to możliwe wskazano lokalizację ogólnodostępnych parkingów miejskich które częściowo powinny zabezpieczyć dodatkowe potrzeby parkingowe w tym rejonie. Realizacja parkingów miejskich wyznaczonych w projekcie planu stanowi kolejny etap postępowania (po uchwaleniu mpzp).
5(7)	06.06.2016	Global Property Sp. z o.o. SKA ul. Leszczyńskiego 15 lok. 5 20-069 Lublin LUK Sp. z o.o. SKA ul. Leszczyńskiego 15 lok 5 20-069 Lublin	UWAGA 3. Dodać zapis: *obszar objęty planem w całości stanowi teren zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego*	27/28 27/7 27/6 27/10 27/5	1U/MW 4U		-			**Uwaga nieuwzględniona** Na terenie objętym opracowaniem z dokumentu obowiązującego Studium i zawartych w nim programów wynika, że analizowany obszar w części zlokalizowany jest na terenach zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi, a częściowo na terenach intensywnej urbanizacji. W większości objęty jest granicami obszaru rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), a w części strefą lokalizacji uczelni wyższych i centr handlowo-usługowych. Nie oznacza to jednak że obszar objęty planem w całości stanowi teren zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Należy zauważyć że tereny gdzie planuje się nową zabudowę mieszkalną i usługową są w znacznej mierze niezabudowane co powoduje iż nie zachodzą implikacje związane z inwestowaniem na terenach śródmiejskich intensywnie zabudowanych (np. zabudowa plombowa, zabudowa pierzejowa). Nie ma więc wystarczającego uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			UWAGA 4 Zmiana dotycząca SUiKZP miasta Lublin: włączenie całości obszaru objętego granica opracowania MPZP w załączniku graficznym zawartym w projekcie uchwały w sprawie uchwalenia MPZP miasta Lublin – część III do obszaru rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta)				-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga odnosi się do ustaleń SUiKZP miasta Lublin a nie do projektu mpzp a więc jest niezasadna. Plan musi zachować zgodność z ustaleniami obowiązującego dokumentu SUiKZP miasta Lublin. Z tego powodu złożona uwaga nie może być uwzględniona.
6(8)	10.06.2016	W------- T-------	UWAGA 1 (2) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w strefie IV z 4 na 6 kondygnacji	10,	2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona.
			UWAGA 2 (3) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w strefie VI z 6 na 7 kondygnacji oraz odpowiednio do ilości kondygnacji wysokości zabudowy wyrażonej w metrach Uzasadnienie: Wnioskowanie ilości kondygnacji są takie jak ustalone w projekcie planu na sąsiadującym terenie usług i zabudowy mieszkaniowej oznaczonym symbolem 3 U/MW. Położenie tego terenu jest takie same jak terenu oznaczonego symbolem 2U/MW. Dodatkowo teren 3U/MW bezpośrednio graniczy z zabytkowym dworkiem Chrzanowskich a proponowana wyższa zabudowa uznana została jako nie kolidująca z zabytkowym obiektem.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona. Ustalenia projektu planu dla alogicznie zlokalizowanego obszaru w terenie 3U/MW także przewidują maksymalną wysokość 6 kondygnacji.
			UWAGA 3. W miejscu zieleni towarzyszącej ZT dopuścić lokalizację miejsc parkingowych Uzasadnienie: Nie jest celowe tworzenie na działce specjalnej strefy zieleni towarzyszącej – znajduje się ona na całym pasie poniżej działki i sięga do Alei Solidarności				-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowany w ramach funkcji podstawowej (funkcja mieszkaniowo-usługowa) obszar zieleni towarzyszącej ZT to tereny zielone (rekreacyjno-sportowe) przeznaczone dla mieszkańców i użytkowników obszaru. Realizacja parkingów w obszarze ZT praktycznie zaprzecza jego pierwotnemu przeznaczeniu i obniża standardy i atrakcyjność terenu zamieszkania. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona.
			UWAGA 4. Wniosek o zmiany opłaty na rzecz miasta od wzrostu				-			**Uwaga nieuwzględniona**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			wartości nieruchomości z 30% na 20%. W projekcie przyjęto jednolitą stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu planu na poziomie 30% - niezależnie od sposobu jej zagospodarowania (U, U/MW, MW (U) itp., strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy itp.). W związku ze zróżnicowanym sposobem zagospodarowania poszczególnych terenów i odpowiednio – wynikającą z tego faktu różną ich wartością, opłata powinna być również zróżnicowana. Uzasadnienie: Działka ma charakter inwestycyjny. Powyższe elementy jej zagospodarowania stanowią podstawowe wyznaczniki jej atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. *Przedmiotowe uwagi uzasadnia położenie działki, istniejące zagospodarowanie działek sąsiadujących, tj. w szczególności kompleks Nord Park Center Zana u zbiegu ulic Północnej i Szeligowskiego – zespół trzech biurowców (7 naziemnych kondygnacji i 3 kondygnacje garaży podziemnych) i apartamentowca (14 naziemnych kondygnacji) wysokość strukturalna – 55 m, wysokość do dachu – 40 m; wysokość architektoniczna – 55m jak również projektowane zagospodarowanie działek sąsiadujących np. dz. Chrzanowscy development Sp. z o.o. Nr 9/21, nr 38 czy dz. Lubelskiego Towarzystwa Nieruchomości Sp. z o.o. Nr 20, 19/3 (11 i 9 naziemnych kondygnacji) 17-piętrowy apartamentowiec u zbiegu ul. północnej i Al. Kompozytorów Polskich obok hotelu Hilton Jacek Wysokiński LUK, działki u zbiegu ul. Smorawińskiego i Szeligowskiego – centrum biurowe SOUL Lublin (dwa biurowce po 7 kondygnacji naziemnych) Kemea Invest* Opracowane lub opracowane dokumenty planistyczne mają na celu ukształtowanie struktury przestrzennej Lublina w aspekcie kompozycyjnym ukierunkowanym na ochronę krajobrazu kulturowego miasta. W planach muszą być wyważone interesy mieszkańców i deweloperów. Tymczasem proponowane rozwiązania uwzględniają przede wszystkim interesy konkretnego developera. Ustalenia planu miejscowego nie mogą mieć charakteru dyskryminującego oraz ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wyłączając możliwość						Opłata planistyczna wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Zbycie musi nastąpić w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. **Opłata nie jest liczona od kwoty wynikającej z aktu notarialnego ale od różnicy wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu (lub zmianie planu miejscowego) a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem (zmianą) tego planu. Kwota jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.** **Opłata planistyczna jest opłatą obligatoryjną i brak jej poboru w różnych gminach w Polsce jest przedmiotem postępowań prokuratury i sądów (na wniosek NIK).** Opłata planistyczna należy do dochodów własnych gminy i jest przeznaczana m. in. na drogi, chodniki, uzbrojenie, szkoły, przedszkola, itp. Obniżenie stawki opłaty planistycznej, w niektórych przypadkach, mogłoby doprowadzić do sytuacji gdy koszty ustalenia i poboru opłaty będą wyższe od samej kwoty. Podsumowując: opłata planistyczna wynika ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej działaniem gminy a nie właściciela nieruchomości i w aktualnym stanie prawnym jest ona pobierana tylko w sytuacji gdy zbywa on nieruchomość w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. A więc gdy właściciel nieruchomości użytkuje ją dalej, to pomimo wzrostu wartości nieruchomości nie ponosi on z tego tytułu żadnych obciążeń.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			zabudowy o określonych parametrach technicznych, czego konsekwencją jest zróżnicowanie stanu prawnego terenów takich samych lub podobnych walorach i podlegających takiemu samemu reżimowi prawnemu, a co za tym idzie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych terenów (deweloperów i prywatnych właścicieli).							
7(9)	31.06.2016	S---------- W---------	UWAGA 1 Uwagi i zastrzeżenia do wyłożonego projektu MPZP miasta Lublin części III w zakresie: - ustaleń dotyczących obszaru 1U/MNW, w obrębie którego znajduje się nieruchomość nr 30/2 Ustalenia naruszają interes prawny poprzez obniżenie wartości nieruchomości i ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. Uzasadnienie: 1. Obszar funkcjonalny, w którym zlokalizowana jest nieruchomość nr 30/2 (a także inne 4 nieruchomości zabudowane obecnie wyłącznie małymi domami jednorodzinnymi) w par. 18 ust 1 projektu planu został zakwalifikowany jako: „Teren zabudowy usługowej. Teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej – 1U/MNW”, zabudowy mieszkaniowej mieszanej – 1U/MNW”, podczas gdy wszystkie wszystkie pozostałe tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze objętym planem zostały przeznaczone zgodnie z obecnym sposobem użytkowania na funkcję – MN pomimo analogicznego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej z usługami. Jednocześnie ustalenia zawarte w par. 18 ust 6 tekstu planu - „Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu” dopuszczają sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną (3 pkt), przy dopuszczalnej wysokości zabudowy 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje (pkt 6). Ponieważ plan dopuszcza zabudowę mieszaną (jedno- i wielorodzinną oraz usługową) w/w ustalenia skutkują tym, że bezpośrednio przy granicy mojej działki zabudowanej domem jednorodzinnym może powstać ślepa ściana wysokiego na 12 m budynku usługowego lub wielorodzinnego. To oznacza ewidentne pogorszenie warunków użytkowych na mojej działce, uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób i obniżenie wartości mojej nieruchomości. Tymczasem w par 18 ust 12, dla terenu, na którym jednorazowej stawki opłaty na rzecz miasta od wzrostu (sic!) wartości	30/2	1U/MNW	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nastąpi korekta zapisu dla obszaru z funkcji U/MNW (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej mieszanej) na funkcje U/MN (tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej). Przytoczone w uwadze zapisy zapisy odnoszą się do działek budowlanych zlokalizowanych wewnątrz obszaru oznaczonego symbolem 1U/MNW i sankcjonują obecne jego zagospodarowanie. Odnoszą się zatem także do przedmiotowej nieruchomości: działka nr 30/2 gdzie istniejący dom zlokalizowany jest właśnie na granicy działki. Zmiana zapisów pogorszyła by zatem warunki zabudowy dla samego wnioskodawcy (!). Obawy odnośnie opłaty planistycznej są niezasadne: Opłata planistyczna wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.” Zbycie musi nastąpić w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. **Opłata nie jest liczona od kwoty wynikającej z aktu notarialnego ale od różnicy wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu (lub zmianie planu miejscowego) a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem (zmianą) tego planu. Kwota jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.** **Opłata planistyczna jest opłatą obligatoryjną i brak jej poboru w różnych gminach w Polsce jest przedmiotem postępowań prokuratury i sądów (na wniosek NIK).** Opłata planistyczna należy do dochodów własnych gminy i jest przeznaczana m. in. na drogi, chodniki, uzbrojenie, szkoły, przedszkola,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie planu. Plan powinien być zmieniony w zakresie ustaleń gwarantujących normatywne odległości zabudowy i ustalenia wartości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 cyt. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.							itp. Obniżenie stawki opłaty planistycznej, w niektórych przypadkach, mogłoby doprowadzić do sytuacji gdy koszty ustalenia i poboru opłaty będą wyższe od samej kwoty. Podsumowując: opłata planistyczna wynika ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej działaniem gminy a nie właściciela nieruchomości i w aktualnym stanie prawnym jest ona pobierana tylko w sytuacji gdy zbywa on nieruchomość w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. A więc gdy właściciel nieruchomości użytkuje ją dalej, to pomimo wzrostu wartości nieruchomości nie ponosi on z tego tytułu żadnych obciążeń. Ustalenia planu dla terenów położonych w obszarze 2MWU bezpośrednio przylegających do obszaru 1U/MNW są zgodne z przepisami zawartymi w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w przepisach wykonawczych. Zgodnie z art. 5 ww. ustawy obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. - odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej (5.1.8) - poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (5.1.9) Brak jest negatywnego oddziaływania zapisów niniejszego planu na działki sąsiednie.
			UWAGA 2 Wnoszę o uwzględnienie zgłoszonych uwag poprzez dokonanie korekt w ustaleniach planu uwzględniających mój interes prawny. Zasady kształtowania zabudowy w prawie miejscowym jakim jest mpzp winny być ustalane z poszanowaniem praw wszystkich właścicieli nieruchomości – bez preferencji dla wybranych interesariuszy.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron (bez preferencji dla wybranych interesariuszy).
8(10)	10.06.2016	M-------- A----- H---------- K--------- H---------- B--------	UWAGA 1(2). Wnosimy o zmianę zapisów zawartych w par 10 ust 6 pkt 5 w zakresie zmiany minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej do powierzchni działki budowlanej tzn. do niemniej niż 15 %. Zgodnie z uzyskanymi decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy dal przedmiotowej działki (decyzja nr 78/13 z 8 lutego 2013 r. oraz decyzja nr 623/15 z 8 grudnia 2015 r.) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej został określony na poziomie min.	7/2	1U		-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zaproponowany w projekcie mpzp procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (20%) stanowi wyważony kompromis w stosunku do pozostałych wskaźników powierzchniowych (powierzchnia zabudowy: 30% i pozostała powierzchnia: 50%) oraz wpływa na zagospodarowanie terenu w sposób racjonalny i atrakcyjny. Brak więc podstaw do obniżenia wskaźnika. Zakłada się zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			15%, a zgodnie z decyzją nr 583/13 z 31 października 2013 r. min. procentowy udział pow. biologicznie czynnej wynosił 10%.							do poziomu 40%. Parametry zaproponowane w decyzji o warunkach zabudowy mogą nie obowiązywać jeśli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeśli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
9(11)	13.06.2016	Lubelskie Towarzystwo Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Wiślana 8/8 00-317 Warszawa	UWAGA 1. *Przeznaczenie terenu 4U/MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W paragrafie 22, pkt 6, ppkt 5 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25%.* Wnioskuję o ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15%.	20 27/1 18/3 19/3	4U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga rozpatrzona negatywnie. Zaproponowany w projekcie mpzp procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej (25%) dla terenu o funkcji usługowo-mieszkaniowej stanowi wyważony kompromis w stosunku do pozostałych wskaźników powierzchniowych (powierzchnia zabudowy: 50% i pozostała powierzchnia: 25%) oraz wpływa na zagospodarowanie terenu w sposób racjonalny i atrakcyjny. Brak więc podstaw do obniżenia wskaźnika.. Brak jest zatem podstaw do obniżenia wskaźnika.
			UWAGA 2 *W paragrafie 22 pkt 6 ppkt 13 ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami paragrafu 6.* *1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dal samochodów osobowych:* *2) budynki mieszkalne wielorodzinne:* *a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m²* *b) nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50-70 m²* *c) nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny powyżej 70 m²* Wnioskuję o ustalenie wskaźników parkingowych do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych w ilości 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga rozpatrzona negatywnie. Przyjęte w projekcie mpzp wskaźniki są dostosowane do obowiązujących standardów na terenie miasta Lublin dla zabudowy mieszkaniowej. Dotychczas stosowany parametr 1mp/1mieszkanie (obowiązujący w dużej części miasta) nie spełnia oczekiwań użytkowników gdyż brakujące miejsca parkingowe muszą być realizowane w pasach drogowych kosztem chociażby zieleni. Brak jest zatem podstaw do obniżenia wskaźnika.
10(12)	14.06.2016	G----- W---------	UWAGA 1(2). Usunięcie o obszaru działki 123/3 oznaczenia obszaru zieleni towarzyszącej ZT. Uzasadnienie: Projekt MPZP zakłada w obszarze działki 123/3 pas terenu oznaczony jako ZT, zatem tworzy się sytuacja, w której obszar ZT styka się bezpośrednio z obszarem ZP, powodując, że działka 123/3 w ok. 70 % swojej powierzchni przeznaczona jest na tereny zielone, a tylko ww ok. 30% pod zabudowę.	123/3	1U/MW	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie. Zakłada się jako niezbędne pozostawienie obszaru ZT tylko we wschodniej części działki (pas zieleni izolacyjnej z sąsiednią zabudową mieszkaniową). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Z uwagi na fakt, że zarówno od strony północnej jak i wschodniej rozpatrywanego terenu, w obszarze objętym MPZP Lublin część III występują tereny oznaczone jak ZP wprowadzenie pasa zieleni towarzyszącej ZT na działce 123/3 jest nieuzasadnione.							
11(13).	14.06.2016	C---------- D------- J--------	UWAGA 1 Wniosek o: 1. Zwiększenie liczby kondygnacji z zaproponowanych IV do VIII. Uzasadnienie: Budynek jest stosunkowo nowy, bo wybudowany w 2008 roku. Przez najbliższe 8 lat ze względów ekonomicznych budynek ten przechodził będzie jedynie remonty bieżące i modernizacje. Wykonanie nadbudowy jest niemożliwe ze względu na trudny teren – dolina Bystrzycy. Budynek posadowiony jest na palach i żelbetonowych płytach. Dlatego nadbudowa jest praktycznie niemożliwa. Otoczenie hotelu jest jeszcze niezagospodarowane, ale w najbliższym czasie po uchwaleniu planu zapewne nastąpi gwałtowny rozwój. Powstaną obiekty o charakterze usług centrotwórczych o dużych gabarytach i kilkunastu piętrach. Za kilka lat okaże się, że uzasadnionym jest by w tym terenie powstał budynek o minimum VIII kondygnacjach, a nie jak Państwo proponujecie IV. Ponadto budynek hotelowy o VIII kondygnacjach nie będzie dominował na tym terenie, gdyż działka znajduje się u podnóża góry w strefie 2U/MW, która charakteryzuje się dużym spadkiem terenu. Myśląc perspektywicznie liczę się w przyszłości z wyburzeniem istniejącego budynku z zabudową nowym okazałym, spełniającym nowe standardy VIII-IX piętrowym budynkiem.	9/33 9/4 9/47	1U	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Uwaga rozpatrzona częściowo pozytywnie. Zakłada się zwiększenie wysokości zabudowy do V kondygnacji. Projekt planu implementuje zapisy wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w terenie stanowiącym całość funkcjonalno-przestrzenną (rejon ul. Szeligowskiego do Doliny Rzeki Czechówki). Realizacja obiektu o 8 kondygnacjach we wskazanej lokalizacji byłaby działaniem wysoce dysharmonijnym. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 2. Zwiększenie intensywności zabudowy nie więcej niż 5			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Z uwagi na zakładaną korektę wysokości zabudowy zakłada się zwiększenie intensywności zabudowy do poziomu 2,5. Proponowany skorygowany wskaźnik intensywności jest dostosowany do innych wskaźników i zapewnia bardzo intensywne zagospodarowanie działki. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 3. Zwiększenie powierzchni zabudowy do 50%			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
										Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry i wskaźniki są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane. Zakłada się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40% co stanowi rozsądny kompromis pomiędzy interesem publicznym a prywatnym.
12(14)	14.06.2016	K----------J-------	UWAGA1(2). Ponadto, w związku z tym że budynek, o którym mowa powyżej docelowo przeznaczony jest do wyburzenia, wnoszę o powiększenie terenu objętego nieprzekraczalną linią zabudowy i przesunięcie jej na południe poza obrys istniejącego budynku (Załącznik nr 1)		3U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane w projekcie mpzp strefy wysokościowe (zarówno ich poziom jak i rozkład przestrzenny) ze względu na sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską były przedmiotem analiz, ustaleń i konsultacji z organami opiniującymi oraz uzgadniającymi (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i stanowią wyważony kompromis pomiędzy interesem publicznym a interesem prywatnym. Dlatego też nie mogą być one dowolnie zmieniane a uwaga nie może być uwzględniona.
			UWAGA 2 (3). Z uwagi na to, że obszar 3U/MW jest opadający w kierunku południowym tj. w kierunku trasy Al. Solidarności zasadnym jest stworzenie trzech stref wysokości – VII, V, II kondygnacje w celu uzyskania ciekawego z punktu widzenia urbanistycznego, rzeźbionego zespołu zabudowy (Załącznik nr10				-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane w projekcie mpzp strefy wysokościowe (zarówno ich poziom jak i rozkład przestrzenny) ze względu na sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską były przedmiotem analiz, ustaleń i konsultacji z organami opiniującymi oraz uzgadniającymi (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i stanowią wyważony kompromis pomiędzy interesem publicznym a interesem prywatnym. Dlatego też nie mogą być one dowolnie zmieniane a uwaga nie może być uwzględniona..
			UWAGA 3(4). Zwiększenie wskaźnika intensywności do 3,5 uzasadnienie: Zwiększenie intensywności pozwoli nam choć w części zrealizować zamierzone cele inwestycyjne pomimo szeregu ograniczeń wynikających z sąsiedztwa zabytkowego dworu i związanych z tym uwarunkowań narzuconych przez planistów.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry i wskaźniki są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane. Zakłada się zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy z 2 do 3 co stanowi rozsądny kompromis pomiędzy interesem publicznym a prywatnym.
			UWAGA4 (5). Przesunięcie strefy przestrzeni publicznej			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			PP na północno-zachodni narożnik terenu 3U/MW powiększając ją tak by przestrzeń ta była wygodnym wejściem na nowo-tworzony „bulwar” i jednocześnie była przyjaznym skwerem w tej części miasta. Zaproponowana zmiana dobrze wpisuje się w tworzony w planie nowy układ pieszo-jezdny łączący tę część miasta z centrum Lublina. Ponadto, takie usytuowanie przestrzeni publicznej pozwoli nam zrealizować w parterze projektowanego budynku lokal handlowy z miejscami parkingowymi od strony ulicy Północnej.							Zakłada się pewną korektę lokalizacji oraz granic strefy PP. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane.
13(15).	14.06.2016	C---------- H-------- W----------	UWAGA 1 W zakresie obszaru oznaczonego w projekcie symbolem 1U(MW) zwracam się z wnioskiem o: 1. zmianę oznaczenia terenu 1U(MW) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na 1U/MW- teren zabudowy usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		1U(MW)	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie dopuszcza się zmiany oznaczenia terenu z symbolu U(MW) na symbol U/MW ponieważ teren ten w obowiązującym Studium i mpzp przeznaczony jest pod funkcje usługowe (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Teren o funkcji tylko mieszkaniowej implikuje inne wymagania przestrzenne i funkcjonalne (np. znacznie bardziej rozbudowana infrastruktura edukacji, sportu, rekreacji itd) Natomiast zakłada się znaczne zwiększenie procentowego udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (z poziomu 49% na 70%). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 2. Dookreślenie w planie, że przestrzeń publiczna PP wyznaczona w ramach obszaru 1U(MW) ma charakter dopuszczenia i może być realizowana w dowolnym miejscu funkcji 1U(MW). Powyższe umożliwi w bardziej elastyczny sposób zagospodarować przedmiotowy obszar.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Zakłada się natomiast pewne zmniejszenie strefy PP oraz możliwość jej „przesunięcia" w ramach terenu. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 3. Zmniejszenie terenu przeznaczonego na przestrzeń publiczną PP z obecnie zaplanowanego w wysokości ok. 20% całej powierzchni strefy 1U(MW) do najwyżej 5-10% tej powierzchni.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Dlatego nie dopuszcza się tak dużego zmniejszenia strefy PP. Zakłada się natomiast pewną korektę jej powierzchni oraz możliwość jej „przesunięcia" w ramach terenu. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 5. Ograniczenie liczby stref wysokości w obszarze 1U(MW) w następujący sposób:							
			2) zlikwidować przestrzeń PP w południowo-zachodnim narożniku strefy 1 U(MW) ze względu na dużą różnicę poziomu w stosunku do ulicy Północnej (3-4m) w związku z tym brak komunikacji oraz konieczność stosowania barier zabezpieczających przed spadkiem ze skarpy.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Ustalenia planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
										zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Dlatego nie dopuszcza się likwidacji strefy PP i pozostawienie jej w swoich granicach. Niemniej jednak zakłada się dowolność w jej kształtowaniu (np. nie musi być ona bezpośrednio powiązana z ul. Północną - brak konieczności stosowania barier zabezpieczających przed spadkiem ze skarpy) Może ona być natomiast powiązana z planowaną drogą 1KDD.
			3) połączyć strefy XI kondygnacji rozdzielone w projekcie planu przestrzenią publiczną PP, tworząc w ten sposób jedną strefę zabudowy XI kondygnacji			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Dlatego nie dopuszcza się do likwidacji strefy PP (efekt połączenia dwóch stref XI). Zakłada się natomiast pewną korektę jej powierzchni oraz możliwość jej „przesunięcia” w ramach terenu. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			4) podnieść ilość kondygnacji w północnej części obszaru 1U(MW) os strony ulicy Szeligowskiego i 2 KDD do IX kondygnacji. Uzasadnieniem takiej zmiany jest nawiązanie do już istniejącego, nowo wybudowanego budynku mieszkalnego			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Zaproponowane dla terenu strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			położonego po przeciwnej stronie ulicy Szeligowskiego o wysokości XII pięter. (Załącznik nr 1)							lub likwidowane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona. Natomiast zakłada się zwiększenie strefy wysokości z VII do VIII kondygnacji. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 6. Zwiększenie intensywności zabudowy do 6,5; zmiana wynika z wnioskowanych wyżej zmian.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Znaczne zwiększenie udziału funkcji mieszkaniowej (z poziomu 49% do 70%) implikuje inny sposób zagospodarowania terenu w stosunku do pierwotnych założeń (standardy zabudowy mieszkaniowej, inne potrzeby użytkowników itd.). Należy dodać, iż zaproponowany w projekcie mpzp wskaźnik intensywności zabudowy (5,5) jest już i tak bardzo wysoki i zabezpiecza właściwe wykorzystanie terenu.
			UWAGA 7. Zmniejszenie parametrów drogi 1 KDD do szerokości 10 m z chodnikiem po jednej stronie ulicy i włączenie części pasa drogowego do terenu z funkcją 1 U(MW) bez przesuwania linii zabudowy; takie rozwiązanie umożliwi lepsze bilansowanie miejsc parkingowych w ramach funkcji usług. (Załącznik nr 1)			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Z uwagi na lokalizację terenu w dokumencie SUiKZP m. Lublin w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), możliwe jest zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 14 m, z obustronnym chodnikiem – zapewniającym właściwą obsługę ruchu pieszego oraz możliwość realizacji nasadzeń szpalerów drzew.
			UWAGA 8 W zakresie obszaru oznaczonego w projekcie symbolem 2U(MW) zwracam się z wnioskiem o: 1. zmianę zapisu z 2U(MW) na 2U/MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na 2U/MW – teren zabudowy usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie dopuszcza się zmiany oznaczenia terenu z symbolu U(MW) na symbol U/MW ponieważ teren ten w obowiązującym Studium i mpzp przeznaczony jest pod funkcje usługowe (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Teren o funkcji tylko mieszkaniowej implikuje inne wymagania przestrzenne i funkcjonalne (np. znacznie bardziej rozbudowana infrastruktura edukacji, sportu, rekreacji itd) Natomiast zakłada się znaczne zwiększenie procentowego udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (z poziomu 49% na 70%). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 9 . Zachowanie jednej strefy wysokości – VII kondygnacji dla całego obszaru w miejsce dwóch zaproponowanych w projekcie stref wysokości. Proponowane ujednolicenie strefy jest uzasadnione niewielką powierzchnią tego obszaru – ok 8000m. Nieruchomość określona w strefie 2 U(MW)			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Zaproponowane dla terenu strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane lub likwidowane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
										Zakłada się pozostawienie dwóch stref wysokości jednakże będą one podwyższone: strefa VII (z 7 na 8 kondygnacji) strefa V (z 5 na 6 kondygnacji. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 10 (3). Zwężenie ulicy 3 KDD maksymalnie do 10 m, zlokalizowanie chodnika po 1 stronie i włączenie części pasa drogowego do terenu 2 U(MW).			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**. Z uwagi na lokalizację terenu w dokumencie SUiKZP m. Lublin w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), możliwe jest zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 14 m, z obustronnym chodnikiem – zapewniającym właściwą obsługę ruchu pieszego oraz możliwość realizacji nasadzeń szpalerów drzew.
			UWAGA 11 W zakresie obszaru oznaczonego w projekcie symbolem 3U(MW) zwracam się z wnioskiem o: 1. zmianę zapisu z 3U(MW) na 3U/MW– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na 3U/MW – teren zabudowy usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie dopuszcza się zmiany oznaczenia terenu z symbolu U(MW) na symbol U/MW ponieważ teren ten w obowiązującym Studium i mpzp przeznaczony jest pod funkcje usługowe (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Teren o funkcji tylko mieszkaniowej implikuje inne wymagania przestrzenne i funkcjonalne (np. znacznie bardziej rozbudowana infrastruktura edukacji, sportu, rekreacji itd) Natomiast zakłada się znaczne zwiększenie procentowego udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (z poziomu 49% na 70%). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 12(2). dookreślenie w planie, że przestrzeń publiczna PP wyznaczona w ramach obszaru 3U(MW) ma charakter dopuszczenia i może być realizowana w dowolnym miejscu funkcji 3U(MW). Powyższe umożliwi w bardziej elastyczny sposób zagospodarować przedmiotowy obszar.			+	-			**Uwaga nieuwzględniona** Na terenie 3U(MW) nie wyznaczono żadnych stref PP. Przylegająca od strony zachodniej strefa PP (na zamknięciu ulicy 3KDD) oprócz funkcji przestrzeni publicznej pełni też rolę obsługi komunikacyjnej dla terenu 4U(MW) (np. plac nawrotowy, miejsce zjazdów do garaży podziemnych). Dlatego też jej lokalizacja oraz wielkość powinny zostać zachowane.
			UWAGA 13(3). połączenie dwóch stref V i VII – kondygnacyjnych w jedną VII – kondygnacyjną oraz pozostawienie strefy IV kondygnacji w obszarze strefy widokowej. (Załącznik nr 2)			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane dla terenu strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane lub likwidowane. Z tego powodu uwaga nie może zostać w pełni uwzględniona.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										Zakłada się pozostawienie trzech stref wysokości jednakże dwie z nich będą podwyższone: strefa VII (z 7 na 8 kondygnacji) strefa V (z 5 na 6 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 14(4). zwężenie drogi 2 KDD do 10 m i włączenie części pasa drogowego do strefy 3U(MW). Proszę o przesunięcie linii zabudowy na południe w kierunku nowo wyznaczonej krawędzie jezdni 2 KDD i wyrysowanie jej w linii prostej wzdłuż tej ulicy (Załącznik nr 2).			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Z uwagi na lokalizację terenu w dokumencie SUiKZP m. Lublin w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), możliwe jest zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 14 m, z obustronnym chodnikiem – zapewniającym właściwą obsługę ruchu pieszego oraz możliwość realizacji nasadzeń szpalerów drzew.
			UWAGA 15 W zakresie obszaru oznaczonego w projekcie symbolem 4U(MW) zwracam się z wnioskiem o: 1. zmianę zapisu z 4U(MW) na 4U/MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na 2U/MW – teren zabudowy usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie dopuszcza się zmiany oznaczenia terenu z symbolu U(MW) na symbol U/MW ponieważ teren ten w obowiązującym Studium i mpzp przeznaczony jest pod funkcje usługowe (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Teren o funkcji tylko mieszkaniowej implikuje inne wymagania przestrzenne i funkcjonalne (np. znacznie bardziej rozbudowana infrastruktura edukacji, sportu, rekreacji itd) Natomiast zakłada się znaczne zwiększenie procentowego udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (z poziomu 49% na 70%). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 16. podzielenie obszaru 4U(MW) na 3 strefy wysokościowe: a. strefa III kondygnacji od strony północnej – bez zmian/zgodnie z propozycją projektu b. V kondygnacji w środkowej części obszaru 4U(MW) c. VII kondygnacji w południowej części terenu. Prośbę swą motywuję tym, że jesteśmy właścicielami między innymi działek o nr ew.: nr 6/4, 15, 38 i 8, które w projekcie nowego planu przeznaczone są w całości bądź znacznej części pod drogę Nowo Szeligowskiego oraz inne mniejsze drogi: 1KDD, 2KDD i 3KDD. Podniesienie zabudowy o 2 kondygnacje (w części południowej strefy 4U(MW)) nie koliduje z lądowiskiem ani ze strefą widokową, a w pewnym stopniu zrekompensuje nam tereny zabrane pod drogę. (Załącznik nr 3). d. o zwiększenie intensywności na 4,5 maksymalnie.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane dla terenu strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi i uzgadniającymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane lub likwidowane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona. Zakłada się pozostawienie dwóch stref wysokości jednakże jedna z nich będzie podwyższona: strefa V (z 5 na 6 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 17				-			**Uwaga nieuwzględniona**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			Zwracam się z prośbą o ujednolicenie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego zapisów określających ilość kondygnacji bez podawania rzędnych i wysokości budynków, bo parametry zamieszczone w uchwale są wzajemnie sprzeczne i nie pozwalają zaprojektować i wykonać zapisanych w planie ilości kondygnacji.							Zapisy zawarte w projekcie planu miejscowego nie są ze sobą sprzeczne a wzajemnie się uzupełniają. Parametry wysokości zapisywane są jako minimalne i maksymalne wartości co daje możliwość dostosowania poszczególnych parametrów tak aby stanowiły spójną całość. Ustalenia parametrów wysokości zabudowy (maksymalna wysokość względna i bezwzględna, liczba kondygnacji) wynikają ze specyfiki terenu objętego opracowaniem (ochrona panoram widokowych, bliskość Śródmieścia i Starego Miasta, obiekt objęty ochroną konserwatorską itd.). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 18 Wniosek o: – zwężenie pasa drogowego wszystkich dróg do 10 m mających charakter wewnętrzny tj.: 1KDD, 1KDD i 3KDD. Drogi te będą obsługiwane w rzeczywistości wyłącznie ruch lokalny. – Ponadto teren ten poza wskazanymi drogami posiada aż 3 drogi zbiorcze: 3KDL – Szeligowskiego, 2KDL- Północna i projektowaną 1KDZ nowa Szeligowskiego. Dlatego zwężenie dróg o charakterze lokalnym do 10 m jest uzasadnione.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Z uwagi na lokalizację terenu w dokumencie SUiKZP m. Lublin w obszarze rozwoju funkcji centrotwórczych (centrum miasta), możliwe jest zmniejszenie szerokości pasa drogowego do 14 m, z obustronnym chodnikiem – zapewniającym właściwą obsługę ruchu pieszego oraz możliwość realizacji nasadzeń szpalerów drzew.
14(16).	14.06.2016	Chrzanowscy Development Sp. z o.o. ul. W. Chodźki 27 20-093 Lublin	UWAGA 1 Wniosek o: 1. Zlikwidowanie dwu stref wysokości VI i IV kondygnacji i zastąpieniu jej jedną strefą VII kondygnacji lub możliwością wykonania dominanty. Uzasadnieniem dla dopuszczenia VII kondygnacji budynków jest fakt tworzenia się nowego centrum biurowo-usługowego wzdłuż ul. Północnej pomiędzy ul. Kompozytorów Polskich, a Komendą Miejską Policji. Strefa 2U/MW leży po drugiej stronie ul. Północnej na wysokości strefy intensywnej zabudowy z planem pod centra handlowo-usługowe i usługi biurowe.		2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane w projekcie mpzp strefy wysokościowe (zarówno ich wysokość jak i rozkład przestrzenny) ze względu na sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską były przedmiotem analiz, ustaleń i konsultacji z organami opiniującymi oraz uzgadniającymi (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i stanowią wyważony kompromis pomiędzy interesem publicznym a interesem prywatnym. Dlatego też, nie mogą być one dowolnie zmieniane. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast w przedmiotowym terenie zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną IV (4 kondygnacji).
15(17).	14.06.2016	W------- T-------	Nawiązując do pisma z dnia 9 czerwca 2016 roku zawierającego uwagi do ww. projektu uchwały modyfikuję je w pkt 1 w sposób następujący: 1) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych w strefie II z 2 na 5 kondygnacji.	10	2U/MW	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane w projekcie mpzp strefy wysokościowe (zarówno ich wysokość jak i rozkład przestrzenny) ze względu na sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską były przedmiotem analiz, ustaleń i

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Pozostałe uwagi bez zmian. Uzasadnienie: Jak w piśmie z dnia 9 czerwca Wnioskowanie ilości kondygnacji stanowią nawiązanie do projektowanych odnośnych elementów zagospodarowania terenu działek sąsiednich: dz. nr 9/4 i 9/33 przy ul. Północnej 28 C zatwierdzonych decyzją o ustaleniu warunków zabudowy nr 345/13 sygn. AB-LA-I.6730.456.2012 z dnia 28 czerwca 2013 r. - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) do 17 m. (Załącznik AB-LA-I.6730.456.2012) Położenie tego terenu względem istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania terenu jest takie same jak terenu oznaczonego symbolem 2U/MW. Proponowane przez wnioskodawcę wskaźniki i zatwierdzone przedmiotową decyzją warunki zabudowy na sąsiadującym terenie są zgodne z uchwalonym SUiKZP miasta Lublin.							konsultacji z organami opiniującymi oraz uzgadniającymi (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i stanowią wyważony kompromis pomiędzy interesem publicznym a interesem prywatnym. Dlatego też, nie mogą być one dowolnie zmieniane. Natomiast, w przedmiotowym terenie zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną strefę IV (4 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
16(18).	14.06.2016	K-------- I------ K---------- B-------- K---------- I-------- S-------- K----------	UWAGA 1 Działka w wyłożonym projekcie zmiany planu została poszatkowana, bez poszanowania prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, bez poszanowania obowiązującego SUiKZP m. Lublin oraz niezgodnie z Ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 6 różnych kawałków, o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.: – część północno-wschodnia o pow. ok 540 m² – 1KDZ – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza – część północno-wschodnia o pow. 360 m² – ZT – obszar zieleni towarzyszącej – część południowo-wschodnia o pow. ok 102 m² – 2KX+PP – tereny wydzielonych ciągów pieszych + strefa szczególnej przestrzeni publicznej – część południowo-zachodnia o pow. Ok 5 m² – 3KDD+PP – tereny dróg publicznych ulica dojazdowa + strefa szczególnej przestrzeni publicznej – część południowa o pow. 140 m² – PP – strefa	8	4U(MW)		-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego. – tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach walorach urbanistyczno – architektonicznych – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			szczególnej przestrzeni publicznej – część zachodnia o pow. 1850 m² – 4U(MW) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Z działki o powierzchni ok. 3000 m² Miasto przeznacza na swoje cele publiczne prawie połowę działki – ok. 1150 m², a co za tym idzie uszczupla jej powierzchnię nadającą się do zabudowy do powierzchni 1850 m², co drastycznie obniża wartość nieruchomości, a poprzez zapisy szczegółowe i kształt obszaru nadającego się do zabudowy, zmusza do sprzedaży działki developerowi pozbawiając nas dobrej pozycji negocjacyjnej z uwagi na brak możliwości samoistnego funkcjonowania działki.							Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Skala opracowania, jego cel nadrzędny (wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej) oraz złożoność uwarunkowań powoduje że w wielu przypadkach niemożliwe było uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu terenów o różnych funkcjach urbanistycznych. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich) co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2 Nie wyrażamy zgody na przeprowadzenie głównej trasy przelotowej 1KDZ, szerokości 35 m w liniach rozgraniczających, łączącej ulicę Smorawińskiego i Jaczewskiego przez naszą działkę. Wnosimy o pozostawienie głównej drogi przelotowej kategorii KDZ-P łączącej ul. Szeligowskiego i Jaczewskiego w jej pierwotnej wersji zatwierdzonej obecnie z obowiązującym planem miejscowym, zgodnie ze SUiKZP m. Lublin; względnie o zmianę kategorii i szerokości pasa drogowego w jej nowym proponowanym kształcie na kategorię KDD-G oo szerokości 10 do 12 m (a nie jak się proponuje szerokość 35m), tak aby nowo projektowana droga nie przechodziła przez naszą działkę i aby była możliwość zjazdu z nowo projektowanej drogi bezpośrednio na naszą nieruchomość. Uzasadnienie:				-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczony w projekcie planu przebieg drogi 1KDZ zapewnia połączenie dzielnicy Czechów ze Śródmieściem komunikacją zbiorową, indywidualną, rowerową i pieszą. Szerokość pasa drogowego – 35 m wynika z potrzeby zapewnienia właściwego rozmieszczenia elementów infrastruktury drogowej oraz miejskiej infrastruktury technicznej jak również uwzględnia zróżnicowaną rzeźbę terenu pod względem wysokościowym, która wywołuje potrzebę zabezpieczenia w pasie drogowym terenu pod wykonanie skarp wykopów lub nasypów . Ponadto, wyznaczony przebieg drogi 1KDZ rozdziela projektowaną funkcję mieszkaniową od funkcji usług z lądowiskiem dla helikopterów wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po północno-wschodniej stronie drogi 1KDZ – co również ma korzystny wpływ na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zmian planu jak i obsługę komunikacją zbiorową obu funkcji.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Nie zgadzamy się na przebieg tak szerokiej trasy przelotowej przez nasza działkę, gdyż: – jest ona niezgodna ze zapisami studium, a co za tym idzie niezgodna z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – droga ta zmniejszy powierzchnię naszej i tak już małej działki – utrudni znacznie dostęp i obsługę komunikacyjną naszej działki – przy takiej kategorii drogi nie ma możliwości lokalizacji zjazdu z tej drogi na naszą nieruchomość – wprowadzi ogromny hałas, a prze to obniży wartość naszej działki – droga takiej kategorii wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie i ograniczający możliwość zabudowy tych terenów. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich nr 19 i 12 będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Przebieg nowej trasy przelotowej, dwupasmowej zupełnie zniweczy założenia pierwotnego planu miejscowego, gdzie droga ta przebiegała prosto, łącząc Jaczewskiego i Szeligowskiego. Ponadto, zaproponowany przebieg drogi 1KDZ jest niezgodny z obowiązującym SUiKZP m. Lublin, gdzie wskazane są i zatwierdzone całościowo dla całego Miasta przebiegi głównych ulic,w sposób przemyślany i kompleksowy mając na uwadze całe miasto, an nie tylko jego wycinek jak w przypadku planu miejscowego. Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Godnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy prezydent przygotowuje projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Uchwalenie planu miejscowego w takiej formie bezie naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż :Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”.							Dodatkowo, przebieg drogi 1KDZ jest zgodny z założeniami dotyczącymi podstawowego układu komunikacyjnego zawartymi w SUiKZP m. Lublin – wyznacza powiązanie drogowe relacji północ – śródmieście miasta. SUiKZP jest dokumentem o charakterze strategicznym. Zgodność założeń funkcjonalnych i kierunków powiązań została zachowana w projekcie planu. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3 Nie zgadzamy się na zaproponowane na fragmentach				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			działki obszary ZT, 2KX i PP, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty naszej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży. Zaprojektowane obszar\y: – pasy zieleni towarzyszącej szerokości 10m- bez możliwości zabudowy oraz bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych w zieleni. – Ciągu pieszego 2KX – dochodzącego do szerokości 36 m, zaproponowanego w sprzeczności z układem działek, bez jakiegokolwiek związku z granicami działek i prawami własności. – Strefy szczególnej przestrzeni publicznej – wchodzące na tereny prywatne, bez możliwości ich zabudowy bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych. – Łamią podstawowe i fundamentalne zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego zawarte w art. 1 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. uwzględnia zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności. Zwracamy się o: – usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej w pasie szerokości 10 m od strony północno-wschodniej działki. Uważamy, iż zapisy zawarte w funkcji podstawowej 4U(MW) dotyczące wymagania 25% powierzchni biologicznie czynnej, w zupełności wystarczają jeśli chodzi o zieleń i zapewnia jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki/ – zmniejszenie obszaru ciągu pieszego 2KX, który dochodzi do szerokości 36 m tak, aby nie wchodził w obszar naszej działki i nie ścinał jej południowo-wschodniego narożnika. Pozostanie wówczas i tak dość szeroki pas ciągu pieszego. – Usunięcie z naszego terenu, lezącego w rekach prywatnych, obszaru szczególnej przestrzeni publicznej PP i ograniczenie tego obszaru jak sama jego nazwa wskazuje na treny publiczne czyli ciągi piesze i pasy dróg.							sąsiedztwie śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego. – tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach walorach urbanistyczno – architektonicznych – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Skala opracowania, jego cel nadrzędny (wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej) oraz złożoność uwarunkowań powoduje że w wielu przypadkach niemożliwe było uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu terenów o różnych funkcjach urbanistycznych. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich) co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			Uzasadnienie: Kształt i zakres projektowanych obszarów ZT, 2KX i PP zupełnie ignoruje granice działek, nie tylko naszej. Kierunki tych podziałów nijak mają się do granic działek, nie są ani równoległe, ani prostopadłe. Wielkość tych obszarów są ogromne, niczym nieuzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Przez takie wydzielenie z działki tych obszarów, pozostaje bardzo mały obszar przeznaczony na podstawową funkcję możliwa do zabudowy, ograniczonymi liniami o nieregularnym kształcie i dziwnych kątach, bez jakiegokolwiek kąta prostego – wszystko to powoduje iż samoistne wykorzystanie przez nas przedmiotowej działki jest nieopłacalne o i niemożliwe, co zmusza nas do sprzedania naszej działki większemu developerowi na niekorzystnych dla nas warunkach. Jak widać z powyższego, projektu planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego.							
		III)	UWAGA 4 Wniosek o zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio od drogi publicznej Prosimy o zachowanie spójności wymagań planu z jego częścią rysunkową i przebiegiem granic własności, o drobną korektę zakończenia drogi 3KDD, tak aby plac manewrowy całym swoim bokiem przylegał do granic działki. uzasadnienie: Zaproponowany kształt drogi dojazdowej 3KDD zakończonej placem manewrowym nieprzylegającym do granicy działki, a jedynie stykającym się na kilku metrach narożnikiem, nie daje gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego zjazdu z drogi publicznej, które to jest jednym z podstawowych warunków, aby działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, coś na co wskazuje przedmiotowy projekt planu miejscowego.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu ustala granice i sposób zagospodarowania terenu (wyznaczając funkcje terenu), które nie zawsze odpowiadają dotychczasowemu podziałowi geodezyjnemu. Planowana obsługa komunikacyjna zapewnia dostępność do zaplanowanej funkcji terenu – 4U(MW) a tym samym przedmiotowej działki nr 8 (obr. 18 ark. 14) od drogi publicznej 3KDD. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi
			UWAGA 5 a) Wniosek o zmiany w zapisach dotyczących funkcji podstawowej 4U(MW) Uzasadnienie:			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie dopuszcza się zwiększenia procentowego udziału funkcji mieszkaniowej do poziomu 80% (co oznacza de facto teren zabudowy mieszkaniowej).Teren ten w obowiązującym Studium miasta Lublin i

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Zaproponowane w projekcie planu miejscowego w §16 pkt 1.1 ograniczenie programu mieszkaniowego do 49% pow użytkowej zawęża nam przyszłe możliwości wykorzystania i zagospodarowania terenu. Jak wskazują dane z obecnego rynku nieruchomości, nasycenie tego obszaru usługami już na dzień dzisiejszy jest duże i znajdujące się przy ul. Szeligowskiego Centrum Zana ma duże problemy ze znalezieniem najemców nawet po obniżonych i preferencyjnych cenach. Chcielibyśmy uniknąć sytuacji, w której za parę lat zainwestujemy w naszą działkę i wybudujemy budynek usługowo-mieszkalny, który w połowie będzie stał pusty, ponieważ w palnie miejscowym jest takie ograniczenie. Obserwując rynek widać, iż najczęściej są wynajmowane lokale usługowe w parterze, które mają bezpośredni kontakt z ulicą czy chodnikiem i mają swoje niezależne wejście z zewnątrz. Dlatego też, skoro na tym terenie mają być budynki pięciokondygnacyjne, w których na pewno parter będzie usługowy i da się wynająć, prosimy o zmianę zapisu ograniczającego funkcję mieszkalną do 49% na zapis dopuszczający 80% powierzchni użytkowej w budynku na mieszkania.							mpzp przeznaczony jest pod funkcje usługowe (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Teren o funkcji tylko mieszkaniowej implikuje inne wymagania przestrzenne i funkcjonalne (np. znacznie bardziej rozbudowana infrastruktura edukacji, sportu, rekreacji itd) Natomiast zakłada się znaczne zwiększenie procentowego udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (z poziomu 49% na 70%). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 6 b) Wniosek o zmianę zapisu zawartego w §16 pkt. 6 ppkt. 14, który brzmi: „dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci o szerokości minimalne 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2m²/1 mieszkanie”. Prosimy o zmianę zapisu §16 pkt. 6 ppkt. 14 planu miejscowego na następujący:” jeśli na podstawie Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika konieczność lokalizacji palcu zabaw, to dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2m²/1 mieszkanie. Uzasadnienie: W przypadku naszej działki, które powierzchnia pod zabudowę została ograniczona do 1850 m², zaprojektowanie placu zabaw o powierzchni 100 m² oraz zapewnienie odległości min. 10 m (zawartej w warunkach				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Zaproponowana w projekcie mpzp minimalna powierzchnia placu zabaw (100 m²) dla terenu 4U(MW) stanowi bardzo niewielki ułamek jego całkowitej powierzchni (całość ok 10400 m²) i w żaden sposób nie ogranicza jego zagospodarowania. Natomiast, realizacja palcu zabaw o pow. minimum 100 m² podnosi atrakcyjność terenu, komfort zamieszkania dla projektowanej zabudowy i spełnia podstawowe standardy urbanistyczne. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) placu zabaw od miejsc parkingowych i okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powoduje kolejną utratę powierzchni pod zabudowę o 200-300 m² pozostawiając już tylko 1500 m² powierzchni pod zabudowę z obecnej działki, która ma 3000 m². Zapis ten ponownie, nie szanuje prawa własności i obecnych wielkości działek oraz ich właścicieli, preferując wyłącznie duże działki czy zmuszając właścicieli małych działek do ich sprzedania większemu developerowi, który scali kilka działek. Prosimy zatem o spełnienie wymagania Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zawarte w art. 1 pkt. 2 dotyczącym uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni poprzez zmianę zapisu dotyczącego palcu zabaw. Uważamy, że wymagania palców zabaw zawarte w §40 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, są wystarczające – czyli jeśli budujemy jedne mały budynek usługowo-mieszkalny na małej działce, to nie ma wymagania i potrzeby lokalizacji placów zabaw, a jeśli budujemy zespół budynków wielorodzinnych, to takie wymaganie jest i w tym przypadku można wymagać wskaźnikowo powierzchnię placu zabaw.							
17(19)	14.06.2016	Ś---------- S------	UWAGA 1 1. Wnioskuję o likwidację ciągu pieszo-rowerowego wraz ze szpalerem drzew planowanego pomiędzy działkami o nr 9/19, 9/20 oraz 9/21. Uzasadnienie: Wniosek motywuję faktem, iż taki ciąg pieszo-rowerowy jest planowany w przedłużeniu nowoprojektowanej drogi 1KDD i biegnie bliżej Starego Miasta oraz obok budynku zabytkowego – Dwór na Lubelszczyźnie (jest to bardziej uzasadniona lokalizacja ze względu na bliższe położenie Starego Miasta; poza tym piesi i rowerzyści będą mogli po drodze podziwiać zabytek), czyli w odległości zaledwie 200 m od planowanego ciągu pieszo-rowerowego 2KX- będącego przedłużeniem ul. Szeligowskiego.	9/19	2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX który zapewnić ma dogodne połączenie Czechowa (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) z ścisłym Centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem kluczowy element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. Wnioskuję o likwidację planowanego placu 3KP zlokalizowanego na działkach o nr 11 oraz 9/19 położonych przy ul. Północnej, ewentualnie zaplanowanie go po drugiej stronie ulicy gdzie są większe tereny i budynku usługowe, a takiego placu nie ma.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Natomiast zakłada się korektę granic strefy przestrzeni publicznej PP położonej na północ od terenów 2U/MW oraz 3U/MW. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 3. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy do 11 pięter, jak ma to miejsce na terenach położnych wyżej, a biegnących wzdłuż ul. Szeligowskiego. Obecnie znajduje się tam budynek kilkunastopiętrowy.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona. Natomiast ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych stref ulegną korekcie. Zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną strefę IV (4 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
18(20).	14.06.2016	G-------- A------	UWAGA 1. Wnioskuję o likwidację ciągu pieszo-rowerowego wraz ze szpalerem drzew planowanego pomiędzy działkami o nr	9/19	2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			9/19, 9/20 oraz 9/21. Uzasadnienie: Wniosek motywuję faktem, iż taki ciąg pieszo-rowerowy jest planowany w przedłużeniu nowoprojektowanej drogi 1KDD i biegnie bliżej Starego Miasta oraz obok budynku zabytkowego – Dwór na Lubelszczyźnie (jest to bardziej uzasadniona lokalizacja ze względu na bliższe położenie Starego Miasta; poza tym piesi i rowerzyści będą mogli po drodze podziwiać zabytek), czyli w odległości zaledwie 200 m od planowanego ciągu pieszo-rowerowego 2KX- będącego przedłużeniem ul. Szeligowskiego.							powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX który zapewnić ma dogodne połączenie Czechowa (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) z ścisłym Centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem kluczowy element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe . Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. Wnioskuję o likwidacje planowanego placu 3KP zlokalizowanego na działkach położonych przy ul. Północnej o nr 11 oraz 9/19, ewentualnie zaplanowanie go po drugiej stronie ulicy Północnej.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Natomiast zakłada się korektę granic strefy przestrzeni publicznej PP położonej na północ od terenów 2U/MW oraz 3U/MW. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej strefy			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			dopuszczalnej wysokości zabudowy o minimum jedno piętro, na całej działce o nr 9/19.							Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. . Natomiast ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych stref ulegną korekcie. Zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną strefę IV (4 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
19(21).	14.06.2016	Ś--------- O-----	UWAGA 1. Wnioskuję o likwidację ciągu pieszo-rowerowego wraz ze szpalerem drzew planowanego pomiędzy działkami o nr 9/19, 9/20 oraz 9/21. Uzasadnienie: Wniosek motywuję faktem, iż taki ciąg pieszo-rowerowy jest planowany w przedłużeniu nowoprojektowanej drogi 1KDD i biegnie bliżej Starego Miasta, co jest bardziej uzasadnioną lokalizację znajdując na funkcję jaką ma pełnić tj. połączenie dzielnicy Czechów ze Starym Miastem.	9/19	2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX który zapewnić ma dogodne połączenie Czechowa (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) z ścisłym Centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem kluczowy element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe . Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. Wnioskuję o likwidacje planowanego placu 3KP zlokalizowanego na działkach o nr 11 i 9/19 położonych przy ul. Północnej. Taki plac powinien być zlokalizowany po drugiej stronie ul. Północnej.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Natomiast zakłada się korektę granic strefy przestrzeni publicznej PP położonej na północ od terenów 2U/MW oraz 3U/MW. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy do 11 pięter, ponieważ nawet taka wysokość nie będzie przysłaniać widoku Starego Miasta. Poza tym na obszarze położonym wyżej już istnieje budynek kilkunastopiętrowy oraz na działkach położonych wzdłuż ul. Szeligowskiego strefa dopuszczalnej wysokości zabudowy wynosi 11 pieter, choć teren położony jest wyżej.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Z tego powodu uwaga nie może zostać uwzględniona. Natomiast ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych stref ulegną korekcie. Zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną strefę IV (4 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
20(22).	14.06.2016	N---------- W------	UWAGA 1. Wnioskuję o likwidację ciągu pieszo-rowerowego wraz ze szpalerem drzew planowanego pomiędzy działkami o nr 9/19, 9/20 oraz 9/21. Uzasadnienie: Wniosek motywuję faktem, iż taki ciąg pieszo-rowerowy jest planowany w przedłużeniu nowoprojektowanej drogi 1KDD i biegnie bliżej Starego Miasta oraz obok budynku zabytkowego – Dwór na Lubelszczyźnie (jest to bardziej uzasadniona lokalizacja ze względu na bliższe położenie Starego Miasta; poza tym piesi i rowerzyści będą mogli po drodze podziwiać zabytek), czyli w odległości zaledwie 200 m od planowanego ciągu pieszo-rowerowego 2KX- będącego przedłużeniem ul. Szeligowskiego.	9/19	2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX który zapewnić ma dogodne połączenie Czechowa (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) z ścisłym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										Centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem kluczowy element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe . Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. Wnioskuję o likwidację planowanego placu 3KP zlokalizowanego na działkach położonych przy ul. Północnej o nr 11 oraz 9/19, ewentualnie zaplanowanie go po drugiej stronie ulicy Północnej.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Natomiast zakłada się korektę granic strefy przestrzeni publicznej PP położonej na północ od terenów 2U/MW oraz 3U/MW. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy o minimum jedno piętro, na całej działce o nr 9/19.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych stref ulegną korekcie. Zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną strefę IV (4 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										publicznego.
21(23).	14.06.2016	G------- J---	UWAGA 1. Wnioskuję o likwidację ciągu pieszo-rowerowego wraz ze szpalerem drzew planowanego pomiędzy działkami o nr 9/19, 9/20 oraz 9/21. Uzasadnienie: Wniosek motywuję faktem, iż taki ciąg pieszo-rowerowy jest planowany w przedłużeniu nowoprojektowanej drogi 1KDD i biegnie bliżej Starego Miasta oraz obok budynku zabytkowego – Dwór na Lubelszczyźnie (jest to bardziej uzasadniona lokalizacja ze względu na bliższe położenie Starego Miasta; poza tym piesi i rowerzyści będą mogli po drodze podziwiać zabytek), czyli w odległości zaledwie 200 m od planowanego ciągu pieszo-rowerowego 2KX- będącego przedłużeniem ul. Szeligowskiego.	9/19	2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX który zapewnić ma dogodne połączenie Czechowa (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) z ścisłym Centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem kluczowy element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe . Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. Wnioskuję o likwidację planowanego placu 3KP zlokalizowanego na działkach o nr 11 oraz 9/19 położonych przy ul. Północnej, ewentualnie zaplanowanie go po drugiej stronie ulicy gdzie znajduje się już kilka budynków usługowych, anie ma akcentu w przestrzeni publicznej typu placu.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Natomiast zakłada się korektę granic strefy przestrzeni publicznej PP położonej na północ od terenów 2U/MW oraz 3U/MW. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			UWAGA 3. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy o minimum jedno piętro, na całej działce o nr 9/19.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych stref ulegną korekcie. Zakłada się połączenie dwóch stref wysokości II i IV (2 i 4 kondygnacji) w jedną strefę IV (4 kondygnacji). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
22(24)	15.06.2016	C---------- K---------	UWAGA 1 Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę zapisów dotyczących przeznaczenia terenu dla działki nr 38. W wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Lublin moja działka zostało bardzo podzielona. Ingerencja Urzędu Miasta narusza przynależne mi prawo własności i granice działki, a także ład przestrzenny w obszarze, w którym się ona znajduje. Co z kolei wykracza poza obowiązujące SUiKZP m. Lublin, a także jest niezgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czego skutkiem jest wyodrębnienie z mojej działki kilku różnych obszarów o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.: – część północna – 1KDZ – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza – część północno-wschodnia – ZT – obszar zieleni towarzyszącej – część środkowa – 1KX+PP – tereny wydzielonych ciągów pieszych + strefa szczególnej przestrzeni publicznej – część wschodnia– 3KDD+PP – tereny dróg publicznych ulica dojazdowa + strefa szczególnej przestrzeni publicznej – część południowa i środkowa – PP – strefa szczególnej przestrzeni publicznej – część środkowa – 4U(MW) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Uważam, że przedłożony projekt zmiany miejscowego	38	4U(MW)		-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego. – tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach walorach urbanistyczno – architektonicznych – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			planu zagospodarowania przestrzennego wymaga dopracowania, ze szczególnym uwzględnieniem poszanowania prawa własności prywatnej. Miasto ingeruje w moją własność poprzez przeznaczenie znacznej części mojej działki na swoje cele publiczne, a co za tym idzie ujmuje moją powierzchnię nieruchomości nadającą się do zabudowy. Natomiast to znacznie obniża wartość mojej działki szczególnie w części północnej, poprzez zapisy szczegółowe oraz kształt obszaru nadającego się do zabudowy.							(atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Skala opracowania, jego cel nadrzędny (wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej) oraz złożoność uwarunkowań powoduje że w wielu przypadkach niemożliwe było uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu terenów o różnych funkcjach urbanistycznych. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich) co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2 1. Nie wyrażam zgody na przeprowadzenie głównej trasy przelotowej 1KDZ, szerokości 35 m w liniach rozgraniczających, łączącej ulicę Smorawińskiego i Jaczewskiego przez moją działkę. Wnioskuję o zmianę kategorii głównej drogi przelotowej kategorii 1KDZ i szerokości pasa drogowego na kategorię KDD-G o szerokości 10 do 12 m (a nie jak się proponuje szerokości 35m). Uzasadnienie: Przebieg nowej trasy przelotowej jest niezgodny z obowiązującym SUiKZP M. Lublin, gdzie wskazane są oraz zatwierdzone całościowo dla całego Miasta przebiegi głównych ulic. Co ma uwzględniać w sposób kompleksowy układ drogowy całego Miasta, a nie tylko jego wycinek jak w przypadku tego planu miejscowego. W studium przebieg drogi głównej przez teren objęty planem miejscowym jest inny niż zaproponowany w projekcie zmiany do planu miejscowego. Należy podkreślić iż zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studiu, są wiążące dla organów gminy, gdy sporządzają plany miejscowe. Zaś zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy prezydent przygotowuje projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Zatem uchwalenie planu miejscowego w takiej formie będzie naruszeniem art. 20 ust. 1 który				-			**Uwaga nieuwzględniona** Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczony w projekcie planu przebieg drogi 1KDZ zapewnia połączenie dzielnicy Czechów ze Śródmieściem komunikacją zbiorową, indywidualną, rowerową i pieszą. Szerokość pasa drogowego – 35 m wynika z potrzeby zapewnienia właściwego rozmieszczenia elementów infrastruktury drogowej oraz miejskiej infrastruktury technicznej jak również uwzględnia zróżnicowaną rzeźbę terenu pod względem wysokościowym, która wywołuje potrzebę zabezpieczenia w pasie drogowym terenu pod wykonanie skarp wykopów lub nasypów . Ponadto, wyznaczony przebieg drogi 1KDZ rozdziela projektowaną funkcję mieszkaniową od funkcji usług z lądowiskiem dla helikopterów wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po północno-wschodniej stronie drogi 1KDZ – co również ma korzystny wpływ na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zmian planu jak i obsługę komunikacją zbiorową obu funkcji. Dodatkowo, przebieg drogi 1KDZ jest zgodny z założeniami dotyczącymi podstawowego układu komunikacyjnego zawartymi w SUiKZP m. Lublin – wyznacza powiązanie drogowe relacji północ – śródmieście miasta. SUiKZP jest dokumentem o charakterze strategicznym. Zgodność założeń funkcjonalnych i kierunków powiązań została zachowana w projekcie planu. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			stanowi, iż :Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...". Ponadto przebieg tak szerokiej trasy przelotowej przez moją działkę nie jest zasadny gdyż wprowadzi ogromny hałas, a przez a prze to obniży wartość. Usytuowanie takiej drogi w tym spokojnym obszarze, gdzie znajdują się szpitale, obiekty opieki zdrowotnej oraz budynki należące do basy naukowo-dydaktycznej UM w Lublinie, wprowadzi ogromne zamieszanie, a ruch samochodowy ograniczy normalne funkcjonowanie i uniemożliwiając zabudowę północnej części działki. Większa część samochodów przejeżdżających przez Miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich nr 19 i 12 będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Analizując ruch drogowy na ul. Szeligowskiego należy stwierdzić, że jest on na niej płynny, zatem bezzasadne jest wprowadzanie w tym obszarze kolejnej dużej drogi.							
			UWAGA 3 2. Nie zgadzam się na zaproponowane na fragmentach działki obszary ZT, 2KX i PP, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty mojej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, uniemożliwiając jej znaczną część zabudowy. Zwracam się o następujące korekty w planie miejscowym: – usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej w pasie szerokości 10 m od strony północno-wschodniej działki. Uważam, iż zapisy zawarte w funkcji podstawowej 4U(MW) dotyczące wymagania 25% powierzchni biologicznie czynnej, w zupełności wystarczają jeśli chodzi o zieleń i zapewnia jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki – zmniejszenie obszaru ciągu pieszego 1KX, gdyż nie jest zasadne istnienie tak szerokiego takiego pasa – Usunięcie z mojej działki obszaru szczególnej przestrzeni publicznej PP i ograniczenie tego obszaru jak sama jego nazwa wskazuje na treny publiczne czyli ciągi piesze i pasy dróg. Uzasadnienie: Zaprojektowany obszar pasa zieleni towarzyszącej szerokości 10 m uniemożliwia zabudowę tej części działki				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego. – tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach walorach urbanistyczno – architektonicznych – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			czy lokalizacji nawet miejsc parkingowych w zieleni. Natomiast ciąg pieszy 1KX oraz strefy szczególnej przestrzeni publicznej wchodzą na tereny prywatne, bez możliwości ich zabudowy oraz bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych. Obszary te ograniczają podstawowe oraz zasadnicze zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego zawarte w art. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który odnosi się do uwzględniania zwłaszcza: wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Wielkość obszarów ZT, 1KX i PP są ogromne, niczym nie uzasadnione, a wynikające z nich ograniczenia wpływają znacząco na podstawowe funkcje nieruchomości. Istnienie w takiej wielkości tych obszarów jest niezasadne w taki zakresie dla przestrzeni publicznej, a w znacznym stopniu skutkują tym, że wykorzystanie przeze mnie przedmiotowej działki w części jest nieopłacalne i niemożliwe. Proponowany projekt planu w pewnym zakresie godzi prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego.							ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic/placów). Skala opracowania, jego cel nadrzędny (wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej) oraz złożoność uwarunkowań powoduje że w wielu przypadkach niemożliwe było uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu terenów o różnych funkcjach urbanistycznych. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich) co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 4 3. Proszę o rezygnację z projektowanego obok drogi 1KDD szpaleru drzew oraz miejsc parkingowych. Uzasadnienie: Zaproponowane w projekcie planu miejscowego umieszczenie szpaleru drzew oraz publicznych miejsc parkingowych ogranicza możliwości inwestycyjne działki. Nie jest uzasadnione tworzenie specjalnie wyodrębnionej strefy zieleni oddzielającej możliwą zabudowę od ulicy.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia planu zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. Jednym z elementów wpływających na atrakcyjność ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych jest ich wyposażenie w takie elementy jak np. szpalery drzew, miejsca parkingowe itd. Dlatego też ich likwidacja jest sprzeczna z celem nadrzędnym przedmiotowego planu jakim jest wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
		IV)	UWAGA 5 4. proszę o zmianę w zapisach dotyczących funkcji podstawowej 4U(MW) Uzasadnienie: Zaproponowane w projekcie planu miejscowego w §16			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie dopuszcza się zwiększenia procentowego udziału funkcji mieszkaniowej do poziomu 80% (co oznacza de facto teren zabudowy mieszkaniowej).Teren ten w obowiązującym Studium miasta Lublin i mpzp przeznaczony jest pod funkcje usługowe (z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej). Teren o funkcji tylko mieszkaniowej implikuje inne wymagania przestrzenne i funkcjonalne (np. znacznie

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			pkt 1.1 ograniczenie programu mieszkaniowego do 49% pow użytkowej zawęża mi przyszłe możliwości wykorzystania i zagospodarowania terenu. Jak wskazują dane z obecnego rynku nieruchomości, nasycenie tego obszaru usługami już na dzień dzisiejszy jest duże co skutkuje problemami ze znalezieniem najemców na takie nieruchomości nawet po obniżonych i preferencyjnych cenach. Analizując rynek można stwierdzić, że najczęściej są wynajmowane lokale usługowe w parterze, które mają bezpośredni kontakt z ulicą czy chodnikiem i mają swoje niezależne wejście z zewnątrz. Toteż, skoro na tym terenie mają być budynki pięciokondygnacyjne, w których niewątpliwie parter będzie usługowy i da się wynająć, prosimy o zmianę zapisu ograniczającego funkcję mieszkalną do 49% na zapis dopuszczający 80% powierzchni użytkowej w budynku na mieszkania.							bardziej rozbudowana infrastruktura edukacji, sportu, rekreacji itd) Natomiast zakłada się znaczne zwiększenie procentowego udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (z poziomu 49% na 70%). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 6 b) Proszę o zmianę zapisu zawartego w §16 pkt. 6 ppkt. 14, który brzmi: „dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci o szerokości minimalne 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2m²/1 mieszkanie”. Prosimy o zmianę zapisu §16 pkt. 6 ppkt. 14 planu miejscowego na następujący:” jeśli na podstawie Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika konieczność lokalizacji palcu zabaw, to dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2m²/1 mieszkanie. Uzasadnienie: Skutkuje to kolejną utratą powierzchni przeznaczonej pod zabudowę. Zapis ten ingeruje w prawo własności. Wnoszę zatem o spełnienie założeń ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zawarte w art. 1 pkt. 2 dotyczącym uwzględnienia prawa własności oraz ekonomiki przestrzeni poprzez zmianę zapisu dotyczącego palcu zabaw. Należy podkreślić, że wymagania dotyczące placów zabaw zawarte §40 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich				-			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Zaproponowana w projekcie mpzp minimalna powierzchnia placu zabaw (100 m²) dla terenu 4U(MW) stanowi bardzo niewielki ułamek jego całkowitej powierzchni (całość ok 10400 m²) i w żaden sposób nie ogranicza jego zagospodarowania. Natomiast, realizacja palcu zabaw o pow. minimum 100 m² podnosi atrakcyjność terenu, komfort zamieszkania dla projektowanej zabudowy i spełnia podstawowe standardy urbanistyczne. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			usytuowanie. Zatem w przypadku, gdy ma być wybudowany jeden mały budynek usługowo-mieszkalny to nie ma wymagania i potrzeby lokalizacji placów zabaw. Natomiast w przypadku zabudowy zespołu budynków wielorodzinnych, to takie wymaganie jest uregulowane wskaźnikowo.							

II WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 listopada 2016 r. do 30 listopada 2016 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23(1)	21.11.2016	K---------- J--------	UWAGA 1 **2.** Ponadto, w związku z tym, że budynek, o którym mowa powyżej, docelowo przeznaczony jest do wyburzenia, wnoszę o powiększenie terenu objętego nieprzekraczalną linią zabudowy i przesunięcie jej na południe w granicy istniejącego budynku. (Załącznik nr 1)	Dz. 9/16	3U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Z uwagi na ochronę widokową Dworu na Bielszczyźnie – obiektu zabytkowego na działce sąsiedniej – przeprowadzono szereg analiz i uzgodnień z stosownymi instytucjami (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno- Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków), czego efektem są ustalone w projekcie planu linie zabudowy dla obszaru 3U/MW. Nie jest więc możliwe rozszerzenie strefy zabudowy w kierunku południowym . Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
24(2)	21.11.2016	C---------- D------- J--------	**1.** Dotyczy ponownego (II) wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Północnej, B. Prusa, al. Spółdzielczości i al. Kompozytorów Polskich oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ul. T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich Po zapoznaniu się z projektem oraz w nawiązaniu do informacji uzyskanej podczas prezentacji w dniu 15.11.2016	Dz. 9/33, 9/4, 9/47	1U, 2U/MW, 3U/MW	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Nie jest możliwe zastosowanie wysokości VII kondygnacji w obszarze fizjograficznie położonym w dolinie rzeki Czechówki oraz w kontekście ochrony widokowej Strefy ET2 (Strefa ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia). Na podstawie dodatkowych analiz i przekrojów urbanistycznych w przedmiotowym obszarze (działki nr 9/33, 9/4, 9/47) wysokość obiektów podwyższono do VI kondygnacji i tak skorygowany projekt planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			r., z której wynika, że teren ten włączony będzie do strefy śródmiejskiej wnoszę o: Zwiększenie liczby kondygnacji z zaproponowanych V do min VII.							zostanie ponownie przedstawiony do opiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej i do uzgodnień z instytucjami. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			2. Zwiększenie intensywności zabudowy nie więcej niż 5.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Intensywność zabudowy zostanie częściowo skorygowana w dostosowaniu do zmienionej maksymalnej wysokości. Projekt planu ponownie przedstawiony zostanie Miejskiej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
25(3)	24.11.2016	Global Property Sp. z o.o. SKA ul. Leszczyńskiego 15 lok. 5 20-069 Lublin	UWAGA 1 **3.** § 6 3. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1, należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Proponuje się: *„możliwość bilansowania miejsc postojowych z działkami sąsiednimi”.*	Dz. 27/6, 27/7, 27/10, 27/40	1U/MW, 4U	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Dla wszystkich nowych terenów inwestycyjnych (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, mieszana) zlokalizowanych w przedmiotowym planie inwestor ma obowiązek bilansowania miejsc postojowych w graniach zamierzenia inwestycyjnego (działki budowlanej). Przedmiotowy teren 1U/MW nie stanowi wyjątku od tej zasady. Zastosowanie zapisów zaproponowanych w uwadze może być potraktowane jako istotne naruszenie zasad sporządzania mpzp, co skutkuje jego nieważnością. Bilansowanie wszystkich elementów składowych projektu Architektoniczno- Budowlanego dotyczy terenu działki inwestycyjnej do której inwestor posiada tytuł prawny. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Jednak zapis planu w brzmieniu § 6 ust. 3 „Miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej...” pozwala realizować miejsca postojowe na sąsiednich działkach geodezyjnych pod warunkiem objęcia ich zamierzeniem inwestycyjnym.
			UWAGA 2 **5.** § 20 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 6) zmienić na ustalenia: ustala się jedną dopuszczalną wysokość zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu: a) w strefie A ustala się: - wysokość zabudowy – nie więcej niż 40,0 m; - nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - 230 m n.p.m. 12) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona.** Zakłada się: - wprowadzenie jednej strefy wysokości (max. wysokość zabudowy 40,0 m, nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy 230 m n.p.m.); - korektę granic obszaru zieleni towarzyszącej ZT; - korektę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru zieleni towarzyszącej ZT; - korektę granic terenu 4U; - Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2 m²/1 mieszkanie; Proponuje się wykreślić: *„przyjmując wskaźnik 2m²/1 mieszkanie”* 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, usługowo-mieszkalnej lub mieszkalnej; 2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się: obszar zieleni towarzyszącej – zmiana według załącznika graficzn. : a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych; b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych; c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, pieszo-jezdnych z płyt ażurowych, obiektów małej architektury, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych; d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej); e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego. Zmienić na minimum 60 % 3) brak podziału na strefy A i B dla obszaru 1U/MW lub przesunięcie granicy wg załączonego rysunku. 4)usuniecie strefy 4U, lub zmiana granicy wg załączonego rysunku. Jednocześnie musimy pokreślić, że nadrzędną wagę mają zmiany naniesione w kolorze czerwonym.						uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Zaproponowana w projekcie mpzp minimalna powierzchnia placu zabaw (100 m² i 2 m² /1 mieszkanie) odnosi się do całego terenu 1U/MW i stanowi bardzo niewielki ułamek jego całkowitej powierzchni. Niemniej jednak zakłada się korektę wskaźnika minimalnej powierzchni placu zabaw (100 m² i 1 m² / 1 mieszkanie) ze względu na intensywny charakter planowanej zabudowy. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
26(4)	8.12.2016	Andrzej Filipowicz Członek Rady Dzielnicy Czechów Południowy	UWAGA 1. Uwagi do II wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich. Działając w imieniu i na rzecz mieszkańców Osiedla im. Karola Lipińskiego w Dzielnicy Czechów Południowy - składam niniejsze uwagi do II wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich: Przedstawiony projekt wbrew zapisom § 1 narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich	1U/MW, 4U	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Ad 1a. Obszar objęty zmianą mpzp i opracowaniem planu nie wchodzi w zakres Strefy SOK 1 wyznaczonej w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin. Ad 1b. Strefy: Ochrony Widoku Sylwety Miasta (SOW), Ochrony Krajobrazu Otwartego (EZ – wraz z ekspozycją widokową elementów historycznych) i Dalekich Widoków Sylwety Miasta (DW) wynikające z ustaleń SUIKZP miasta Lublin zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez strefowanie maksymalnej wysokości, rozdrobnienie funkcji, ograniczenie jednolitej płaszczyzny elewacji po wnikliwej analizie aspektu krajobrazowego oraz wykonaniu przekrojów urbanistycznych przedstawianych na posiedzeniach MKUA.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			przestrzennego miasta Lublin" przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami. Naruszenie Studium z 2000 r. ma miejsce szczególnie w części 1U/MW (A,B) oraz 4U w/w projektu: a) Naruszenie Strefy Ochrony Konserwatorskiej Wyjątkowych Wartości Kulturowych Miasta (SOK1); b) Naruszenie Strefy Ochrony Widoku Sylwety Miasta (SOW), Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego (EZ – wraz z ekspozycja widokowa elementów historycznych) i Dalekich Widoków Sylwety Miasta (DW) i Bliskiego Tła Panoram (ET1); c) Naruszenie wymogów estetycznych, które w Studium z 2000 roku zakładają ograniczenie wysokości zabudowy do pięciu kondygnacji naziemnych lub do 16 metrów; d) Naruszenie ochrony przed dogęszczeniem funkcji mieszkalnych.							Strefy Bliskiego Tła Panoram (ET1) nie obejmują swoim zasięgiem analizowanego obszaru. Ad 1c. Wymogi estetyczne zapisane w dokumencie SUIKZP miasta Lublin oprócz ograniczeń wysokości zawierają także zapis, że „...bardziej precyzyjne określenie wymogów krajobrazowych i estetycznych jest możliwe na podstawie szczegółowej analizy krajobrazowej." Na potrzeby sporządzenia przedmiotowego planu stosowne analizy zostały sporządzone. Wykorzystano także analizę widokowo-geodezyjną wykonaną dla potrzeb dokumentacji budowlanej (*WIDOKOWY OPERAT GEODEZYJNY DLA BUDYNKU PROJEKTOWANEGO PRZY UL. PÓŁNOCNEJ 37-37A*) i na tej podstawie ustalono w planie parametry wysokości zabudowy. Ad 1d. Rozwój funkcji centro twórczych w dzielnicy, stopień nasycenia i poziom realizowanych usług w sąsiedztwie terenu 1U/MW i 4U uzasadniają wprowadzanie funkcji mieszkaniowej w ww. terenach w większym zakresie niż dotychczasowe dopuszczalne parametry. Zgodnie z zaleceniami Studium uzupełnienie programu funkcjonalnego osiedli o dogęszczenia winno być realizowane wraz z uzupełnieniem miejsc parkingowych. Plan przewiduje liczbę miejsc parkingowych wyższą niż 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie. Wobec tego standard zamieszkania nie ulegnie pogorszeniu. Dodatkowo projekt planu przewiduje w ramach pasa drogowego KDGP strefę KS (strefa obsługi komunikacji, gdzie mogą być dodatkowo zlokalizowane ogólnodostępne miejsca postojowe).
			UWAGA 2. W sposób szczególny II wersja projektu MPZP dla powyższego obszaru narusza zasady partycypacji społecznej poprzez zmniejszenie niemal o połowę wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych w stosunku do I wyłożenia nowego projektu MPZP dla hoteli i obiektów handlowych i to pomimo uwag i postulatów złożonych w tym zakresie przez Radę Dzielnicy Czechów Południowy. Absolutnie nie do przyjęcia jest zwiększenie maksymalnej ilości kondygnacji naziemnych – tym razem wyrażonych rzędną terenu oraz dopuszczalnej wysokości zabudowy w relacji do zapisów I wersji projektu, które mają legitymizować wydane już decyzje administracyjne byłego wojewody lubelskiego i obecnego jeszcze Prezydenta Miasta Lublin oraz rozpoczętą przez inwestora realizację planów, które w sposób istotny naruszają obowiązujące nadal Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz MPZP. Znamiennym w zapisach II wersji projektu nowego MPZP			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Partycypacja społeczna została uwzględniona w procesie planowania zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zgłaszanie wniosków do planu, uwag do projektu planu (w trakcie I i II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu). Procedurę związaną z opracowaniem projektu mpzp oraz ich zmian określa *USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM* (w tym etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, etap składania uwag, etap rozpatrywania uwag, ewentualny etap ponownych uzgodnień i wyłożenia projektu planu po raz kolejny). Ustawa przewiduje zatem możliwości wprowadzania zmian do projektu i taka procedura została tutaj zastosowana. Biuro Rady Miasta Lublin oraz Rada Dzielnicy Czechów - Południowy została powiadomiona o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (powiadomienie w sprawie wyłożenia projektu mpzp po raz drugi – drogą mailową 27 X 2106 r. zgodnie z ogłoszeniem w prasie).

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			dla obszaru 1U/MW (A,B) oraz 4U jest fakt, iż sprawą rozpoczętej już zabudowy tego terenu w oparciu o plany i decyzje administracyjne naruszające obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz MPZP, osobiście zainteresowałem p. Mariusza Banacha – reprezentującego Dzielnicę Czechów Południowy w Radzie Miasta Lublin. Powyższe może również wskazywać na próbę wprowadzenia w błąd jednego z przedstawicieli organu kontrolno - stanowiącego miasta, którego jestem mieszkańcem oraz interesów lokalnej społeczności narażonej w/w projektem MPZP na szereg dyskomfortów i utraty praw nabytych w postaci dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz MPZP. Forma oraz zakres zmian wprowadzonych na korzyść inwestora w kolejnym już, II wyłożeniu projektu MPZP dla w/w obszaru powoduje, że zapisana w nim wysokość renty planistycznej nie zrekompensuje potencjalnych strat naszego miasta, które są wynikiem różnic pomiędzy możliwościami zabudowy w dniu ogłoszenia przetargu i zbycia nieruchomości gruntowych Gminy Lublin na rzecz obecnego właściciela, podziału gruntu na rzecz innych podmiotów, a możliwymi do osiągnięcia zyskami w wyniku zmian MPZP i wydanych wcześniej decyzji administracyjnych w postaci pozwoleń na budowę konkretnych obiektów i przebudowy pobliskich dróg.							Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego, zatem nie może naruszać praw nabytych przez właściciela nieruchomości i ustalenia w tym dokumencie zawarte nie mogą stanowić podstawy do wystąpienia z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi wobec gminy. Wpływ rozwiązań planistycznych na prawa nabyte można ocenić tylko na podstawie obowiązującego aktu prawa miejscowego tj. w tym przypadku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego m. Lublin część III. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jako akt prawa miejscowego podlegający procedurze ściśle określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawsze jest kompromisem miedzy wnioskami wyrażonymi przez zainteresowane strony (np. właścicieli działek) a uwarunkowaniami i przepisami prawa obowiązującymi w danej chwili. Ustalenia planu (uwzględniające obecnie obowiązujące zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz innych aktualnych przepisów odrębnych nie mogą pogarszać warunków zagospodarowania w stosunku do dotychczas obowiązujących zapisów planistycznych. Zapisy zawarte w projekcie planu miejscowego bezpośrednio wpływają na wartość nieruchomości. W przypadku pogorszenia możliwości wykorzystania nieruchomości spowodowanej niekorzystnymi zapisami planistycznymi (za wyjątkiem przypadków szczególnych) na gminie opracowującej mpzp spoczywa obowiązek zaspokojenia słusznych roszczeń. W przypadku omawianej zmiany mpzp podstawowym elementem wpływającym na budżet gminy będzie wzrost podatków od nieruchomości. W przypadku usług nauki obiekty i grunty ustawowo zwolnione są z opodatkowania. W związku z powstaniem terenów o funkcjach usługowo mieszkaniowych spodziewany jest wpływ dochodów z tego tytułu. Wpływy z opłat planistycznych uzależnione są od wielu czynników zewnętrznych, niezależnych od miasta. Poziom dochodów z tego tytułu w Lublinie w ostatnich latach, a także informacje uzyskane z innych miast wskazują na coraz niższy wpływ opłaty planistycznej na budżet. Ewentualne dochody z tego tytułu przewidywane są na niskim poziomie.
27(5)	14.12.2016	W-------- T--------	UWAGA 1. Wnoszę o uwzględnienie w przedmiotowym dokumencie następujących uwag i odnośną zmianę zapisów dotyczących dz. Nr 10 (oznaczonej jako obszar 2U/MW) w zakresie: maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych: - w strefie IV z 4 na 7 kondygnacji - w strefie VI z 6 na 8 kondygnacji	dz. 10	2U/MW	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno- Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu przedkładany do II wyłożenia do

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
										publicznego wglądu różni się od projektu z I wyłożenia w przedmiotowym zakresie. Postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy w terenie 2U/MW zostały w możliwym stopniu uwzględnione (połączenie dwóch stref 2 i 4 kondygnacji w jedną strefę 4 kondygnacji). W odniesieniu do treści złożonej obecnie uwagi zakłada się powiększenie zasięgu strefy 6 kondygnacji oraz korektę przebiegu obowiązującej linii zabudowy. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. dopuszczenie w miejscu zieleni towarzyszącej ZT - lokalizacji miejsc parkingowych (i odpowiednio zmniejszenie pow. biologicznie czynnej);				-			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowany w południowej części terenu 2U/MW obszar zieleni towarzyszącej (ZT) stanowi strefę buforową (wraz z przyległym terenem zielonym położonym w pasie drogowym) dla planowanej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami (hałas, spaliny itd) wynikającymi z sąsiedztwa drogi głównej ruchu przyspieszonego (al. Solidarności). Ponadto obszar ten zlokalizowany jest na terenach o dużym spadku i w znacznej odległości od obsługi komunikacyjnej terenu (droga 2KDL). Dlatego też usytuowanie na terenie ZT parkingów (powierzchni utwardzonych) nie jest celowe. Takie wykorzystanie obszaru de facto zaprzecza pierwotnej funkcji tego typu obszaru. Należy nadmienić, że na terenie ZT dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3. wielkości pow. zabudowy w stos. do pow. działki z 50% na 70% *Uzasadnienie:* Podtrzymuję swoje uwagi do projektu planu z dnia 9 czerwca br.. Działka ma charakter inwestycyjny. Powyższe elementy jej zagospodarowania stanowią podstawowe wyznaczniki jej atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Przedmiotowe uwagi uzasadnia położenie działki, istniejące zagospodarowanie działek sąsiadujących – m. in. Kompleks Nord Park Centrum Zana u zbiegu ulic Północnej i Szeligowskiego - zespół trzech biurowców (7 nadziemnych kondygnacji, 3 kondygnacje garaży podziemnych) i apartamentowca (14 nadziemnych kondygnacji); wysokość strukturalna 55 m; wysokość do dachu – 40 m; wysokość architektoniczna 55 m, jak również projektowane zagospodarowanie działek sąsiadujących oznaczonych jako 1U, 3U/MW, 1U(MW), 2U(MW), 4U/MW (budowany kompleks wieżowców przy Komendzie Miejskiej Policji – wys. budynków – XI/VII/IX/VII).			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane, wpływają na standard przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Dlatego dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy z 50% (co i tak już stanowi bardzo wysoki wskaźnik) do 55%. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Na wskazanym powyżej projektowanym obszarze liczba kondygnacji nadziemnych – w stosunku do I wyłożenia planu – wzrosła: 1U(MW) – było VII/XI jest VII/XI/VIII 2U(MW) – było VII/V jest VIII/VI 3U(MW) – było IV/V/VII jest IV/VI/VIII 4U(MW) – było V/II jest VI/III i jednocześnie nastąpił wzrost wielkości programu mieszkaniowego 49 % do 70 % 1U – było II/IV jest III/V. Nieruchomości objęte przedmiotową korektą należą do deweloperów. Wnioskowane ilości kondygnacji są takie, jak ustalone w projekcie planu na sąsiadującym ww. Terenie usług i zabudowy mieszkaniowej. Działka nie jest objęta wymogami ochrony konserwatorskiej lub podobnej. Sąsiadujący obszar 3U/MW, na którym znajduje się (znajdowały) budynki zabytkowe, które uniemożliwiły budowę na jej obszarze ul. Szeligowskiego łączącej się z ul. Prusa jest wg projektu planu obszarem budowy wieżowców. Wysokości są ponadto zbliżone do usytuowanych po stronie przeciwnej budynków Nord Park. Jednocześnie, z uwagi na położenie działki – jej teren jest usytuowany poniżej dz. Sąsiedniej nr 11 czy 9/19 oraz poniżej działki, na której znajdują się budynki NORD PARK konieczna jest korekta wysokości projektowanych na niej budynków w celu ich właściwego wyeksponowania. W związku z powyższym wnoszę o odpowiednią zmianę proponowanych rozwiązań technicznych w zakresie wysokości projektowanych budynków od ul. Północnej przy uwzględnieniu parametru wysokości położenia gruntu – poczynając od dz. Nr 10, wysokość najwyższa – VIII kondygnacji i stopniowe ich zmniejszanie do wysokości kondygnacji już istniejących budynków, czyli III. Jednocześnie nie jest celowe tworzenie na działce specjalnej strefy zieleni towarzyszącej – znajduje się ona na całym ok. 20 m pasie poniżej działki i sięga do Alei Solidarności oraz na obszarze przyległym – działce Gminy Lublin, która z uwagi na kształt i rozmiary stanowić będzie teren zielony. Wielkość strefy jest zbyt duża w stosunku do powierzchni całej działki. Strefy przewidziane w innych obszarach należących do deweloperów znajdują się na ich obszarze i mają rozmiar symboliczny w odniesieniu do ich powierzchni i planowanego rodzaju zabudowy (3U(MW) czy 4U(MW)).							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Strefa ZT nie jest przewidziana na podobnych obszarach – obszarze 1U(MW), 2U(MW), czy 4U/MW. Nie posiada jej Nord Park czy budynki mieszkalne wybudowane przez NapInvest czy TBV usytuowane naprzeciw 1MW czy Komendy Miejskiej. Na przylegającej działce dewelopera nr 11 strefa jest przewidziana na skarpie, a więc terenie, który nie jest przeznaczony do zabudowy. Wnoszę o możliwość usytuowania w tym miejscu miejsc parkingowych (i odpowiednio zmniejszenie pow. Biologicznie czynnej). Proponowane rozwiązanie bilansowania miejsc parkingowych w formie garaży podziemnych wspólnie z terenem 3KP stanowi ograniczenie moich uprawnień właścicielskich. Przedmiotowy teren należy do dewelopera wobec czego nie ma możliwości zastosowania wspólnych rozwiązań. Jednocześnie wnoszę o zwiększenie powierzchni zabudowy do 70 % (zwłaszcza w przypadku zachowania strefy ZT) i odpowiedni możliwości lokalizacji miejsc parkingowych w formie garaży podziemnych. Na nieodległym terenie u zbiegu al. Kompozytorów i ul. Paganiniego ma stanąć hotel studencki – działka ma być zabudowana w 90 %, w 8 % to tereny zielone. Inwestor to deweloper TBV. Ustalenia planu miejscowego nie mogą mieć charakteru dyskryminującego oraz ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wyłączając możliwość zabudowy w określonych parametrach technicznych, czego konsekwencją jest zróżnicowanie stanu prawnego terenów o takich samych lub podobnych walorach i podlegających takiemu samemu reżimowi prawnemu, a co za tym idzie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych terenów (deweloperów i prywatnych właścicieli). Tymczasem proponowane rozwiązania uwzględniają przede wszystkim interesy konkretnego dewelopera.							
28(6)	14.12.2016	Uniwersytet Medyczny w Lublinie	Uniwersytet Medyczny w Lublinie wnioskuje o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie drogi 1KDZ na działce 7/2 stanowiącej własność Uniwersytetu Medycznego w Lublinie pomiędzy ul. K. Jaczewskiego a ul. Szeligowskiego, na której znajduje się budynek Collegium Maius – Anatomicum. Budynek Collegium Maius – Anatomicum jest obiektem dydaktycznym, w którym pracuje około 230 osób oraz kształci się około 900 studentów. Do obiektu przylega teren, na którym prowadzone są badania roślin trujących.	Dz. 7/2	1KDZ		-			**Uwaga nieuwzględniona** Wyznaczony w projekcie planu przebieg drogi 1KDZ w klasie zbiorczej zapewnia połączenie dzielnicy Czechów ze Śródmieściem komunikacją zbiorową, indywidualną, rowerową i pieszą. Dla tej ulicy przewiduje się przekrój jednojezdniowy o czterech pasach ruchu w tym dwa wydzielone dla komunikacji zbiorowej. Szerokość pasa drogowego – 35m wynika z potrzeby zapewnienia właściwego rozmieszczenia elementów infrastruktury drogowej oraz miejskiej infrastruktury technicznej jak również uwzględnia zróżnicowaną rzeźbę terenu pod

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			Bliskie sąsiedztwo drogi zwiększy znacznie hałas w obiekcie, co będzie miało bezpośredni wpływ na jakość kształcenia studentów oraz może mieć wpływ na wiarygodność prowadzonych badań na roślinach. Dokumentacja projektowa dla obiektu Collegium Maius – Anatomicum została wykonana w 2003 r. W oparciu o obowiązujący wówczas Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, w którym przedmiotowa droga nie była przewidziana, wobec czego akustyka okien nie uwzględniła hałasu powstającego w bezpośrednim sąsiedztwie na drodze o dużym natężeniu ruchu. Wskazujemy również, że droga1KDZ będzie kolidowała z istniejącą drogą pożarową zapewniającą bezpieczeństwo osób przebywających w obiekcie Collegium Maius – Anatomicum.							względem wysokościowym, która wywołuje potrzebę zabezpieczenia w pasie drogowym terenu pod wykonanie skarp, wykopów lub nasypów . Wyznaczony przebieg drogi 1KDZ rozdziela projektowaną funkcję usługowo-mieszkaniową od funkcji usług z lądowiskiem dla helikopterów wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po północno-wschodniej stronie drogi 1KDZ – co również ma korzystny wpływ na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zmian planu jak i obsługę komunikacją zbiorową obu funkcji. Przebieg drogi 1KDZ jest zgodny z założeniami dotyczącymi podstawowego układu komunikacyjnego zawartymi w SUiKZP m. Lublin – wyznacza powiązanie drogowe relacji północ – śródmieście miasta. SUiKZP jest dokumentem o charakterze strategicznym. Zgodność założeń funkcjonalnych i kierunków powiązań została zachowana w projekcie planu. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
29(7)	14.12.2016	K---------- I------- K---------- B--------- K---------- I--------- S-------- K---------	UWAGA 1. Uwagi do projektu zmiany miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B, Prusa, Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich (II wyłożenie) dla nieruchomości położonej pomiędzy nowo budowaną ulicą Fijałkowskiego, a ul. Szeligowskiego, tj.: działki nr 8, obręb 18, arkusz 14, której jesteśmy w całości właścicielami . Dziękujemy za uwzględnienie uwag zgłoszonych w czerwcu 2016 r. Do pierwszego wyłożenia. Nie mniej w II wyłożeniu projektu planu nadal nie uwzględniono większości naszych postulatów zgłoszonych w czerwcu 2016 r. Oraz nie wyjaśniono dlaczego tych uwag nie uwzględniono. Dlatego też ponownie prosimy o uwzględnienie poniższych uwag tj. Nasza działka nr 8 mimo, iż dość nieduża (niecałe 3 000 m²) w wyłożonym projekcie zmiany planu została poszatkowania, bez poszanowania prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, bez poszanowania obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin oraz niezgodnie z Ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 6 różnych kawałków o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.: – część północno-wschodnia o pow. ok 540 m² – 1KDZ – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza; – część północno-wschodnia o pow. 360 m² – ZT –	Dz. 8	1KDZ, ZT, 2KX+PP, 3KDD+ PP, PP, 4U(MW)	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego; – tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych; – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			obszar zieleni towarzyszącej; – część południowo-wschodnia o pow. ok 102 m² – 2KX+PP – tereny wydzielonych ciągów pieszych + strefa szczególnej przestrzeni publicznej; – część południowo-zachodnia o pow. Ok 5 m² – 3KDD+PP – tereny dróg publicznych ulica dojazdowa + strefa szczególnej przestrzeni publicznej; – część południowa o pow. 140 m² – PP – strefa szczególnej przestrzeni publicznej; – część zachodnia o pow. 1850 m² – 4U(MW) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wydawać by się mogło, iż ogrom pracy i środków jaki został łożony przez miasto ze środków publicznych nad zmianą obowiązującego planu miejscowego, powinien służyć poprawie i ulepszeniu obecnie obowiązującego planu, ale jak widać na przykładzie naszej działki, efekt jest zupełnie odwrotny, ponieważ z działki o powierzchni ok. 3 000 m² miasto przeznacza na swoje cele publiczne prawie połowę działki – ok 1150 m², a co za tym idzie uszczupla naszą powierzchnię nadającą się do zabudowy do powierzchni 1850 m², co drastycznie obniża wartość naszej nieruchomości, a poprzez zapisy szczegółowe i kształt obszaru nadającego się do zabudowy, zmusza nas do sprzedaży działki deweloperowi, pozbawiając nas dobrej pozycji negocjacyjnej z uwagi na brak możliwości samoistnego funkcjonowania działki. Nie zgadzamy się z takim stanem rzeczy, dlatego też zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosimy swoje uwagi i prosimy o ich uwzględnienie dla dobra wspólnego zgodnie z poniższymi punktami i ich uzasadnieniem:							(atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów) zarówno dla pieszych i korzystających z komunikacji kołowej. Z powyższych powodów tylko niektóre z wymienionych uwag mogą być uwzględnione w pełnym zakresie, inne mogą być uwzględnione częściowo, a pozostałe nie mogą być uwzględnione. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 2. Nie wyrażamy zgody na przeprowadzenie głównej trasy przelotowej 1KDZ, szerokości 35 m w liniach rozgraniczających, łączącej ulicę Smorawińskiego i Jaczewskiego przez naszą działkę. Przebieg nowej terasy przelotowej dwupasmowej zupełnie niweczy założenia pierwszego planu miejscowego, gdzie droga ta przebiegała prosto łącząc Jaczewskiego i Szeligowskiego, ponadto zaproponowany przebieg drogi 1KDZ jest niezgodny z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin, gdzie wskazane są i zatwierdzone całościowo dla całego miasta przebiegi				-			**Uwaga nieuwzględniona** Wyznaczony w projekcie planu przebieg drogi 1KDZ w klasie zbiorczej zapewnia połączenie dzielnicy Czechów ze Śródmieściem komunikacją zbiorową, indywidualną, rowerową i pieszą. Dla tej ulicy przewiduje się przekrój jednojezdniowy o czterech pasach ruchu w tym dwa wydzielone dla komunikacji zbiorowej. Szerokość pasa drogowego – 35m wynika z potrzeby zapewnienia właściwego rozmieszczenia elementów infrastruktury drogowej oraz miejskiej infrastruktury technicznej jak również uwzględnia zróżnicowaną rzeźbę terenu pod względem wysokościowym, która wywołuje potrzebę zabezpieczenia w pasie drogowym terenu pod wykonanie skarp, wykopów lub nasypów .

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			głównych ulic, w sposób przemyślany i kompleksowy mając na uwadze całe miasto, a nie tylko jego wycinek jak w przypadku planu miejscowego. W studium przebieg drogi głównej przez teren objęty planem miejscowym jest inny niż zaproponowany w projekcie zmiany do planu miejscowego. Art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy prezydent przygotowuje projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Uchwalenie planu miejscowego w takiej formie będzie naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż: „Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”. Nie zgadzamy się zatem na przebieg tak szerokiej trasy przelotowej przez nasza działkę, gdyż: - jest ona niezgodna ze zapisami studium, a co za tym idzie niezgodna z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; - droga ta zmniejszy powierzchnię naszej i tak już małej działki; - utrudni znacznie dostęp i obsługę komunikacyjną naszej działki – przy takiej kategorii drogi nie ma możliwości lokalizacji zjazdu z tej drogi na naszą nieruchomość; - wprowadzi ogromny hałas, a prze to obniży wartość naszej działki; - droga takiej kategorii wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie i ograniczający możliwość zabudowy tych terenów. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich nr 19 i 12 będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Wnosimy zatem o zmianę jej kategorii i szerokości pasa drogowego w jej nowym proponowanym kształcie na kategorię KDD-G o szerokości 10 do 12 m tak, aby nowoprojektowana droga nie przechodziła przez naszą działkę i aby była możliwość zjazdu z nowo projektowanej drogi bezpośrednio na naszą nieruchomość.							Wyznaczony przebieg drogi 1KDZ rozdziela projektowaną funkcję usługowo-mieszkaniową od funkcji usług z lądowiskiem dla helikopterów wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po północno-wschodniej stronie drogi 1KDZ – co również ma korzystny wpływ na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zmian planu jak i obsługę komunikacją zbiorową obu funkcji. Przebieg drogi 1KDZ jest zgodny z założeniami dotyczącymi podstawowego układu komunikacyjnego zawartymi w SUiKZP m. Lublin – wyznacza powiązanie drogowe relacji północ – śródmieście miasta. SUiKZP jest dokumentem o charakterze strategicznym. Zgodność założeń funkcjonalnych i kierunków powiązań została zachowana w projekcie planu. Obsługa komunikacyjna działki nr 8 jest w projekcie planu ustalona została od drogi 3KDD. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3. Nie zgadzamy się na zaproponowane na fragmentach działki obszary ZT, 2KX i PP, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty naszej działki i ograniczają jej			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Teren zieleni towarzyszącej ZT pełni funkcję strefy buforowej dla planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej od oddziaływania drogi

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			podstawową funkcję, kształt działki, możliwości zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży. Zaprojektowane obszary: - pasy zieleni towarzyszącej szerokości 10m- bez możliwości zabudowy oraz bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych w zieleni; - ciągu pieszego 2KX – dochodzącego do szerokości 36 m, zaproponowanego w sprzeczności z układem działek, bez jakiegokolwiek związku z granicami działek i prawami własności; strefy szczególnej przestrzeni publicznej – wchodzące na tereny prywatne, bez możliwości ich zabudowy bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych; - łamią podstawowe i fundamentalne zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego zawarte w art. 1 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. uwzględnia zwłaszcza: • wymagania ładu przestrzennego; • walory ekonomiczne przestrzeni; • prawo własności. Kształt i zakres projektowanych obszarów ZT, 2KX i PP zupełnie ignoruje granice działek, nie tylko naszej. Kierunki tych podziałów nijak mają się do granic działek, nie są ani równoległe, ani prostopadłe. Wielkości tych obszarów są ogromne, niczym nieuzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Koniec końców poprzez takie wydzielenie z naszej działki tychże obszarów, pozostaje bardzo mały obszar przeznaczony na podstawową funkcję możliwą do zabudowy, ograniczonymi liniami o nieregularnym kształcie i dziwnych kątach, bez jakiegokolwiek kąta prostego – wszystko to powoduje, iż samoistne wykorzystanie przez nas przedmiotowej działki jest nieopłacalne i niemożliwe, co zmusza nas do sprzedania naszej działki większemu developerowi na niekorzystnych dla nas warunkach. Jak widać z powyższego, projektu planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracamy się zatem z prośbą o następujące korektyw planie miejscowym: - usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej w pasie szerokości 10 m od strony północno-wschodniej działki. Uważamy, iż zapisy zawarte w funkcji podstawowej							1KDZ oraz pobliskiego lądowiska dla śmigłowców. Ponadto, w pasie zieleni towarzyszącej nie można lokalizować miejsc postojowych między innymi z tego powodu, że na drogach o klasie KDZ nie można lokalizować miejsc postojowych bezpośrednio powiązanych z jezdnią. Zieleń towarzysząca jest bardzo pożądana ze względów izolacyjnych i ochronnych, dlatego też jej likwidacja lub redukcja na rzecz miejsc postojowych nie jest możliwa. Szerokość ciągu pieszego 2KX na przeważającej części wynosi 5m. Niemniej, zakłada się korektę (zmniejszenie) obszaru PP na zakończeniu ciągu 2KX na skutek czego zwiększona zostanie powierzchnia przedmiotowej działki przeznaczona pod zabudowę. Skala opracowania, jego cel nadrzędny (wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej) oraz złożoność uwarunkowań powoduje, że w wielu przypadkach niemożliwe było uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu terenów o różnych funkcjach urbanistycznych. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich), co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych powodów nie jest możliwe pełne uwzględnienie uwagi. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			4U(MW) dotyczące wymagania 25% powierzchni biologicznie czynnej, w zupełności wystarczają jeśli chodzi o zieleń i zapewnia jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki; - zmniejszenie obszaru ciągu pieszego 2KX, który dochodzi do szerokości 36 m tak, aby nie wchodził w obszar naszej działki i nie ścinał jej południowo-wschodniego narożnika. Pozostanie wówczas i tak dość szeroki pas ciągu pieszego; - usunięcie z naszego terenu, lezącego w rekach prywatnych, obszaru szczególnej przestrzeni publicznej PP i ograniczenie tego obszaru jak sama jego nazwa wskazuje na treny publiczne czyli ciągi piesze i pasy dróg.							
			UWAGA 4. Prosimy o zapewnienie wjazdu na naszą działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zaproponowany w projekcie planu miejscowego kształt drogi dojazdowej 3KDD zakończonej placem manewrowym nieprzylegającym do granicy naszej działki, a jedynie stykającym się na kilku metrach narożnikiem, nie daje nam gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego zjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby nasza działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, coś na co wskazuje przedmiotowy projekt planu miejscowego. Prosimy zatem o zachowanie spójności wymagań planu z jego częścią rysunkową i przebiegiem granic własności, o drobną korektę zakończenia drogi 3KDD, tak aby plac manewrowy całym swoim bokiem przylegał do granic naszej działki.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Działka nr 8 (obr. 18) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej 3KDD. Istniejąca granica działki nr 8 bezpośrednio przylega do planowanej granicy pasa drogowego tej drogi na długości ok. 7,5 m. Według ustaleń projektu planu działka nr 8 nie stanowi samodzielnej działki budowlanej lecz stanowi element terenu wskazanego pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczoną symbolem 4U(MW) z określoną obowiązującą linią zabudowy od terenów 1KX, 3KDD i 2KX. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich), co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 5. Prosimy o zmiany w zapisach dotyczących funkcji podstawowej 4U(MW). Prosimy o zmianę zapisu zawartego w § 17 pkt. 6 ppkt. 14) , który brzmi: *„dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2 m²/1 mieszkanie”.* W przypadku naszej działki, której powierzchnia pod zabudowę została ograniczona do 1850 m²zaprojektowanie placu zabaw o powierzchni 100 m² oraz zapewnienie odległości min. 10 m (zawartej w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) placu zabaw od miejsc parkingowych i okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powoduje kolejną utratę				+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Zaproponowana w projekcie mpzp minimalna powierzchnia placu zabaw (100 m² i 2 m² / 1 mieszkanie) odnosi się do całego terenu 4U(MW) i stanowi bardzo niewielki ułamek jego całkowitej powierzchni (całość ok. 10300 m²). Niemniej jednak zakłada się korektę wskaźnika minimalnej powierzchni placu zabaw (100 m² i 1 m² / 1 mieszkanie). Należy zauważyć, że nadrzędną funkcją użytkowania terenu jest funkcja usługowa (która nie implikuje potrzeby realizacji placów zabaw). Funkcja mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą a przyjęte wskaźniki powierzchniowe dla placów zabaw gwarantują godziwe standardy

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			powierzchni przeznaczonej pod zabudowę 200-300 m², pozostawiając już tylko 1500 m² powierzchni pod zabudowę z obecnej działki, która ma 3000 m². Zapis ten ponownie nie szanuje prawa własności i obecnych wielkości działek oraz ich właścicieli, preferując wyłącznie duże działki, czy zmuszając właścicieli małych działek do ich sprzedania większemu deweloperowi, który scali kilka działek. Prosimy zatem o spełnienie wymagania Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zawarte w art. 1 pkt 2. dotyczącym uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni poprzez zmianę zapisu dotyczącego placu zabaw. Uważamy, iż wymagania dotyczące placów zabaw zawarte w § 40 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, są wystarczające – czyli jeśli budujemy jeden mały budynek usługowo-mieszkalny na małej działce to nie ma wymagania i potrzeby lokalizacji placów zabaw, a jeśli budujemy zespół budynków wielorodzinnych, to takie wymaganie jest i w tym przypadku może wymagać wskaźnikowo powierzchni placu zabaw. Prosimy zatem o zmianę zapisu §16 pkt. 6 ppkt. 14) planu miejscowego na następujący: - *„jeśli na podstawie Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika konieczność lokalizacji placu zabaw to dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m, przyjmując wskaźnik 2 m²/1 mieszkanie”.*							zamieszkania dla potencjalnych mieszkańców. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
30(8)	15.12.2016	M--------- A--------	UWAGA 1. W związku z planami inwestycyjnymi na moim terenie wnoszę o: Zmianę odległości linii zabudowy dla budynków usługowych od zewnętrznych krawędzi jezdni; - z drogą KDGP (al. Solidarności) na działce 36/16 – 9 m; - z drogą KDL (ul. Północna) na działce nr 39 – 6 m.	Dz. 36/15, 36/13, 38/5, 9/44	1U	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zakłada się częściową korektę linii zabudowy od drogi 2KDL (droga powiatowa nr 2385L) ustalając ją w odległości 3 m liczonej od linii rozgraniczającej a od drogi 1KDGP (droga krajowa nr 82) w odległości 10 m liczonej od linii rozgraniczającej. Korekty linii zabudowy dotyczą całego terenu 1U. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie do uzgodnień i następnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
			UWAGA 2 Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 %.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące kształtowania harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność,

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Niemniej jednak zakłada się korektę wskaźnika powierzchni zabudowy do 55%. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie dp uzgodnień i następnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
31(9)	15.12.2016	Ś---------- S------	UWAGA 1. Wnioskuję ponownie o odstąpienie od zaplanowania ciągu pieszo-rowerowego wraz ze szpalerem drzew pomiędzy działką 9/19 a 9/21. Ewentualnie wnioskuje o przeniesienie tego ciągu wzdłuż drugiej granicy mojej działki (9/19) tj. pomiędzy działką 9/19 a działką o nr 11.	Dz. 9 / 19	3KP, 2U/MW		-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX, który zapewnić ma dogodne połączenie dzielnicy Czechów (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) ze ścisłym centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem kluczowy element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe. Nie jest możliwa także korekta przebiegu ciągu 3KX ze względu na możliwość powiązania planowanej kładki z terenami śródmiejskimi (tj. włączenie ciągu z terenami na południe od al. Solidarności). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. Wnioskuję o odstąpienie od zaplanowania placu oznaczonego na planie symbolem 3KP, zlokalizowanego na działkach 9/19 oraz 11. Plac hali może, także zostać zlokalizowany na działkach po przeciwnej stronie ulicy, gdzie tereny są bardziej rozległe, a tam nie zaplanowano żadnego placu.				-			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
										zewnątrz (od strony ulic / placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Natomiast zakłada się dalszą korektę granic strefy przestrzeni publicznej PP (w tym placu 3KP) położonej na północ od terenów 2U/MW oraz 3U/MW. Zmiany w projekcie przedstawione zostaną na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 3. Wnioskuję o zwiększenie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy do 11 pięter na działce o nr 9/19. Strefa została zaplanowana na tej działce na VI i IV pięter, podczas gdy po przeciwnej stronie ulicy dopuszczono zabudowę aż na XI pięter.			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Zaproponowane dla obszaru 2U/MW strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i jako takie nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy nadmienić, że postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy w terenie 2U/MW zostały w możliwym stopniu uwzględnione na etapie rozpatrzenia uwag złożonych po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (np. poprzez połączenie dwóch stref 2 i 4 kondygnacji w jedną strefę 4 kondygnacji). Ponadto zakłada się dalsze powiększenie zasięgu strefy zabudowy (np. poprzez korektę placu 3KP). Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
32(10)	16.12.2016	C---------- K---------	UWAGA 1. Uwagi do projektu zmiany miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B, Prusa, Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich (II wyłożenie) dla nieruchomości położonej pomiędzy nowo budowaną ulicą Fijałkowskiego, a ul. Szeligowskiego, tj.: działki nr 38, obręb 18, arkusz 14, której jestem właścicielem. Na wstępie dziękuję za uwzględnienie części uwag zgłoszonych w czerwcu br. Do pierwszego wyłożenia projektu ww. Planu, tj.: - za zwiększenie maksymalnej ilości kondygnacji, na których znajduje się obszar działki; - za uwzględnienie braku konieczności planowania na terenie prywatnym szpaleru drzew, miejsc parkingowych. Jednakże w drugim wyłożeniu projektu planu nadal nie uwzględniono większości moich postulatów zgłoszonych w	Dz. 38	1KDZ, ZT, 1KX+PP, 3KDD+PP ,4U(MW)	+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego; – tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych; – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			czerwcu br. Oraz nie przedstawiono informacji, dlaczego tych uwag nie uwzględniono. Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę zapisów dotyczących przeznaczenia terenu dla działki nr 38. W wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin moja działka została bardzo mocno podzielona. Działania Urzędu Miasta Lublin naruszają przynależne mi prawo własności i granice mojej działki, a także ład przestrzenny w obszarze, w którym się ona znajduje. Co wykracza poza obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, a także jest niezgodne z ustawą oz dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czego skutkiem jest wyodrębnienie z mojej działki kilku różnych obszarów o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu w szczególności: - część północna – 1KDZ – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza; - część północno-wschodnia – ZT – obszar zieleni towarzyszącej; - część środkowa – 1KX+PP – tereny wydzielonych ciągów pieszych + strefa szczególnej przestrzeni publicznej; - część wschodnia – 3KDD+PP – tereny dróg publicznych, ulica dojazdowa + strefa szczególnej przestrzeni publicznej; - część południowa i środkowa – PP – strefa szczególnej przestrzeni publicznej; - część środkowa – 4U(MW) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przedłużony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga jeszcze dopracowania, ze szczególnym uwzględnieniem poszanowania prawa własności prywatnej. Miasto ingeruje w moją własność poprzez przeznaczenie znacznej części mojej działki na swoje cele publiczne, a co za tym idzie ujmuje moją powierzchnię nieruchomości nadającą się do zabudowy. Natomiast to znacznie obniża wartość mojej działki szczególnie w części północnej, poprzez zapisy szczegółowe oraz kształt obszaru nadającego się do zabudowy. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę swoje uwagi i zwracam się z prośbą o ich uwzględnienie dla dobra wspólnego zgodnie z poniższymi punktami:							właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów) Z powyższych powodów tylko niektóre z wymienionych uwag mogą być uwzględnione w pełnym zakresie, inne mogą być uwzględnione częściowo, a pozostałe nie mogą być uwzględnione. Sposób uwzględnienia uwag będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i ponownego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 2 Nie zgadzam się na zaproponowane na części mojej działki obszary ZT, 1KX, PP, 1KP, które w nieuzasadniony sposób			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Teren zieleni towarzyszącej ZT pełni funkcję strefy buforowej dla

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			odcinają fragmenty mojej działki i ograniczają jej funkcje, uniemożliwiając jej optymalną zabudowę. Wielkości stref ZT, 1KX, PP i 1KP są duże, niczym nieuzasadnione, a wynikające z nich ograniczenia wpływają znacząco na podstawowe funkcje nieruchomości. Istnienie w takiej wielkości tych obszarów jest bezzasadne w takim zakresie dla przestrzeni publicznej, a w znacznym zaś stopniu skutkują tym , że wykorzystanie przeze mnie przedmiotowej działki w części jest utrudnione. Przedstawiony projekt planu w pewnym zakresie ingeruje w prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni oraz wymagania ładu przestrzennego. Zaprojektowany obszar pasa zieleni towarzyszącej szerokości 10 m uniemożliwia zabudowę tej części działki czy lokalizacji nawet miejsc parkingowych w zieleni. Zaś ciąg pieszy 1KX oraz strefy szczególnej przestrzeni publicznej wchodzą na tereny prywatne, bez możliwości ich zabudowy oraz bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych. Należy podkreślić, że obszary te ograniczają podstawowe oraz fundamentalne zasady planowania oraz zagospodarowania przestrzennego zawarte w art. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który odnosi się do uwzględnienia zwłaszcza; wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Zwracam się o następujące zmiany w planie miejscowym: - usunięcie lub znaczne zmniejszenie mojej działki strefy szczególnej przestrzeni publicznej PP, w szczególności w środkowej części działki; - usuniecie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej w pasie szerokości 10 m od strony północno-wschodniej działki. Zapisy zawarte w funkcji podstawowej 4U(MW) dotyczące wymagania 25 % powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleń i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki; - usunięcie lub zmniejszenie obszaru ciągu pieszego 1KX, gdyż nie jest zasadne istnienie tak szerokiego pasa.							planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej od oddziaływania drogi 1KDZ oraz pobliskiego lądowiska dla śmigłowców. Ponadto, w pasie zieleni towarzyszącej nie można lokalizować miejsc postojowych między innymi z tego powodu, że na drogach o klasie KDZ nie można lokalizować miejsc postojowych bezpośrednio powiązanych z jezdnią. Dlatego też lokalizacja miejsc postojowych na terenie ZT nie jest możliwa. Projektując przestrzenie publiczne w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) ważono interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Twierdzenie jakoby wielkość tych terenów jest zbyt duża i niczym nie uzasadniona wydają się być niezasadne (np. szerokość ciągu pieszego 1 KX na całej długości wynosi tylko 5m). Ze względu na złożoną uwagę zakłada się korektę granic placu 1KP na skutek czego zwiększy się powierzchnia działki nr 38 przeznaczona pod zabudowę. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w całości. Szczegółowy sposób uwzględnienia części uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 3 Proszę o zmianę w zapisach dotyczących funkcji podstawowej 4U(MW). Należy podkreślić, że wymagania dotyczące placów zabaw zawarte w § 40rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie są wystarczające. Zwracam się o zmianę zapisu §16 pkt. 6 ppkt. 14) planu miejscowego na			+	-			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Zaproponowana w projekcie mpzp minimalna powierzchnia placu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			następujący: „jeśli na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika konieczność lokalizacji placu zabaw, to dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2 m²/1 mieszkanie”.							zabaw (100 m² i 2 m² / 1 mieszkanie) odnosi się do całego terenu 4U(MW) i stanowi bardzo niewielki ułamek jego całkowitej powierzchni (całość ok. 10300 m²). Niemniej jednak zakłada się korektę wskaźnika minimalnej powierzchni placu zabaw (100 m² i 1 m² / 1 mieszkanie). Należy zauważyć, że nadrzędną funkcją użytkowania terenu jest funkcja usługowa (która nie implikuje potrzeby realizacji placów zabaw). Funkcja mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą a przyjęte wskaźniki powierzchniowe dla placów zabaw gwarantują godziwe standardy zamieszkania dla potencjalnych mieszkańców. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
			UWAGA 4 Zwracam się o zwężenie trasy przelotowej 1KDZ, szerokości 35 m w liniach rozgraniczających, łączącej ulicę Smorawińskiego i Jaczewskiego przez moją działkę. Usytuowanie takiej drogi w tym spokojnym obszarze, gdzie znajduje się szpital, obiekty opieki zdrowotnej oraz budynki należące do bazy naukowo-dydaktycznej Uniwersytetu Medycznego w Lublinie, wprowadzi duże zamieszanie, a ruch samochodowy ograniczy normalne funkcjonowanie, uniemożliwiając zabudowę północnej części działki. Przebieg tak szerokiej trasy przelotowej nie jest zasadny, gdyż wprowadzi ogromy hałas, a przez to obniży jej wartość. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto, zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich nr 19 i 12 będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Po sprawdzeniu ruchu drogowego na ulicy Szeligowskiego, należy stwierdzić, że jest on na niej płynny, zatem bezzasadne jest wprowadzanie w tym obszarze kolejnej dużej drogi. Ponadto droga ta zmniejszy powierzchnię mojej działki. Wnoszę o zmianę kategorii głównej drogi przelotowej kategorii KDZ i szerokości pasa drogowego na kategorię KDD-G o szerokości 10 do 12 m (a nie jak się proponuje szerokości 35 m).				-			**Uwaga nieuwzględniona** Wyznaczony w projekcie planu przebieg drogi 1KDZ w klasie zbiorczej zapewnia połączenie dzielnicy Czechów ze Śródmieściem komunikacją zbiorową, indywidualną, rowerową i pieszą. Dla tej ulicy przewiduje się przekrój jednojezdniowy o czterech pasach ruchu w tym dwa wydzielone dla komunikacji zbiorowej. Szerokość pasa drogowego – 35m wynika z potrzeby zapewnienia właściwego rozmieszczenia elementów infrastruktury drogowej oraz miejskiej infrastruktury technicznej jak również uwzględnia zróżnicowaną rzeźbę terenu pod względem wysokościowym, która wywołuje potrzebę zabezpieczenia w pasie drogowym terenu pod wykonanie skarp, wykopów lub nasypów . Wyznaczony przebieg drogi 1KDZ rozdziela projektowaną funkcję usługowo-mieszkaniową od funkcji usług z lądowiskiem dla helikopterów wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po północno-wschodniej stronie drogi 1KDZ – co również ma korzystny wpływ na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zmian planu jak i obsługę komunikacją zbiorową obu funkcji. Przebieg drogi 1KDZ jest zgodny z założeniami dotyczącymi podstawowego układu komunikacyjnego zawartymi w SUiKZP m. Lublin – wyznacza powiązanie drogowe relacji północ – śródmieście miasta. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

III WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 maja 2017 r. do 8 czerwca 2017 r.

Lp.	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r*		*Uwagi*
						uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
33(1)	05.06.2017	M--------- A-------	1. W związku z planami inwestycyjnymi na moim terenie wnoszę o zmiany w § 10, pkt. 6, ppkt. 6, litera e: wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m, na wysokość zabudowy – nie więcej niż 14 m.	dz. nr 36/15, 36/13, 38/5, 9/44	1U		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane dla terenu 1U strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (było: ilość kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2, wysokość zabudowy – nie więcej niż niż 9 m, jest: ilość kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 3, wysokość zabudowy – nie więcej niż niż 12 m). Postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy zostały w możliwym stopniu uwzględnione Mając na względzie przeprowadzone analizy widokowe dalsze zwiększanie wysokości zabudowy nie znajduje wystarczającego uzasadnienia i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
34(2)	12.06.2017	Lubelskie Towarzystwo Nieruchomości Sp. z o.o. ul. Wiślana 8 00-317 Warszawa	Zwracamy się z prośbą o rozpatrzenie podwyższenia nieprzekraczalnej rzędnej wysokości z 217,00 m n. p. m. na 219,00 m n. p. m. w VII strefie dopuszczalnej wysokości zabudowy.	dz. nr 20,18/3, 19/3, 27/1, 17/4, 18/4, 19/4, 27/2, 16/3	4U/MW		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane dla terenu 4U/MW strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu był przedkładany do publicznego wglądu już trzeci raz i w czasie poprzednich wyłożeń nie zostały złożenie uwagi odnośnie zmiany wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 4U/MW. Zaproponowane wskaźniki dla strefy wysokościowej VII (max rzędna wysokości zabudowy – 217 m n.p.m. ilość kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 7) umożliwiają realizację zabudowy w podanych parametrach i dlatego nie ma uzasadnienia dla

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
										dalszego zwiększania wysokości zabudowy. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
35(3)	14.06.2017	G------ W----------	Wnioskuje o wprowadzenie w § 20 ust. 6 (Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu) dodatkowego punktu o treści: „teren zabudowy śródmiejskiej”. Uzasadnienie: Teren oznaczony jako 1U/MW przeznaczony jest pod zabudowę o dużym stopniu intensywności: - intensywność zabudowy min. 2,0 max 6,0 - wysokość zabudowy max 40 m - dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną Parametry takie wskazują na kształtowanie zabudowy o cechach charakterystycznych dla śródmieścia miasta. Jest to zresztą uzasadnione położeniem terenu, w bliskiej odległości od głównych urzędów i instytucji miejskich i wojewódzkich. Wpisanie do tekstu planu określenia „teren zabudowy śródmiejskiej” pozwoli uniknąć późniejszych wątpliwości interpretacyjnych dotyczących kształtowania zabudowy, które powstać mogą w trakcie postępowań administracyjnych, dotyczących pozwoleń na budowę dla obiektów projektowanych na terenie 1U/MW. W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie znajduje się odwołanie do zabudowy śródmiejskiej, jednak definicja tej zabudowy jest na tyle ogólna, że wywołuje w praktyce wiele wątpliwości. Dodanie jednoznacznego, wnioskowanego powyżej zapisu do treści mpzp umożliwi późniejsze bardziej przejrzyste i jednoznaczne działania organu wydającego decyzje o pozwoleniu na budowę. Ma to znaczenie dla interesu społecznego.	dz. nr 123/3	1U/MW		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zagadnienie „zabudowy śródmiejskiej” (tj. wprowadzenie w ustaleniach planu zapisu: *obszar objęty opracowaniem w całości stanowi teren zabudowy śródmiejskiej)* przedstawione zostało do ponownego opiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Opinia Komisji była jednoznacznie negatywna: *MKUA nie widzi przesłanek, aby objąć obszar planu (bądź jego fragment) strefą zabudowy śródmiejskiej i w ten sposób stworzyć podstawy prawne do zaniżenia standardów zamieszkania przyszłych mieszkańców...* Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
36(4)	23.06.2017	K--------- I------ K---------- W------- B--------	UWAGA 1 Uwagi do projektu zmiany miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin – część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B, Prusa, Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich (III wyłożenie) dla nieruchomości położonej pomiędzy nowo budowaną ulicą Fijałkowskiego, a ul. Szeligowskiego, tj.: działki nr 8, obręb 18, arkusz 14, której jesteśmy w całości właścicielami . Niestety III wyłożenie nie uwzględniło żadnych z naszych	dz. nr 8	4U(MW), PP, ZT, 1KDZ, 3KDD		–			**Uwaga nieuwzględniona** Przedmiotowy projekt mpzp dotyczy położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia miasta Lublin o kluczowym znaczeniu dla jego przyszłego rozwoju. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: – tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			uwag do projektu planu złożonych w grudniu 2016 r. Dlatego też podtrzymujemy nasze uwagi i ponownie prosimy o ich uwzględnienie tj. Nasza działka nr 8 mimo, iż dość nieduża (niecałe 3 000 m²) w wyłożonym projekcie zmiany planu została poszatkowania, bez poszanowania prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, bez poszanowania obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin oraz niezgodnie z Ustawą o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 6 różnych kawałków o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.: – część północno-wschodnia o pow. ok 540 m² – 1KDZ – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza; – część północno-wschodnia o pow. 360 m² – ZT – obszar zieleni towarzyszącej; – część południowo-wschodnia o pow. ok 102 m² – 2KX+PP – tereny wydzielonych ciągów pieszych + strefa szczególnej przestrzeni publicznej; – część południowo-zachodnia o pow. Ok 5 m² – 3KDD+PP – tereny dróg publicznych ulica dojazdowa + strefa szczególnej przestrzeni publicznej; – część południowa o pow. 140 m² – PP – strefa szczególnej przestrzeni publicznej; – część zachodnia o pow. 1850 m² – 4U(MW) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wydawać by się mogło, iż ogrom pracy i środków jaki został włożony przez miasto ze środków publicznych nad zmianą obowiązującego planu miejscowego, powinien służyć poprawie i ulepszeniu obecnie obowiązującego planu, ale jak widać na przykładzie naszej działki, efekt jest zupełnie odwrotny, ponieważ z działki o powierzchni ok. 3 000 m² miasto przeznacza na swoje cele publiczne prawie połowę działki – ok 1150 m², a co za tym idzie uszczupla naszą powierzchnię nadającą się do zabudowy do powierzchni 1850 m², co drastycznie obniża wartość naszej nieruchomości, a poprzez zapisy szczegółowe i kształt obszaru nadającego się do zabudowy, zmusza nas do sprzedaży działki developerowi, pozbawiając nas dobrej pozycji negocjacyjnej z uwagi na brak możliwości samoistnego funkcjonowania działki. Nie zgadzamy się z takim stanem rzeczy, dlatego też zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosimy swoje uwagi i							– tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych; – realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób jego zagospodarowania ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron. Ustalenia planu zakładają także realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów) zarówno dla pieszych i korzystających z komunikacji kołowej. Z powyższych powodów obecnie złożone uwagi nie mogą być uwzględnione. W wyniku uwzględnienia lub częściowego uwzględnienia złożonych przez Państwa uwag po II wyłożeniu projektu planu wprowadzono następujące korekty do projektu mpzp: - zmiana kształtu placu na zakończeniu ciągu pieszego 2KX, w taki sposób aby nie wchodził on swoim zasięgiem na działkę nr 8; - zwiększenie powierzchni przedmiotowej działki przeznaczonej pod teren zabudowy; - zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni placu zabaw (z 2 m^2 na 1 m^2 / 1 mieszkanie) w całym obszarze opracowania.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			prosimy o ich uwzględnienie dla dobra wspólnego zgodnie z poniższymi punktami i ich uzasadnieniem:							
			UWAGA 2. Nie wyrażamy zgody na przeprowadzenie głównej trasy przelotowej 1KDZ, szerokości 35 m w liniach rozgraniczających, łączącej ulicę Smorawińskiego i Jaczewskiego przez naszą działkę. Przebieg nowej terasy przelotowej dwupasmowej zupełnie niweczy założenia pierwszego planu miejscowego, gdzie droga ta przebiegała prosto łącząc Jaczewskiego i Szeligowskiego, ponadto zaproponowany przebieg drogi 1KDZ jest niezgodny z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin, gdzie wskazane są i zatwierdzone całościowo dla całego miasta przebiegi głównych ulic, w sposób przemyślany i kompleksowy mając na uwadze całe miasto, a nie tylko jego wycinek jak w przypadku planu miejscowego. W studium przebieg drogi głównej przez teren objęty planem miejscowym jest inny niż zaproponowany w projekcie zmiany do planu miejscowego. Art. 9 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy, gdy sporządzają plany miejscowe. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy prezydent przygotowuje projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Uchwalenie planu miejscowego w takiej formie będzie naruszeniem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż: „Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...”. Nie zgadzamy się zatem na przebieg tak szerokiej trasy przelotowej przez nasza działkę, gdyż: - jest ona niezgodna ze zapisami studium, a co za tym idzie niezgodna z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; - droga ta zmniejszy powierzchnię naszej i tak już małej działki; - utrudni znacznie dostęp i obsługę komunikacyjną naszej działki – przy takiej kategorii drogi nie ma możliwości lokalizacji zjazdu z tej drogi na naszą nieruchomość; - wprowadzi ogromny hałas, a przez to obniży wartość naszej działki; - droga takiej kategorii wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający				–			**Uwaga nieuwzględniona** Wyznaczony w projekcie planu przebieg drogi 1KDZ w klasie zbiorczej zapewnia połączenie dzielnicy Czechów ze Śródmieściem komunikacją zbiorową, indywidualną, rowerową i pieszą. Dla tej ulicy przewiduje się przekrój jednojezdniowy o czterech pasach ruchu w tym dwa wydzielone dla komunikacji zbiorowej. Szerokość pasa drogowego – 35m wynika z potrzeby zapewnienia właściwego rozmieszczenia elementów infrastruktury drogowej oraz miejskiej infrastruktury technicznej jak również uwzględnia zróżnicowaną rzeźbę terenu pod względem wysokościowym, która wywołuje potrzebę zabezpieczenia w pasie drogowym terenu pod wykonanie skarp, wykopów lub nasypów . Wyznaczony przebieg drogi 1KDZ rozdziela projektowaną funkcję usługowo-mieszkaniową od funkcji usług z lądowiskiem dla helikopterów wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po północno-wschodniej stronie drogi 1KDZ – co również ma korzystny wpływ na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem zmian planu jak i obsługę komunikacją zbiorową obu funkcji. Przebieg drogi 1KDZ jest zgodny z założeniami dotyczącymi podstawowego układu komunikacyjnego zawartymi w SUiKZP m. Lublin – wyznacza powiązanie drogowe relacji północ – Śródmieście Miasta. SUiKZP jest dokumentem o charakterze strategicznym. Zgodność założeń funkcjonalnych i kierunków powiązań została w projekcie planu zachowana. Obsługa komunikacyjna działki nr 8 w projekcie planu została ustalona od drogi 3KDD. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			normalne funkcjonowanie i ograniczający możliwość zabudowy tych terenów. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich nr 19 i 12 będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Wnosimy zatem o zmianę jej kategorii i szerokości pasa drogowego w jej nowym proponowanym kształcie na kategorię KDD-G o szerokości 10 do 12 m tak, aby nowoprojektowana droga nie przechodziła przez naszą działkę i aby była możliwość zjazdu z nowo projektowanej drogi bezpośrednio na naszą nieruchomość.							
			UWAGA 3 Nie zgadzamy się na zaproponowane na fragmentach działki obszary ZT, 2KX i PP, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty naszej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży. Zaprojektowane obszary: - pasy zieleni towarzyszącej szerokości 10m- bez możliwości zabudowy oraz bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych w zieleni; - ciągu pieszego 2KX – dochodzącego do szerokości 36 m, zaproponowanego w sprzeczności z układem działek, bez jakiegokolwiek związku z granicami działek i prawami własności; - strefy szczególnej przestrzeni publicznej – wchodzące na tereny prywatne, bez możliwości ich zabudowy bez możliwości lokalizacji nawet miejsc parkingowych; łamią podstawowe i fundamentalne zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego zawarte w art. 1 pkt. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. uwzględnia zwłaszcza: • wymagania ładu przestrzennego; • walory ekonomiczne przestrzeni; • prawo własności. Kształt i zakres projektowanych obszarów ZT, 2KX i PP zupełnie ignoruje granice działek, nie tylko naszej. Kierunki tych podziałów nijak się mają do granic działek, nie są ani równoległe, ani prostopadłe. Wielkości tych obszarów są ogromne, niczym nieuzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Koniec końców poprzez takie wydzielenie z naszej działki tychże obszarów, pozostaje bardzo mały obszar przeznaczony na				–			**Uwaga nieuwzględniona** Teren zieleni towarzyszącej ZT pełni funkcję strefy buforowej dla planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z uwagi na oddziaływanie drogi 1KDZ oraz pobliskiego lądowiska dla śmigłowców. Ponadto, w pasie zieleni towarzyszącej nie można lokalizować miejsc postojowych między innymi z tego powodu, że na drogach o klasie KDZ nie jest możliwa technicznie (przepisy odrębne) lokalizacja miejsc postojowych bezpośrednio powiązanych z jezdnią. Zieleń towarzysząca jest bardzo pożądana ze względów izolacyjnych i ochronnych, dlatego też jej likwidacja lub redukcja na rzecz miejsc postojowych nie znajduje uzasadnienia. Szerokość ciągu pieszego 2KX na przeważającej części wynosi 5m. W wyniku składanych uwag po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu kształt placu na zakończeniu ciągu pieszego 2KX został skorygowany, w taki sposób, iż nie wchodzi on swoim zasięgiem na działkę nr 8 - na skutek czego zwiększona została powierzchnia przedmiotowej działki przeznaczona pod zabudowę. Skala opracowania, jego cel nadrzędny (wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej) oraz złożoność uwarunkowań powoduje, że w wielu przypadkach niemożliwe było uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych przy wyznaczaniu terenów o różnych funkcjach urbanistycznych. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich), co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			podstawową funkcję możliwą do zabudowy, ograniczonymi liniami o nieregularnym kształcie i dziwnych kątach, bez jakiegokolwiek kąta prostego – wszystko to powoduje, iż samoistne wykorzystanie przez nas przedmiotowej działki jest nieopłacalne i niemożliwe, co zmusza nas do sprzedania naszej działki większemu developerowi na niekorzystnych dla nas warunkach. Jak widać z powyższego, projektu planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracamy się zatem z prośbą o następujące korektyw planie miejscowym: - usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej w pasie szerokości 10 m od strony północno-wschodniej działki. Uważamy, iż zapisy zawarte w funkcji podstawowej 4U(MW) dotyczące wymagania 25% powierzchni biologicznie czynnej, w zupełności wystarczają jeśli chodzi o zieleń i zapewnia jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki; - zmniejszenie obszaru ciągu pieszego 2KX, który dochodzi do szerokości 36 m tak, aby nie wchodził w obszar naszej działki i nie ścinał jej południowo-wschodniego narożnika. Pozostanie wówczas i tak dość szeroki pas ciągu pieszego; - usunięcie z naszego terenu, leżącego w rękach prywatnych, obszaru szczególnej przestrzeni publicznej PP i ograniczenie tego obszaru jak sama jego nazwa wskazuje na treny publiczne czyli ciągi piesze i pasy dróg.							
			UWAGA 4 Prosimy o zapewnienie wjazdu na naszą działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zaproponowany w projekcie planu miejscowego kształt drogi dojazdowej 3KDD zakończonej placem manewrowym nieprzylegającym do granicy naszej działki, a jedynie stykającym się na kilku metrach narożnikiem, nie daje nam gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego zjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby nasza działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, coś na co wskazuje przedmiotowy projekt planu miejscowego. Prosimy zatem o zachowanie spójności wymagań planu z jego częścią rysunkową i przebiegiem granic własności, o drobną korektę zakończenia drogi 3KDD, tak aby plac manewrowy całym swoim bokiem przylegał do granic naszej działki.				–			**Uwaga nieuwzględniona** Działka nr 8 (obr. 18) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej 3KDD. Istniejąca granica działki nr 8 bezpośrednio przylega do planowanej granicy pasa drogowego tej drogi na długości ok. 7,5 m. Według ustaleń projektu planu działka nr 8 nie stanowi samodzielnej działki budowlanej lecz stanowi element terenu wskazanego pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczoną symbolem 4U(MW) z określoną obowiązującą linią zabudowy od terenów 1KX, 3KDD i 2KX. Należy nadmienić, że istniejąca struktura działek w znacznej mierze jest pochodną historycznych uwarunkowań (działki rolne na terenach wiejskich), co w żaden sposób nie pokrywa się z planowanym zagospodarowaniem obszaru (intensywnie zurbanizowany obszar miejski). Z powyższych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			UWAGA 5 Prosimy o zmiany w zapisach dotyczących funkcji podstawowej 4U(MW). Prosimy o zmianę zapisu zawartego w § 17 pkt. 6 ppkt. 14) , który brzmi: *„dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 2 m²/1 mieszkanie”.* W przypadku naszej działki, której powierzchnia pod zabudowę została ograniczona do 1850 m² zaprojektowanie placu zabaw o powierzchni 100 m² oraz zapewnienie odległości min. 10 m (zawartej w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) placu zabaw od miejsc parkingowych i okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powoduje kolejną utratę powierzchni przeznaczonej pod zabudowę 200-300 m², pozostawiając już tylko 1500 m² powierzchni pod zabudowę z obecnej działki, która ma 3000 m². Zapis ten ponownie nie szanuje prawa własności i obecnych wielkości działek oraz ich właścicieli, preferując wyłącznie duże działki, czy zmuszając właścicieli małych działek do ich sprzedania większemu developerowi, który scali kilka działek. Prosimy zatem o spełnienie wymagania Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zawarte w art. 1 pkt 2. dotyczącym uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni poprzez zmianę zapisu dotyczącego placu zabaw. Uważamy, iż wymagania dotyczące placów zabaw zawarte w § 40 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, są wystarczające – czyli jeśli budujemy jeden mały budynek usługowo-mieszkalny na małej działce to nie ma wymagania i potrzeby lokalizacji placów zabaw, a jeśli budujemy zespół budynków wielorodzinnych, to takie wymaganie jest i w tym przypadku może wymagać wskaźnikowo powierzchni placu zabaw. Prosimy zatem o zmianę zapisu §16 pkt. 6 ppkt. 14) planu miejscowego na następujący: - *„jeśli na podstawie Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wynika konieczność lokalizacji placu zabaw to dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m, przyjmując wskaźnik 2 m²/1 mieszkanie”.*			+	–			**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Przedmiotowe zapisy odnośnie konieczności realizacji placu zabaw na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej mają swoje uzasadnienie w Prawie Budowlanym a także w polskich i europejskich standardach urbanistycznych dla tego typu zabudowy. Należy zauważyć, że nadrzędną funkcją przeznaczenia terenu jest funkcja usługowa (która nie implikuje potrzeby realizacji placów zabaw). Funkcja mieszkaniowa jest funkcją uzupełniającą a przyjęte wskaźniki powierzchniowe dla placów zabaw gwarantują godziwe standardy zamieszkania dla potencjalnych mieszkańców. W wyniku składanych uwag po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wskaźnik minimalnej powierzchni placu zabaw został skorygowany (z 2 m^2 na 1 m^2 / 1 mieszkanie) w całym obszarze opracowania. Z powyższych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			UWAGA 6 Prosimy o wprowadzenie zapisu, iż tereny 4U(MW) są terenami zabudowy śródmiejskiej. Wydawać by się mogło, iż zapis jest oczywisty i nie ma potrzeby wpisywania go w plan miejscowy, ponieważ tereny te leżą w ścisłym centrum Lublina i niewątpliwie są terenami śródmiejskimi, jednak brak takiego zapisu powoduje później niepotrzebne dyskusje i dywagacje na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Duża intensywność zabudowy oraz duże wysokości budynków przewidziane w planie miejscowym na tym terenie powodują, iż pojawiają się duże trudności ze spełnieniem wymagań dotyczących przesłaniania budynków i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. W takich strefach Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, dopuszcza obniżenie tych wymagań o połowę, jednak aby skorzystać z tego dopuszczenia w planie miejscowym musi być wyraźny zapis, iż jest to strefa śródmiejska. Dlatego też prosimy o jednoznaczne stwierdzenie w zapisach planu miejscowego, iż tereny 4U/(MW) są terenami zabudowy śródmiejskiej.				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zagadnienie „zabudowy śródmiejskiej” (tj wprowadzenie w ustaleniach planu zapisu: *obszar objęty opracowaniem w całości stanowi teren zabudowy śródmiejskiej)* przedstawione zostało do ponownego opiniowania Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Opinia Komisji była jednoznacznie negatywna: *MKUA nie widzi przesłanek, aby objąć obszar planu (bądź jego fragment) strefą zabudowy śródmiejskiej i w ten sposób stworzyć podstawy prawne do zaniżenia standardów zamieszkania przyszłych mieszkańców...* Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
37(5)	23.06.2017	W------- T-------	UWAGA 1. Wnoszę o uwzględnienie w przedmiotowym dokumencie następujących uwag i odnośną zmianę zapisów dotyczących dz. Nr 10 (oznaczonej jako obszar 2U/MW) w zakresie: maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych: - w strefie IV z 4 na 7 kondygnacji - w strefie VI z 6 na 8 kondygnacji	dz. nr 10	2U/MW		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane dla terenu 2U/MW strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie. Były: trzy strefy wysokości: zabudowy – II (2 kondygnacje), IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Są dwie strefy wysokości zabudowy: IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Strefa II połączona została ze strefą IV, powiększona została także strefa VI (6 kondygnacji). Postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Dlatego też dalsze zwiększanie wysokości zabudowy jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 2. zwiększenie powierzchni zabudowy w stos. do pow. działki do 75%.				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Uzasadnienie: W nawiązaniu do dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami z dnia 25 maja br. oraz już zgłoszonych uwag w odnośnym zakresie z dnia 8 grudnia 2016r. Brak jest negatywnych obiektywnych przesłanek uniemożliwiających przyjęcie wnioskowanych zmian. Ład przestrzenny nie jest wartością absolutną. Na każdym etapie jego konstruowania istnieje możliwość weryfikacji i ewentualnych zmian czy modyfikacji. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w mpzp albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Wnioskowana modyfikacja wysokości nie stoi w sprzeczności z zabudową istniejącą ani projektowaną jak również z zabudową kaskadową, przeciwnie pozwala na jej realizację w kierunku Komendy Miejskiej Policji – zmniejszających się wysokości wzdłuż ulicy Północnej (VIII-2U/MW, VII-3U/MW, V – budynki istniejące). Skądinąd – w kompleksie Nord Park Centrum Zana zostały wybudowane budynki tej samej wysokości – VII kondygnacji. Wnioskowane ilości kondygnacji są takie, jak ustalone w projekcie planu na sąsiadującym ww. terenie usług i zabudowy mieszkaniowej. Działka nie jest objęta wymogami ochrony konserwatorskiej lub podobnej. Budynki nie będą zasłaniać żadnych widoków. Sąsiadujący obszar 3U/MW położony obok zabytkowego dworu jest wg projektu planu obszarem budowy wieżowców. Budowany obecnie przez developera obok Komendy Miejskiej XI p. Wieżowiec zasłania od strony ronda Szeligowskiego-Smorawińskiego widok na Kościół Dominikanów i panoramę miasta, co nie stanowiło negatywnej przesłanki takiego rozwiązania. Budynki przewidziane po drugiej stronie ulicy nie są projektowane w zabudowie kaskadowej [1U(MW) – 4U(MW), istniejący kompleks Nord Park Centrum Zana – budynki tej samej wysokości – VII kondygnacji].							terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane, wpływają na standard przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (było: maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, jest: maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%). Postulaty odnośnie zwiększenia powierzchni zabudowy zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Dlatego też, dalsze jej zwiększanie jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Zaproponowany w południowej części terenu 2U/MW obszar zieleni towarzyszącej (ZT) stanowi strefę buforową (wraz z przyległym terenem zielonym położonym w pasie drogowym) dla planowanej zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami (hałas, spaliny itd) wynikającymi z sąsiedztwa drogi głównej ruchu przyspieszonego (al. Solidarności). Ponadto obszar ten zlokalizowany jest na terenach o dużym spadku i w znacznej odległości od obsługi komunikacyjnej terenu (droga 2KDL). Należy nadmienić, że na terenie ZT dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych co pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu. Wyszczególnione w uwadze zmiany projektu planu (jako całości opracowania) są istotnym elementem procedury formalno-prawnej wynikającym z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym związanym z opracowaniem mpzp. Wynikają one z treści składanych do projektu planu uwag oraz przeprowadzonych w związku z tym ponownych analiz urbanistycznych. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Wysokości są ponadto zbliżone do usytuowanych po stronie przeciwnej budynków Nord Park. Jednocześnie, z uwagi na położenie działki nr 10 – jej teren jest usytuowany poniżej dz. Sąsiedniej nr 11 czy 9/19 oraz poniżej działki na której znajdują się budynki Nord Park konieczna jest korekta wysokości projektowanych na niej budynków w celu ich właściwego wyeksponowania. W związku z powyższym wnoszę o ponowną analizę proponowanych rozwiązań i odpowiednią zmianę proponowanych rozwiązań technicznych w zakresie wysokości projektowanych budynków od ul. Północnej przy uwzględnieniu parametru wysokości położenia gruntu – na obszarze 2U/MW- poczynając od dz. Nr 10 wysokość najwyższa – VIII kondygnacji i stopniowe ich zmniejszanie do wysokości kondygnacji już istniejących budynków czyli III. Przyjęta formuła kaskadowości uprzywilejowuje bezzasadnie developera – najwyższą wysokość budynków przyjęto – z jednej strony na działce, gdzie znajduje się hotel Locomotiva (1U), a z drugiej strony analogicznie – na dz. Nr 9/21 (3U/MW). VI-kondygnacja hotelu – znacznie podwyższona, znajduje się na wysokości IV-kondygnacji dz. Nr 10. Brak jest obiektywnego uzasadnienia dla przedmiotowego rozwiązania. Ponadto osiągnięcie efektu zabudowy kaskadowej jest możliwe także przy takiej samej wysokości budynków – u uwagi na naturalne ukształtowanie terenu. Działka ma charakter inwestycyjny. Powyższe elementy jej zagospodarowania stanowią podstawowe wyznaczniki atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Wnioskowane wysokości kondygnacji umożliwią realizację przyjętego dla obszaru wskaźnika intensywności, który nie jest możliwy do osiągnięcia na działce przy obecnej wysokości budynków. Jednocześnie należy zauważyć, że w stosunku do I wyłożenia projektu planu uległy zmianie – wzrostowi m.in. wysokości kondygnacji nadziemnych na wszystkich otaczających działkach stanowiących własność developerów. Na projektowanym obszarze liczba kondygnacji nadziemnych – w stosunku do I wyłożenia planu – wzrosła: 1.Chrzanowscy Development – okolice Komendy Policji A. 1U(MW) – było VII/XI jest VII/XI/VIII 2U(MW) – było VII/V jest VIII/VI 3U(MW) – było IV/V/VII jest IV/VI/VIII 4U(MW) – było V/II jest VI/III B. wzrost wielkości programu mieszkaniowego 49 % do 70							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			% C. brak ZT (lub znikoma ilość w stosunku do pow. zabudowy) 2.Chrzanowscy Development – okolice Automobiloklubu A. 3U/MW – było VII/VI jest VII/VI/IV/II B. zmiana położenia ścieżki rowerowej – z dz. Nr 9/21 na dz. Prywatną nr 9/19 C. pozwolenie na rozbiórkę obiektu pozostającego pod ochroną konserwatora (status budynku był powodem zmiany trasy budowanej ul. Szeligowskiego, która miała pierwotnie przebiegać przez dz. Nr 9/21 w celu połączenia z 3 Maja – obecnie ulica kończy się na Północnej) 3.Chrzanowscy Development – hotel Locomotiva (obok dz. r 10) A. 1U – było II/IV jest III/VI B. wielkość zabudowy – było 30 jest 55 C. wskaźnik intensywności zabudowy: z 1 na 3,5 C. wskaźniki parkingowe: z 0,6 miejsca na 1 pokój – 0,3 miejscacha D. pow. biologicznie czynna – z 20% na 15. 4. Luk Wysokiński Było: Hotel VIII / apartamentowiec X/XII – zmiana: Strefa A – 35 m Strefa B – 40 m – miana: likwidacja strefy 40 m na całości. Ustalenia planu miejscowego nie mogą mieć charakteru dyskryminującego oraz ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wyłączając możliwość zabudowy w określonych parametrach technicznych, czego konsekwencją jest zróżnicowanie stanu prawnego terenów o takich samych lub podobnych walorach i podlegających takiemu samemu reżimowi prawnemu, a co za tym idzie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych terenów (deweloperów i prywatnych właścicieli). Tymczasem proponowane rozwiązania uwzględniają przede wszystkim interesy konkretnego dewelopera. Wielkość strefy ZT jest zbyt duża w stosunku do powierzchni całej działki. Strefy przewidziane w innych obszarach należących do developerów znajdują się na ich obrzeżach i mają rozmiar symboliczny w odniesieniu do ich powierzchni i planowanego rodzaju zabudowy (3U(MW) czy 4U(MW)). Strefa ZT nie jest przewidziana na podobnych obszarach – obszarze 1U(MW), 2U(MW), czy 4U/MW. Nie posiada jej Nord Park czy budynki mieszkalne wybudowane przez NapInvest czy TBV usytuowane naprzeciw IMW czy Komendy Miejskiej.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Na przylegającej działce dewelopera nr 11 strefa jest przewidziana na skarpie, a więc terenie, który nie jest przeznaczony do zabudowy. 1U – pow. biologicznie czynna – zmniejszona z 20% na 15%. Na nieodległym terenie u zbiegu Al. Kompozytorów i ul. Paganiniego ma stanąć hotel studencki – działka ma być zabudowana w 90 %, w 8 % to tereny zielone. Inwestor to deweloper TBV. Uprzejmie proszę mieć na uwadze, że budynki wielorodzinne nie muszą być realizowane wyłącznie przez developerów. Mogę być również – i są realizowane przez osoby prywatne. Obecnie na rynku jest szereg firm, które mają w swojej ofercie tego rodzaju usługę. Ponadto, można zasadnie rozważać jej zagospodarowanie wspólnie z sąsiadującą dz. Nr 9/9 Gminy Lublin – z uwagi na rozmiar i kształt nie jest możliwa jej samodzielna zabudowa. Uprzejmie proszę o ponowne przeanalizowanie stanu faktycznego i o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.							
38(6)	23.06.2017	Ś---------- O-----	UWAGA 1 Wnoszę o uwzględnienie w przedmiotowym projekcie następujących uwag i odnośną zmianę zapisów dotyczących dz. Nr 9/19 (oznaczonej jako obszar 2U/MW) w zakresie: zwiększenie strefy dopuszczonej wysokości zabudowy z VI pięter na VIII oraz z IV pięter na VII pięter. *Uzasadnienie:* Działki położone po drugiej stronie ul. Północnej mają ustaloną wysokość zabudowy nawet na 11 pięter. Obecnie budowany blok mieszkalny w strefie 4U/MW już przesłania widok na centrum oraz panoramę starego miasta. Zwiększenie strefy dopuszczonej wysokości zabudowy na mojej działce nie będzie miało negatywnego wpływu na widok w stronę centrum, ponieważ na działkach położonych wyżej dopuszczone jest praktycznie dwukrotnie większa wysokość zabudowy. Wysokość zabudowy na mojej działce należy zwiększyć, aby wyeksponować budynki, które w przyszłości mogą być na niej wybudowane. Wnioskowana modyfikacja nie stoi także w sprzeczności z zabudową istniejącą ani projektowaną jak również z zabudową kaskadową, przeciwnie pozwala na jej realizację. Przy założeniu, że na działce nr 9/19 podwyższona zostanie strefa dopuszczonej wysokości zabudowy na 8 oraz 7 pięter, kaskadowy układ budynków zostanie zachowany, ponieważ zniżać się one będą wraz ze spadkiem terenu w stronę Al. Solidarności. Można by sądzić, że jest nawet koniecznym podwyższenie wysokości budynków na działce o nr 9/19 ,	dz. nr 9/19	2U/MW, 3KP, 3KX		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane dla terenu 2U/MW strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie. Były: trzy strefy wysokości: zabudowy – II (2 kondygnacje), IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Są dwie strefy wysokości zabudowy: IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Strefa II połączona została ze strefą IV, powiększona została także strefa VI (6 kondygnacji). Postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy mając na względzie przeprowadzone analizy widokowe, zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Wyszczególnione w uwadze zmiany projektu planu (jako całości opracowania) są istotnym elementem procedury formalno-prawnej wynikającym z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym związanym z opracowaniem mpzp. Wynikają one z treści składanych do projektu planu uwag oraz przeprowadzonych w związku z tym ponownych analiz urbanistycznych. Dlatego też dalsze zwiększanie wysokości zabudowy jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			ponieważ, gdy tak się nie stanie będą one prawie dwukrotnie niższe niż budynki położone w strefie 1U(MW) oraz 4U/MW, co stoi w sprzeczności z założeniami zabudowy kaskadowej, gdzie budynki powinny zniżać się stopniowo a nie drastycznie tj. praktycznie o połowę wysokości. Dodatkowo chciałabym podkreślić fakt, iż ustalony wskaźnik intensywności zabudowy tj. 3,5 nie jest możliwy do uzyskania przy tak niskiej strefie dopuszczalnej wysokości zabudowy jaka została zaplanowana na mojej działce o nr 9/19. Jednocześnie należy zauważyć, że w stosunku do I wyłożenia projektu planu uległy zmianie - wzrostowi m.in. wysokości kondygnacji nadziemnych na wszystkich otaczających działkach stanowiących własność developerów. Na działce 9/19 już w pierwszym wyłożeniu zaplanowana była wysokość VI oraz IV pięter, czyli nie uległa ona podwyższeniu po kolejnych wyłożeniach planu. Na projektowanym obszarze liczba kondygnacji nadziemnych – w stosunku do I wyłożenia planu – wzrosła: a) Chrzanowscy Development – okolice Komendy Policji A. 1U(MW) – było VII/XI jest VII/XI/VIII 2U(MW) – było VII/V jest VIII/VI 3U(MW) – było IV/V/VII jest IV/VI/VIII 4U(MW) – było V/II jest VI/III B. wzrost wielkości programu mieszkaniowego 49 % do 70 % C. brak ZT (lub znikoma ilość w stosunku do pow. zabudowy) b) Chrzanowscy Development – okolice Automobiloklubu A. 3U/MW – było VII/VI jest VII/VI/IV/II B. zmiana położenia ścieżki rowerowej – z dz. Nr 9/16 na dz. prywatną nr 9/19 C. pozwolenie na rozbiórkę obiektu pozostającego pod ochroną konserwatora (status budynku był powodem zmiany trasy budowanej ul. Szeligowskiego, która miała pierwotnie przebiegać przez dz. Nr 9/21 w celu połączenia z 3 Maja – obecnie ulica kończy się na Północnej) c) Chrzanowscy Development – hotel Locomotiva (obok dz. nr 10) A. 1U – było II/IV jest III/VI B. wielkość zabudowy – było 30 jest 55 C. wskaźnik intensywności zabudowy: z 1 na 3,5 C. wskaźniki parkingowe: z 0,6 miejsca na 1 pokój – 0,3 miejsca D. pow. biologicznie czynna – z 20% na 15%.							

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			UWAGA 2. likwidacja placu oznaczono w projekcie planu symbolem 3KP. Jeżeli nie istnieje możliwość likwidacji placu 3KP wnoszę o jego pomniejszenie albo zmianę miejsca jego położenia tak, aby połowa jego obszaru znajdowała się na którejś z sąsiednich działek tj. na działce o nr 11 lub na działce o nr 9/21 albo po przeciwnej stronie ulicy tj. w strefie 1U(MW). *Uzasadnienie:* Zaplanowany plac oznaczony symbolem 3 KP, zajmuje ok. 20% powierzchni mojej działki, co należy uznać za bardzo dużą ingerencję w prawo własności. Przypominam także, że moja działka obciążona jest dodatkowo ciągiem pieszo rowerowym 3KX, który także znacznie uszczupla powierzchnię mojej działki. W I wyłożeniu planu plac 3KP zlokalizowany był także na sąsiedniej działce o nr 11. Po I oraz II wyłożeniu wnioskowałam o jego likwidację albo zmniejszenie. Został on zmniejszony już przy II wyłożeniu, ale w taki sposób, że zupełnie wycofano go z działki o nr 11 natomiast na mojej działce jego obszar zupełnie nie uległ modyfikacji. Uważam to za wysoce niesprawiedliwe. Powinno usytuować się go w taki sposób, aby było on położony w połowie na którejś z sąsiednich działek tj. na działce o nr 11 lub 9/21, a w połowie na mojej albo zupełnie po drugiej stronie ulicy Północnej tj. w obszarze 1 U(MW), gdzie znajdują się znaczenie większe działki należące do jednego developera. Na tak dużym obszarze taki plac jak 3KP nie będzie stanowił, aż tak drastycznego pomniejszenia powierzchni działki w stosunku do jej całego obszaru, gdyż jest to teren o wiele większy. Uważam to za wysoce niesprawiedliwe, że tylko moja działka o tak małej powierzchni została aż w tak drastyczny sposób okrojona z powierzchni, przeznaczającej ją na ciąg pieszo-rowerowy oraz plac.				–			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (powierzchnia placu została znacznie zmniejszona). Lokalizacja placu nie jest związana z podziałem geodezyjnym terenu lecz wiąże się harmonijnie z ciągiem przestrzeni publicznych wyznaczonych w projekcie planu na terenach sąsiednich. Dlatego też likwidacja placu lub jego dalsze zmniejszanie jest niezasadna i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3 Likwidacja ciągu pieszo-rowerowego zlokalizowanego na mojej działce, a oznaczonego symbolem 3KX wraz z towarzyszącym mu szpalerem drzew usytuowanym na działce 9/21. Uważam, że ciąg pieszo-rowerowy 4KX, który przebiega przez strefę 2U, obok zabytku- Dworu na Lemszczyźnie jest wystarczający. Wnoszę także, aby wzdłuż ciągu 4 KX zaplanowano szpaler drzew, ponieważ na terenie przez który				–			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			przebiega jest bardzo mało zieleni. Przy Dworze na Lemszczyźnie należałoby usytuować plac zamiast np. placu 3KP Wtedy mieszkańcy Lublina mogliby obcować z zabytkiem, który w tym momencie jest praktycznie niewidoczny i trudno dostępny, a poprzez takie usytuowanie ciągu pieszo – rowerowego i placu można by było ten zabytek w jakiś sposób ożywić. Gdyby nie było możliwości wycofania się z planowanego ciągu pieszo-rowerowego 3KX wnoszę o jego przeniesienie na drugą druga granicę mojej działki tj. na granicę z działką o nr 11.							zewnątrz (od strony ulic / placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX, który zapewnić ma dogodne połączenie dzielnicy Czechów (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) ze ścisłym Centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem **kluczowy** element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe. Nie jest możliwa także korekta przebiegu ciągu 3KX ze względu na możliwość właściwego powiązania planowanej kładki z terenami śródmiejskimi (tj. połączenie ciągu z terenami na południe od al. Solidarności). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 4 Ewentualnie wnoszę o likwidację szpaleru drzew wzdłuż ciągu 3KX i pozostawienie jedynie ciągu 3KX i jednoczesne przesunięcie go równo na granicę działki 9/19 oraz 9/21, tak aby nie tylko obszar mojej działki został uszczuplony.				–			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowany w projekcie planu szpaler drzew wzdłuż ciągu 3KX nie jest ustaleniem obligatoryjnym a informacyjnym. Oznacza to, że zaleca się jego realizację natomiast nie ma takiego obowiązku. Przy wyznaczaniu przebiegu ciągu pieszego 3KX kierowano się obiektywnymi przesłankami i starano się nie preferować/faworyzować żadnego z właścicieli działek. Dlatego też w możliwie jednakowym stopniu przebiega on po działce nr 9/19 i działce nr 9/21. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 5 Wydłużenie strefy lokalizacji usług w parterze budynku, dostępne z poziomu terenu do końca obowiązującej linii zabudowy biegnącej równolegle do ciągu pieszo-rowerowego 3KX.				–			**Uwaga nieuwzględniona** W obszarze wskazanym na rysunku planu lokalizacja usług w parterach budynku, dostępnych z poziomu terenu jest obligatoryjna. W pozostałej części sposób lokalizacji usług i ich dostępność zależy od uznania inwestora. Oznacza to że mogą być one także lokalizowane w parterze i dostępne z poziomu terenu. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 6 Gdyby nie było możliwości wycofania się z zaplanowanego ciągu pieszo-rowerowego 3KX, wnoszę o wprowadzenie zmiany polegającej na tym, że nad tym ciągiem rowerowym można będzie usytuować budynek o wskazanych parametrach, tak aby nad ciągiem pieszo-rowerowym powstał prześwit na wysokość min 2 pięter.				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane w projekcie planu tereny zabudowy, strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
										Uwzględnienie uwagi spowodowało by defacto połączenie terenu 2U/MW i 3U/MW w jeden duży obszar zabudowy (z przejściem bramowym/pasażem o długości ok. 70-90 m) którego skala znacznie by odbiegała od istniejącej i planowanej zabudowy zlokalizowanej na południe od ul. Północnej. Wnioskowana w uwadze zmiana pozostaje w sprzeczności do opinii wyrażonej przez MKUA dotyczącej zastosowania większego rozdrobnienia i strefowania zabudowy. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 7 Zwiększenie powierzchni zabudowy w stos. do pow. działki do 70%. W nawiązaniu do dyskusji publicznej nad przedmiotowym planem zagospodarowania uważam, że brak jest negatywnych obiektywnych przesłanek uniemożliwiających przyjęcie wnioskowanych zmian. Ład przestrzenny nie jest wartością absolutną. Na każdym etapie jego konstruowania istnieje możliwość weryfikacji i ewentualnych zmian czy modyfikacji. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Działki mają charakter inwestycyjny. Powyższe elementy ich zagospodarowani stanowią podstawowe wyznaczniki atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Wnioskowane wysokości kondygnacji umożliwiają realizację przyjętego dla obszaru wskaźnika intensywności, który nie jest możliwy do osiągnięcia na poszczególnych działkach przy obecnej wysokości budynków. Ustalenia planu miejscowego nie mogą mieć charakteru dyskryminującego oraz ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wyłączając możliwość zabudowy o określonych parametrach technicznych, czego konsekwencją jest zróżnicowanie stanu prawnego terenów o				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane, wpływają na standard przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (było: maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, jest: maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%). Postulaty odnośnie zwiększenia powierzchni zabudowy zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Dlatego też, dalsze jej zwiększanie jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			takich samych lub podobnych walorach i podlegających takiemu samemu reżimowi prawnemu, a co za tym idzie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych terenów (deweloperów i prawnych właścicieli). Tymczasem proponowane rozwiązania uwzględniają przede wszystkim interes konkretnego dewelopera. Uprzejmie proszę mieć na uwadze, że budynki wielorodzinne nie muszą być realizowane wyłącznie przez developerów. Mogą być również – i są realizowane przez osoby prawne. Obecnie na rynku jest szereg firm, które mają w swojej ofercie tego rodzaju usługę. Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.							
39(7)	23.06.2017	Ś---------- S------	UWAGA 1 Wnoszę o uwzględnienie w przedmiotowym projekcie następujących uwag i odnośną zmianę zapisów dotyczących dz. Nr 9/19 (oznaczonej jako obszar 2U/MW) w zakresie: zwiększenie strefy dopuszczonej wysokości zabudowy z VI pięter na VIII oraz z IV pięter na VII pięter. *Uzasadnienie:* Działki położone po drugiej stronie ul. Północnej mają ustaloną wysokość zabudowy nawet na 11 pięter. Obecnie budowany blok mieszkalny w strefie 4U/MW już przesłania widok na centrum oraz panoramę starego miasta. Zwiększenie strefy dopuszczonej wysokości zabudowy na mojej działce nie będzie miało negatywnego wpływu na widok w stronę centrum, ponieważ na działkach położonych wyżej dopuszczone jest praktycznie dwukrotnie większa wysokość zabudowy. Wysokość zabudowy na mojej działce należy zwiększyć, aby wyeksponować budynki, które w przyszłości mogą być na niej wybudowane. Wnioskowana modyfikacja nie stoi także w sprzeczności z zabudową istniejącą ani projektowaną jak również z zabudową kaskadową, przeciwnie pozwala na jej realizację. Przy założeniu, że na działce nr 9/19 podwyższona zostanie strefa dopuszczonej wysokości zabudowy na 8 oraz 7 pięter, kaskadowy układ budynków zostanie zachowany, ponieważ zniżać się one będą wraz ze spadkiem terenu w stronę Al. Solidarności. Można by sądzić, że jest nawet koniecznym podwyższenie wysokości budynków na działce o nr 9/19 , ponieważ, gdy tak się nie stanie będą one prawie dwukrotnie niższe niż budynki położone w strefie 1U(MW) oraz 4U/MW, co stoi w sprzeczności z założeniami zabudowy kaskadowej, gdzie budynki powinny zniżać się stopniowo a nie drastycznie tj. praktycznie o połowę wysokości. Dodatkowo chciałabym podkreślić fakt, iż ustalony wskaźnik intensywności zabudowy tj. 3,5 nie jest możliwy do	dz. nr 9/19	2U/MW, 3KP, 3KX		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane dla terenu 2U/MW strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie. Były: trzy strefy wysokości: zabudowy – II (2 kondygnacje), IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Są dwie strefy wysokości zabudowy: IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Strefa II połączona została ze strefą IV, powiększona została także strefa VI (6 kondygnacji). Postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy mając na względzie przeprowadzone analizy widokowe, zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Wyszczególnione w uwadze zmiany projektu planu (jako całości opracowania) są istotnym elementem procedury formalno-prawnej wynikającym z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym związanym z opracowaniem mpzp. Wynikają one z treści składanych do projektu planu uwag oraz przeprowadzonych w związku z tym ponownych analiz urbanistycznych. Dlatego też dalsze zwiększanie wysokości zabudowy jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			uzyskania przy tak niskiej strefie dopuszczalnej wysokości zabudowy jaka została zaplanowana na mojej działce o nr 9/19. Jednocześnie należy zauważyć, że w stosunku do I wyłożenia projektu planu uległy zmianie - wzrostowi m.in. wysokości kondygnacji nadziemnych na wszystkich otaczających działkach stanowiących własność developerów. Na działce 9/19 już w pierwszym wyłożeniu zaplanowana była wysokość VI oraz IV pięter, czyli nie uległa ona podwyższeniu po kolejnych wyłożeniach planu. Na projektowanym obszarze liczba kondygnacji nadziemnych – w stosunku do I wyłożenia planu – wzrosła: a) Chrzanowscy Development – okolice Komendy Policji A. 1U(MW) – było VII/XI jest VII/XI/VIII 2U(MW) – było VII/V jest VIII/VI 3U(MW) – było IV/V/VII jest IV/VI/VIII 4U(MW) – było V/II jest VI/III B. wzrost wielkości programu mieszkaniowego 49 % do 70 % C. brak ZT (lub znikoma ilość w stosunku do pow. zabudowy) b) Chrzanowscy Development – okolice Automobiloklubu A. 3U/MW – było VII/VI jest VII/VI/IV/II B. zmiana położenia ścieżki rowerowej – z dz. Nr 9/16 na dz. prywatną nr 9/19 C. pozwolenie na rozbiórkę obiektu pozostającego pod ochroną konserwatora (status budynku był powodem zmiany trasy budowanej ul. Szeligowskiego, która miała pierwotnie przebiegać przez dz. Nr 9/21 w celu połączenia z 3 Maja – obecnie ulica kończy się na Północnej) c) Chrzanowscy Development – hotel Locomotiva (obok dz. nr 10) A. 1U – było II/IV jest III/VI B. wielkość zabudowy – było 30 jest 55 C. wskaźnik intensywności zabudowy: z 1 na 3,5 C. wskaźniki parkingowe: z 0,6 miejsca na 1 pokój – 0,3 miejsca D. pow. biologicznie czynna – z 20% na 15%.					
			UWAGA 2 likwidacja placu oznaczono w projekcie planu symbolem 3KP. Jeżeli nie istnieje możliwość likwidacji placu 3KP wnoszę o jego pomniejszenie albo zmianę miejsca jego położenia tak, aby połowa jego obszaru znajdowała się na którejś z sąsiednich działek tj. na działce o nr 11 lub na działce o nr 9/21 albo po przeciwnej stronie ulicy tj. w strefie 1U(MW).				–			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Uzasadnienie: Zaplanowany plac oznaczony symbolem 3 KP, zajmuje ok. 20% powierzchni mojej działki, co należy uznać za bardzo dużą ingerencję w prawo własności. Przypominam także, że moja działka obciążona jest dodatkowo ciągiem pieszo rowerowym 3KX, który także znacznie uszczupla powierzchnię mojej działki. W I wyłożeniu planu plac 3KP zlokalizowany był także na sąsiedniej działce o nr 11. Po I oraz II wyłożeniu wnioskowałam o jego likwidację albo zmniejszenie. Został on zmniejszony już przy II wyłożeniu, ale w taki sposób, że zupełnie wycofano go z działki o nr 11 natomiast na mojej działce jego obszar zupełnie nie uległ modyfikacji. Uważam to za wysoce niesprawiedliwe. Powinno usytuować się go w taki sposób, aby było on położony w połowie na którejś z sąsiednich działek tj. na działce o nr 11 lub 9/21, a w połowie na mojej albo zupełnie po drugiej stronie ulicy Północnej tj. w obszarze 1 U(MW), gdzie znajdują się znaczenie większe działki należące do jednego developera. Na tak dużym obszarze taki plac jak 3KP nie będzie stanowił, aż tak drastycznego pomniejszenia powierzchni działki w stosunku do jej całego obszaru, gdyż jest to teren o wiele większy. Uważam to za wysoce niesprawiedliwe, że tylko moja działka o tak małej powierzchni została aż w tak drastyczny sposób okrojona z powierzchni, przeznaczającej ją na ciąg pieszo-rowerowy oraz plac.							zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (powierzchnia placu została znacznie zmniejszona). Lokalizacja placu nie jest związana z podziałem geodezyjnym terenu lecz wiąże się harmonijnie z ciągiem przestrzeni publicznych wyznaczonych w projekcie planu na terenach sąsiednich. Dlatego też likwidacja placu lub jego dalsze zmniejszanie jest niezasadna i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3 Likwidacja ciągu pieszo-rowerowego zlokalizowanego na mojej działce, a oznaczonego symbolem 3KX wraz z towarzyszącym mu szpalerem drzew usytuowanym na działce 9/21. Uważam, że ciąg pieszo-rowerowy 4KX, który przebiega przez strefę 2U, obok zabytku- Dworu na Lemszczyźnie jest wystarczający. Wnoszę także, aby wzdłuż ciągu 4 KX zaplanowano szpaler drzew, ponieważ na terenie przez który przebiega jest bardzo mało zieleni. Przy Dworze na Lemszczyźnie należałoby usytuować plac zamiast np. placu 3KP Wtedy mieszkańcy Lublina mogliby obcować z zabytkiem, który w tym momencie jest praktycznie niewidoczny i trudno dostępny, a poprzez takie usytuowanie ciągu pieszo – rowerowego i placu można by było ten zabytek w jakiś sposób ożywić. Gdyby nie było możliwości wycofania się z planowanego				–			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX, który zapewnić ma dogodne połączenie dzielnicy Czechów (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) ze ścisłym centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem **kluczowy** element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			ciągu pieszo-rowerowego 3KX wnoszę o jego przeniesienie na drugą druga granicę mojej działki tj. na granicę z działką o nr 11.							wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe. Nie jest możliwa także korekta przebiegu ciągu 3KX ze względu na możliwość właściwego powiązania planowanej kładki z terenami śródmiejskimi (tj. połączenie ciągu z terenami na południe od al. Solidarności). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 4 Ewentualnie wnoszę o likwidację szpaleru drzew wzdłuż ciągu 3KX i pozostawienie jedynie ciągu 3KX i jednoczesne przesunięcie go równo na granicę działki 9/19 oraz 9/21, tak aby nie tylko obszar mojej działki został uszczuplony.				–			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowany w projekcie planu szpaler drzew wzdłuż ciągu 3KX nie jest ustaleniem obligatoryjnym a informacyjnym. Oznacza to, że zaleca się jego realizację natomiast nie ma takiego obowiązku. Przy wyznaczaniu przebiegu ciągu pieszego 3KX kierowano się obiektywnymi przesłankami i starano się nie preferować/faworyzować żadnego z właścicieli działek. Dlatego też w możliwie jednakowym stopniu przebiega on po działce nr 9/19 i działce nr 9/21. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 5 Wydłużenie strefy lokalizacji usług w parterze budynku, dostępne z poziomu terenu do końca obowiązującej linii zabudowy biegnącej równolegle do ciągu pieszo-rowerowego 3KX.				–			**Uwaga nieuwzględniona** W obszarze wskazanym na rysunku planu lokalizacja usług w parterach budynku, dostępnych z poziomu terenu jest obligatoryjna. W pozostałej części sposób lokalizacji usług i ich dostępność zależy od uznania inwestora. Oznacza to że mogą być one także lokalizowane w parterze i dostępne z poziomu terenu. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 6 Gdyby nie było możliwości wycofania się z zaplanowanego ciągu pieszo-rowerowego 3KX, wnoszę o wprowadzenie zmiany polegającej na tym, że nad tym ciągiem rowerowym można będzie usytuować budynek o wskazanych parametrach, tak aby nad ciągiem pieszo-rowerowym powstał prześwit na wysokość min 2 pięter.				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane w projekcie planu tereny zabudowy, strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Uwzględnienie uwagi spowodowało by defacto połączenie terenu 2U/MW i 3U/MW w jeden duży obszar zabudowy (z przejściem bramowym/pasażem o długości ok. 70-90 m) którego skala znacznie by odbiegała od istniejącej i planowanej zabudowy zlokalizowanej na południe od ul. Północnej. Wnioskowana w uwadze zmiana pozostaje w sprzeczności do opinii wyrażonej przez MKUA dotyczącej zastosowania większego rozdrobnienia i strefowania zabudowy. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			UWAGA 7 Zwiększenie powierzchni zabudowy w stos. do pow. działki do 70%. W nawiązaniu do dyskusji publicznej nad przedmiotowym planem zagospodarowania uważam, że brak jest negatywnych obiektywnych przesłanek uniemożliwiających przyjęcie wnioskowanych zmian. Ład przestrzenny nie jest wartością absolutną. Na każdym etapie jego konstruowania istnieje możliwość weryfikacji i ewentualnych zmian czy modyfikacji. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Działki mają charakter inwestycyjny. Powyższe elementy ich zagospodarowani stanowią podstawowe wyznaczniki atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Wnioskowane wysokości kondygnacji umożliwiają realizację przyjętego dla obszaru wskaźnika intensywności, który nie jest możliwy do osiągnięcia na poszczególnych działkach przy obecnej wysokości budynków. Ustalenia planu miejscowego nie mogą mieć charakteru dyskryminującego oraz ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wyłączając możliwość zabudowy o określonych parametrach technicznych, czego konsekwencją jest zróżnicowanie stanu prawnego terenów o takich samych lub podobnych walorach i podlegających takiemu samemu reżimowi prawnemu, a co za tym idzie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych terenów (deweloperów i prawnych właścicieli). Tymczasem proponowane rozwiązania uwzględniają przede wszystkim interes konkretnego dewelopera. Uprzejmie proszę mieć na uwadze, że budynki wielorodzinne nie muszą być realizowane wyłącznie przez developerów.				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane, wpływają na standard przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (było: maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, jest: maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%). Postulaty odnośnie zwiększenia powierzchni zabudowy zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Dlatego też, dalsze jej zwiększanie jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			Mogą być również – i są realizowane przez osoby prawne. Obecnie na rynku jest szereg firm, które mają w swojej ofercie tego rodzaju usługę. Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.							
40(8)	27.06.2017	G------- J---- i A------	UWAGA 1 Wnoszę o uwzględnienie w przedmiotowym projekcie następujących uwag i odnośną zmianę zapisów dotyczących dz. Nr 9/19 (oznaczonej jako obszar 2U/MW) w zakresie: zwiększenie strefy dopuszczonej wysokości zabudowy z VI pięter na VIII oraz z IV pięter na VII pięter. *Uzasadnienie:* Działki położone po drugiej stronie ul. Północnej mają ustaloną wysokość zabudowy nawet na 11 pięter. Obecnie budowany blok mieszkalny w strefie 4U/MW już przesłania widok na centrum oraz panoramę starego miasta. Zwiększenie strefy dopuszczonej wysokości zabudowy na mojej działce nie będzie miało negatywnego wpływu na widok w stronę centrum, ponieważ na działkach położonych wyżej dopuszczone jest praktycznie dwukrotnie większa wysokość zabudowy. Wysokość zabudowy na mojej działce należy zwiększyć, aby wyeksponować budynki, które w przyszłości mogą być na niej wybudowane. Wnioskowana modyfikacja nie stoi także w sprzeczności z zabudową istniejącą ani projektowaną jak również z zabudową kaskadową, przeciwnie pozwala na jej realizację. Przy założeniu, że na działce nr 9/19 podwyższona zostanie strefa dopuszczonej wysokości zabudowy na 8 oraz 7 pięter, kaskadowy układ budynków zostanie zachowany, ponieważ zniżać się one będą wraz ze spadkiem terenu w stronę Al. Solidarności. Można by sądzić, że jest nawet koniecznym podwyższenie wysokości budynków na działce o nr 9/19 , ponieważ, gdy tak się nie stanie będą one prawie dwukrotnie niższe niż budynki położone w strefie 1U(MW) oraz 4U/MW, co stoi w sprzeczności z założeniami zabudowy kaskadowej, gdzie budynki powinny zniżać się stopniowo a nie drastycznie tj. praktycznie o połowę wysokości. Dodatkowo chciałabym podkreślić fakt, iż ustalony wskaźnik intensywności zabudowy tj. 3,5 nie jest możliwy do uzyskania przy tak niskiej strefie dopuszczalnej wysokości zabudowy jaka została zaplanowana na mojej działce o nr 9/19. Jednocześnie należy zauważyć, że w stosunku do I wyłożenia projektu planu uległy zmianie - wzrostowi m.in. wysokości kondygnacji nadziemnych na wszystkich otaczających działkach stanowiących własność	dz. nr 9/19	2U/MW, 3KP, 3KX		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane dla terenu 2U/MW strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Należy zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie. Były: trzy strefy wysokości: zabudowy – II (2 kondygnacje), IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Są dwie strefy wysokości zabudowy: IV (4 kondygnacje) i VI (6 kondygnacji). Strefa II połączona została ze strefą IV, powiększona została także strefa VI (6 kondygnacji). Postulaty odnośnie zwiększenia wysokości zabudowy mając na względzie przeprowadzone analizy widokowe, zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Wyszczególnione w uwadze zmiany projektu planu (jako całości opracowania) są istotnym elementem procedury formalno-prawnej wynikającym z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym związanym z opracowaniem mpzp. Wynikają one z treści składanych do projektu planu uwag oraz przeprowadzonych w związku z tym ponownych analiz urbanistycznych. Dlatego też dalsze zwiększanie wysokości zabudowy jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			developerów. Na działce 9/19 już w pierwszym wyłożeniu zaplanowana była wysokość VI oraz IV pięter, czyli nie uległa ona podwyższeniu po kolejnych wyłożeniach planu. Na projektowanym obszarze liczba kondygnacji nadziemnych – w stosunku do I wyłożenia planu – wzrosła: a) Chrzanowscy Development – okolice Komendy Policji A. 1U(MW) – było VII/XI jest VII/XI/VIII 2U(MW) – było VII/V jest VIII/VI 3U(MW) – było IV/V/VII jest IV/VI/VIII 4U(MW) – było V/II jest VI/III B. wzrost wielkości programu mieszkaniowego 49 % do 70 % C. brak ZT (lub znikoma ilość w stosunku do pow. zabudowy) b) Chrzanowscy Development – okolice Automobiloklubu A. 3U/MW – było VII/VI jest VII/VI/IV/II B. zmiana położenia ścieżki rowerowej – z dz. Nr 9/16 na dz. prywatną nr 9/19 C. pozwolenie na rozbiórkę obiektu pozostającego pod ochroną konserwatora (status budynku był powodem zmiany trasy budowanej ul. Szeligowskiego, która miała pierwotnie przebiegać przez dz. Nr 9/21 w celu połączenia z 3 Maja – obecnie ulica kończy się na Północnej) c) Chrzanowscy Development – hotel Locomotiva (obok dz. nr 10) A. 1U – było II/IV jest III/VI B. wielkość zabudowy – było 30 jest 55 C. wskaźnik intensywności zabudowy: z 1 na 3,5 C. wskaźniki parkingowe: z 0,6 miejsca na 1 pokój – 0,3 miejsca D. pow. biologicznie czynna – z 20% na 15%.					
			UWAGA 2 likwidacja placu oznaczono w projekcie planu symbolem 3KP. Jeżeli nie istnieje możliwość likwidacji placu 3KP wnoszę o jego pomniejszenie albo zmianę miejsca jego położenia tak, aby połowa jego obszaru znajdowała się na którejś z sąsiednich działek tj. na działce o nr 11 lub na działce o nr 9/21 albo po przeciwnej stronie ulicy tj. w strefie 1U(MW). *Uzasadnienie:* Zaplanowany plac oznaczony symbolem 3KP, zajmuje ok. 20% powierzchni mojej działki, co należy uznać za bardzo dużą ingerencję w prawo własności. Przypominam także, że moja działka obciążona jest dodatkowo ciągiem pieszo rowerowym 3KX, który także znacznie uszczupla				–			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów). Plac oznaczony w projekcie planu symbolem 3KP stanowi także jeden z istotnych elementów opisanego powyżej powiązania przestrzenno-funkcjonalnego Czechów-Śródmieście i z wymienionych powodów nie jest możliwa jego likwidacja. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			powierzchnię mojej działki. W I wyłożeniu planu plac 3KP zlokalizowany był także na sąsiedniej działce o nr 11. Po I oraz II wyłożeniu wnioskowałam o jego likwidację albo zmniejszenie. Został on zmniejszony już przy II wyłożeniu, ale w taki sposób, że zupełnie wycofano go z działki o nr 11 natomiast na mojej działce jego obszar zupełnie nie uległ modyfikacji. Uważam to za wysoce niesprawiedliwe. Powinno usytuować się go w taki sposób, aby było on położony w połowie na którejś z sąsiednich działek tj. na działce o nr 11 lub 9/21, a w połowie na mojej albo zupełnie po drugiej stronie ulicy Północnej tj. w obszarze 1 U(MW), gdzie znajdują się znaczenie większe działki należące do jednego developera. Na tak dużym obszarze taki plac jak 3KP nie będzie stanowił, aż tak drastycznego pomniejszenia powierzchni działki w stosunku do jej całego obszaru, gdyż jest to teren o wiele większy. Uważam to za wysoce niesprawiedliwe, że tylko moja działka o tak małej powierzchni została aż w tak drastyczny sposób okrojona z powierzchni, przeznaczającej ją na ciąg pieszo-rowerowy oraz plac.							pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (powierzchnia placu została znacznie zmniejszona). Lokalizacja placu nie jest związana z podziałem geodezyjnym terenu lecz wiąże się harmonijnie z ciągiem przestrzeni publicznych wyznaczonych w projekcie planu na terenach sąsiednich. Dlatego też likwidacja placu lub jego dalsze zmniejszanie jest niezasadna i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 3. Likwidacja ciągu pieszo-rowerowego zlokalizowanego na mojej działce, a oznaczonego symbolem 3KX wraz z towarzyszącym mu szpalerem drzew usytuowanym na działce 9/21. Uważam, że ciąg pieszo-rowerowy 4KX, który przebiega przez strefę 2U, obok zabytku - Dworu na Lemszczyźnie jest wystarczający. Wnoszę także, aby wzdłuż ciągu 4 KX zaplanowano szpaler drzew, ponieważ na terenie przez który przebiega jest bardzo mało zieleni. Przy Dworze na Lemszczyźnie należałoby usytuować plac zamiast np. placu 3KP Wtedy mieszkańcy Lublina mogliby obcować z zabytkiem, który w tym momencie jest praktycznie niewidoczny i trudno dostępny, a poprzez takie usytuowanie ciągu pieszo – rowerowego i placu można by było ten zabytek w jakiś sposób ożywić. Gdyby nie było możliwości wycofania się z planowanego ciągu pieszo-rowerowego 3KX wnoszę o jego przeniesienie na drugą druga granicę mojej działki tj. na granicę z działką o nr 11.				–			**Uwaga nieuwzględniona** Ustalenia projektu mpzp zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place / skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być łatwo dostępne z zewnątrz (od strony ulic / placów). Jedną z najważniejszych zakładanych przestrzeni publicznych jest właśnie ciąg pieszy 3KX, który zapewnić ma dogodne połączenie dzielnicy Czechów (w tym terenów nowoprojektowanej zabudowy) ze ścisłym centrum miasta Lublina poprzez planowaną kładkę pieszo-rowerową nad al. Solidarności. Ciąg ten stanowi zatem **kluczowy** element planowanego układu przestrzenno-funkcjonalnego bez którego wykreowanie wymienionego powiązania jest niemożliwe. Nie jest możliwa także korekta przebiegu ciągu 3KX ze względu na możliwość powiązania planowanej kładki z terenami śródmiejskimi (tj. włączenie ciągu z terenami na południe od al. Solidarności). Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
			UWAGA 4. Ewentualnie wnoszę o likwidację szpaleru drzew wzdłuż ciągu 3KX i pozostawienie jedynie ciągu 3KX i jednoczesne przesunięcie go równo na granicę działki 9/19 oraz 9/21, tak aby nie tylko obszar mojej działki został uszczuplony.				–			**Uwaga nieuwzględniona** Zaproponowany w projekcie planu szpaler drzew wzdłuż ciągu 3KX nie jest ustaleniem obligatoryjnym a informacyjnym. Oznacza to, że zaleca się jego realizację natomiast nie ma takiego obowiązku. Przy wyznaczaniu przebiegu ciągu pieszego 3KX kierowano się obiektywnymi przesłankami i starano się nie preferować/faworyzować żadnego z właścicieli działek. Dlatego też w możliwie jednakowym stopniu przebiega on po działce nr 9/19 i działce nr 9/21. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 5 Wydłużenie strefy lokalizacji usług w parterze budynku, dostępne z poziomu terenu do końca obowiązującej linii zabudowy biegnącej równolegle do ciągu pieszo-rowerowego 3KX.				–			**Uwaga nieuwzględniona** W obszarze wskazanym na rysunku planu lokalizacja usług w parterach budynku, dostępnych z poziomu terenu jest obligatoryjna. W pozostałej części sposób lokalizacji usług i ich dostępność zależy od uznania inwestora. Oznacza to że mogą być one także lokalizowane w parterze i dostępne z poziomu terenu. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 6 Gdyby nie było możliwości wycofania się z zaplanowanego ciągu pieszo-rowerowego 3KX, wnoszę o wprowadzenie zmiany polegającej na tym, że nad tym ciągiem rowerowym można będzie usytuować budynek o wskazanych parametrach, tak aby nad ciągiem pieszo-rowerowym powstał prześwit na wysokość min 2 pięter.				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowane w projekcie planu tereny zabudowy, strefy wysokościowe (wraz z przypisanymi im wysokościami) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie mogą być dowolnie zmieniane. Uwzględnienie uwagi spowodowało by defacto połączenie terenu 2U/MW i 3U/MW w jeden duży obszar zabudowy (z przejściem bramowym/pasażem o długości ok. 70-90 m) którego skala znacznie by odbiegała od istniejącej i planowanej zabudowy zlokalizowanej na południe od ul. Północnej. Wnioskowana w uwadze zmiana pozostaje w sprzeczności do opinii wyrażonej przez MKUA dotyczącej zastosowania większego rozdrobnienia i strefowania zabudowy. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			UWAGA 7. Zwiększenie powierzchni zabudowy w stos. do pow. działki do 70%. W nawiązaniu do dyskusji publicznej nad przedmiotowym planem zagospodarowania uważam, że brak jest				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu implementuje opinię i wytyczne MKUiA dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
			negatywnych obiektywnych przesłanek uniemożliwiających przyjęcie wnioskowanych zmian. Ład przestrzenny nie jest wartością absolutną. Na każdym etapie jego konstruowania istnieje możliwość weryfikacji i ewentualnych zmian czy modyfikacji. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Działki mają charakter inwestycyjny. Powyższe elementy ich zagospodarowani stanowią podstawowe wyznaczniki atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów. Wnioskowane wysokości kondygnacji umożliwiają realizację przyjętego dla obszaru wskaźnika intensywności, który nie jest możliwy do osiągnięcia na poszczególnych działkach przy obecnej wysokości budynków. Ustalenia planu miejscowego nie mogą mieć charakteru dyskryminującego oraz ograniczającego w wykonywaniu uprawnień właścicielskich wyłączając możliwość zabudowy o określonych parametrach technicznych, czego konsekwencją jest zróżnicowanie stanu prawnego terenów o takich samych lub podobnych walorach i podlegających takiemu samemu reżimowi prawnemu, a co za tym idzie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli tych terenów (deweloperów i prawnych właścicieli). Tymczasem proponowane rozwiązania uwzględniają przede wszystkim interes konkretnego dewelopera. Uprzejmie proszę mieć na uwadze, że budynki wielorodzinne nie muszą być realizowane wyłącznie przez developerów. Mogą być również – i są realizowane przez osoby prawne. Obecnie na rynku jest szereg firm, które mają w swojej ofercie tego rodzaju usługę. Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.							poszczególnych powierzchni itd.). Wymienione parametry, wskaźniki oraz elementy zagospodarowania terenu są wzajemnie powiązane, wpływają na standard przyszłej zabudowy i zagospodarowania terenu i dlatego też nie mogą być dowolnie zmieniane, przesuwane lub likwidowane. Należy także zauważyć, że projekt planu przedkładany do III wyłożenia do publicznego wglądu różni się od pierwotnej wersji projektu w przedmiotowym zakresie (było: maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, jest: maksymalna powierzchnia zabudowy – 55%). Wyszczególnione w uwadze zmiany projektu planu (jako całości opracowania) są istotnym elementem procedury formalno-prawnej wynikającym z Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym związanym z opracowaniem mpzp. Wynikają one z treści składanych do projektu planu uwag oraz przeprowadzonych w związku z tym ponownych analiz urbanistycznych. Postulaty odnośnie zwiększenia powierzchni zabudowy zostały w możliwym stopniu uwzględnione. Dlatego też, dalsze jej zwiększanie jest niezasadne i nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
41(9)	07.07.2017	Logo Lift Al. Kraśnicka 109	**1.** Przedstawiamy następujące uwagi do MPZP: Oddalić linię zabudowy od granicy moich działek nr 23/3 i 25/5 zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. 4m.	dz. nr 23/3 i 25/5	2MW(U), KS		–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowana dla terenu 3U/MN strefa zabudowy jest efektem

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. ..... 2017 r		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględ-niona	
		20-718 Lublin	Informujemy, że dotychczasowa zabudowa na działce nr 24 jest samowolą budowlaną potwierdzoną sądownie.							szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie może być dowolnie zmieniana. Ze względu na to że jest to obszar w znacznej części zainwestowany wyznaczona na rysunku planu strefa zabudowy sankcjonuje istniejące zagospodarowanie. Nie oznacza to jednak, że nowe obiekty kubaturowe będą mogły być sytuowane bezpośrednio na granicy wyznaczonej w projekcie planu strefy zabudowy. Będą one musiały dodatkowo spełniać wymagania wynikające z Prawa Budowlanego (odległość od działek sąsiednich, wymagania przeciwpożarowe, nasłonecznienie, przesłanianie, itd) oraz innych przepisów odrębnych. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
			2. Wprowadzić zabudowę 3U/MN na obszarze działek 23/3 i 25/5 oznaczonych dotychczas terenem KS (w załączniku propozycja poprawek).				–			**Uwaga nieuwzględniona.** Zaproponowana dla terenu 3U/MN strefa zabudowy jest efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Miejski Konserwator Zabytków, Wojewódzki Konserwator Zabytków) i nie może być dowolnie zmieniana. Wyznaczony w projekcie planu obszar KS (obszar obsługi komunikacji – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej) stanowi integralny element zagospodarowania terenu zabudowy wielorodzinnej 2MW(U) (miejsca postojowe dla mieszkańców). Z uwagi na zapewnienie prawidłowo funkcjonującej obsługi komunikacyjnej terenu - obszar KS nie może być zlikwidowany ani zabudowany. Rejon ul. B. Prusa to teren intensywnie zurbanizowany położony w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia Lublina, gdzie występuje znaczny deficyt miejsc postojowych. Dlatego też, dalsze zmniejszanie ich liczby jest niecelowe. Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr .....
Rady Miasta Lublin
z dnia .....

w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN – CZĘŚĆ III
w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 tj.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN – CZĘŚĆ III
w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich.

I. INFORMACJE PODSTAWOWE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Lublin sporządzony został w związku z podjęciem Uchwały Nr 1114/XLII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Północnej, B. Prusa, al. Solidarności i al. Kompozytorów Polskich oraz sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - cześć III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz u zbiegu ul. Północnej i al. Kompozytorów Polskich. Dla opracowania przyjęto wspólną nazwę "miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich".

Analizowany obszar zajmuje powierzchnię ok 31,71 ha. i zlokalizowany jest w centralnej części miasta Lublin na północ od historycznego zespołu zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia objętego wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego Nr A/153.
Dla analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie (z późniejszymi zmianami).

W części północno-zachodniej obszaru opracowania obowiązują ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III - Czechów. Dla tego obszaru obowiązujący plan wyznacza strefy polityki przestrzennej oraz określ ustalenia dla tych stref obejmujące cały obszar planu miejscowego. Plan uchwalony został w dniu 17 listopada 2005 r. uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin (z późniejszymi zmianami). W części południowo-wschodniej (na południe od ul. Północnej) analizowany obszar nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt był 3 -krotnie wykładany

tj.:I WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 maja 2016 r. do 30 maja 2016 r.

II WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 listopada 2016 r. do 30 listopada 2016 r.

III WYŁOŻENIE projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 maja 2017 r. do 8 czerwca 2017 r.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.), takich jak:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

   Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni (np. poprzez stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu). W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, lokalizacji reklam oraz warunków realizacji ogrodzeń. W planie miejscowym ustalono również wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

   Ponadto określono miejsca szczególnie istotne dla kompozycji urbanistyczno-architektonicznej układu, które powinny być podkreślone poprzez akcent architektoniczny.

2. **walory architektoniczne i krajobrazowe**

   Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w centralnej części miasta, na północ od historycznego zespołu zabudowy Starego Miasta i Śródmieścia. Ze względu na ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo historycznej zabudowy (obiekt objęty wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego znajduje się także na terenie objętym planem) analizowany obszar posiada wyjątkowe walory architektoniczno-krajobrazowe. Potwierdzeniem tego jest, iż część obszaru (objęta jest obowiązującym mpzp) położona jest w następujących strefach polityki miejskiej przestrzennej:
   - EZ - Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego Daleką Ekspozycją Zewnętrzną;
   - ET1 - Strefa Ochrony Bliskiego Tła Panoramy Śródmieścia;
   - ET2 - Strefa Ochrony Dalekiego Tła Panoramy Śródmieścia;
   - DW - Strefa Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego;
   - EZ - Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego Daleką Ekspozycją Zewnętrzną;

   Wymienione walory architektoniczno -urbanistyczne zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w kształtowaniu nowej zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez zachowanie Strefy Ochrony Dalekich Widoków Sylwety Miasta Historycznego DW (poprzez ograniczenie wysokości zabudowy dla poszczególnych obszarów zabudowy), ustanowienie ochrony przedpola widokowego dla ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego, oraz zachowania powiązania widokowego na Wzgórze Zamkowe.

3. **wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej. Ponadto plan określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne poszczególnych terenów i reguluje kwestie lokalizacji obszarów zieleni towarzyszącej, szpalerów drzew, czy drzew wskazanych do ochrony.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zakresie ochrony przed hałasem dla zabudowy mieszkaniowej ustalono odpowiednio standard akustyczny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, stąd nie określono ich w planie miejscowym;

4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;**

Ze względu na bliskie sąsiedztwo historycznej zabudowy (zespół Śródmieścia i Starego Miasta) a także lokalizacje obiektu zabytkowego bezpośrednio na terenie objętym opracowaniem wymagania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znalazły swoje odbicie w ustaleniach planu. Dotyczy to takich aspektów jak chociażby: strefowanie wysokości zabudowy w sąsiedztwie obiektu zabytkowego, ochrona przedpola widokowego obiektu zabytkowego, zakaz lokalizacji nowej zabudowy na działce objętej wpisem do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

5. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi itd.

6. **walory ekonomiczne przestrzeni**

Obszar objęty opracowaniem posiada znaczny potencjał ze względu na korzystne położenie w strukturze miasta. Ze wszystkich stron obszar graniczy z terenami zurbanizowanym: w niedalekim sąsiedztwie od strefy śródmiejskiej, w otoczeniu dużych ośrodków o funkcjach usług ponadlokalnych i centrotwórczych oraz dużych osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych dzielnicy Czechów. Sam teren objęty opracowaniem w znacznej mierze jest już zainwestowany. Wolne od zabudowy są dwie

enklawy:

- obszary położony na wschód od ul. Szeligowskiego (przeznaczenie w obowiązującym mpzp: UC - tereny koncentracji funkcji usługowych)
- oraz teren u zbiegu ul północnej i Al. Kompozytorów Polskich (przeznaczenie w obowiązującym UN i tereny usług nauki z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego)

Biorąc pod uwagę wielkość całego obszaru, jego położenie oraz istniejące zainwestowanie (jedna z niewielu tak dużych enklaw wolnych od zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia) można stwierdzić iż posiada on kluczowe znaczenie dla rozwoju miasta. Dlatego też, jego zagospodarowanie oprócz wysokich walorów urbanistycznych i architektonicznych powinno być także efektywne z ekonomicznego punktu widzenia (optymalna intensywność zabudowy, optymalizacja kosztów budowy infrastruktury komunikacyjnej i technicznej itd.). Niniejszy plan w znacznej mierze spełnia takie założenia. Zapewnia atrakcyjną przestrzeń dla prowadzenia działalności usługowej co będzie generować wpływy do budżetu miasta. Ponadto oferując atrakcyjną przestrzeń dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej przyczynia się do powstrzymania procesów suburbanizacyjnych poprzez zahamowanie odpływu mieszkańców na tereny podmiejskie (co wpływa korzystnie na dochody budżetu poprzez wpływy z podatków CIT i PIT).

7. prawo własności

Zostało uwzględnione (w możliwym stopniu) w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta Lublin przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w trakcie jego opracowywania.

8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu. Można zatem przyjąć, iż sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu zakładają realizacje szeregu wzajemnie powiązanych ze sobą atrakcyjnych przestrzeni publicznych w postaci ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogi różnych klas, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze), stref szczególnej przestrzeni publicznej (atrakcyjnie urządzone place/skwery) oraz obszarów zieleni towarzyszącej. W wyznaczonych miejscach zakłada się, iż usługi zlokalizowane w parterach budynków powinny być dostępne z bezpośrednio zewnątrz (od strony ulic/placów). Potrzeby interesu publicznego są także zapewnione poprzez zapewnienie dogodnych powiązań pieszo-rowerowych z obszarami sąsiednimi.

10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby te zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko

pojętej infrastruktury technicznej.

11. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**

    Po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń (także elektronicznej) w Urzędzie Miasta Lublin zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. W tym czasie wpłynęło 11 wniosków od instytucji i 7 wniosków od osób prywatnych.

12. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

    Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona (i będzie) możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń (w tym elektronicznej) Urzędu Miasta Lublin. Projekt planu jest obecnie na etapie uzgodnień z instytucjami, następnym etapem będzie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

13. **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

    do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

III. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu ważono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis gdzie w optymalnym stopniu starano się uwzględnić potrzeby i oczekiwania obu stron (patrz pkt II.7: **prawo własności** i pkt II.9: **potrzeby interesu publicznego**)

IV. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - cześć III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 t.j.), takich jak:

1. **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
2. **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka**

transportu;

3. **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
4. **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
   a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej**
   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**

Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:

- tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych
- realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją
- tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego.

Przedkładany projekt planu zwłaszcza w odniesieniu do terenów dotychczas niezabudowanych w znacznej mierze spełnia powyższe wytyczne. Nowo projektowana struktura przestrzenna nie kreuje nadmiernych potrzeb transportowych, zapewnia jej użytkownikom łatwy dostęp do przystanków komunikacji miejskiej oraz umożliwia sprawne powiązania pieszo-rowerowe zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz układu. Analizowany obszar zlokalizowany jest wewnątrz granic administracyjnych miasta w sąsiedztwie jego bliskiego centrum. Obszar położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Nadmienić jednak trzeba, iż wymienione elementy w trakcie realizacji planu będą wymagały rozbudowy.

Tereny objęte projektem planu były przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązującym dokumentach. Ze wszystkich stron obszar otaczają tereny intensywnie zurbanizowane o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, wielorodzinnej i mieszanej) z uzupełniającą funkcją zabudowy usługowej.

Niezabudowane dotychczas tereny położone w graniach planu od wielu dekad przeznaczone były pod zabudowę w dokumentach planistycznych miasta. Zaproponowana w projekcie planu zmiana sposobu użytkowania i wskaźników urbanistycznych części terenów wynika z dostosowania jego ustaleń do współczesnych potrzeb miasta. Można zatem stwierdzić, iż niniejszy projekt planu **stanowi kontynuację funkcjonalno-przestrzenną istniejącego zagospodarowania** tej części miasta Lublin.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ze względu na fakt, że aktualnie trwa nowa kadencja Rady Miasta analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest w trakcie przygotowania. Na dzień dzisiejszy obowiązują ustalenia Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjęte uchwałę Nr 359/XXII/2000 z dnia 13 kwietnia 2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie (z późniejszymi zmianami).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej części miasta Lublin nie naruszają ustaleń w/w studium. W poprzedniej kadencji Rady Miasta Lublin wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu pozytywnej opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej zostały przyjęte uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 1220/XLVI/2014 z dnia 20 listopada 2014 r. Prace nad zmianą planu pozostają w zgodności z wnioskami końcowymi zawartymi w załączniku od przedmiotowej uchwały.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące wydatki i wpływy związane z realizacją ustaleń planu:

Obciążenia finansowe, które mogły wynikać w związku z uchwaleniem miejscowych planów:

1. Obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach.
2. Obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych (drogi, inne).
3. Obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury.
4. Obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego koszty opracowania operatów szacunkowych do wyliczenia odszkodowań i opłat planistycznych).

Dochody gminy które mogą wynikać z następstw uchwalenia planu miejscowego:

1. Dochody z tytułu opłaty planistycznej.
2. Dochody z tytułu opłat adiacenckich.
3. Dochody z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości od gruntów i budynków
4. Dochody związane z obrotem nieruchomościami – podatki od czynności cywilno-prawnych.
5. Dochód ze sprzedaży gruntów gminy

Z opracowanej prognozy skutków finansowych przedmiotowego projektu planu i zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami jak i z kosztami, które gmina będzie musiała ponieść. W szczególności opracowana prognoza wykazuje, że do skutków finansowych tego planu można zaliczyć:

- dochody z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości,
- dochody ze sprzedaży gruntów gminy,
- wydatki związane z wykupem nieruchomości i realizację projektowanego układu drogowego, który został poddany korekcie w części obejmującej zmianę planu istniejącego,
- brak konieczności wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- nie przewiduje się wystąpienia dodatkowych dochodów z tytułu opłaty planistycznej i opłat

adiacenckich

Analizując projektowane zmiany z punktu widzenia finansów publicznych należy stwierdzić, że są one pozytywne dla budżetu Miasta. Przewidywane dochody w prognozowanym okresie 10 lat obowiązywania planu i zmiany planu przewyższą koszty. Będzie to efekt zmiany zasad i sposobu zagospodarowania terenów, głównie zwiększonego, w stosunku do określonego w obowiązującym planie, wskaźnika intensywności zabudowy na terenach o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i w konsekwencji zwiększenia potencjalnej powierzchni podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza skutkami finansowymi, będzie miała także pozytywny efekt społeczny - zmiany w miejscowym planie są odpowiedzią na wnioski i oczekiwania właścicieli nieruchomości w granicach planu oraz wpłynie na optymalne wykorzystanie przestrzeni. Rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne przyjęte w projekcie planu zapewniają ład przestrzenny i zachowują zasady zrównoważonego rozwoju. **Podsumowując, zarówno z ekonomicznego punktu widzenia, jak i oceny korzyści niematerialnych - uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie działaniem pozytywnym.**

VII. PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - części III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Lublin do uchwalenia (po wyczerpaniu wszystkich punktów wynikających z procedur formalno-prawnych).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: T. Szeligowskiego, K. Jaczewskiego, B. Prusa, Północnej oraz al. Kompozytorów Polskich po uchwaleniu będzie stanowić należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.