

**Projekt**

z dnia 24 maja 2012 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Lublin - część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 302/XVI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej 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. zmienionego uchwałą Nr 165/XI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 30 czerwca 2011 r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III, przyjętego uchwałą Nr 825/XXXV/2005 z dnia 17 listopada 2005 r. Rady Miasta Lublin w części obejmującej obszar pomiędzy ul. Koncertową, osiedlem mieszkaniowym jednorodzinnym, a terenem byłego poligonu wojskowego w granicach określonych na załączniku nr 1 – o powierzchni 13,5 ha, zwaną dalej planem (Koncertowa).

**§ 2.**

Plan stanowią niniejsza uchwała oraz część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1) w skali 1:1000.

**§ 3.**

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części i niestanowiącymi ustaleń planu, są:

1. ideogram uzbrojenia (załącznik nr 2);
2. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
3. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 4).

**§ 4.**

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. przeznaczenie terenu – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem;

2. powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;
3. powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyłączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
4. powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
5. intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej;
6. przepisy szczególne lub odrębne – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń pod wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
8. obowiązująca linia zabudowy – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane przynajmniej 80% powierzchni elewacji budynku;
9. zagospodarowanie tymczasowe – zagospodarowanie nowe, 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;
10. zabudowa – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
11. zewnętrzny nośnik informacji wizualnej – nośnik reklamowy lub szyld, w jakiegokolwiek materialnej formie, zawierający elementy: konstrukcyjne, przekazu treści ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną (nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną), oświetleniowe i dekoracyjne, przeznaczone do eksponowania reklamy lub innej informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, ani tablicami lub znakami informacyjnymi dopuszczonymi innymi przepisami, w tym z nazwami ulic i numeracją porządkową nieruchomości obejmującą miasto Lublin lub nie będąca pojazdem samobieżnym;
12. szyld – zewnętrzny nośnik informacji wizualnej zawierający oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub inną, umieszczony na nieruchomości, na terenie której działalność jest wykonywana;
13. szyld semaforowy – szyld zamocowany do ściany budynku tak, że jego płaszczyzna umieszczona jest pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
14. nośnik reklamowy – urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczony do eksponowania reklamy;

15. dach stromy – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym niż 15°, a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10°, przy czym lukarny przykryte połaciami o mniejszym nachyleniu nie mogą przekraczać połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanej na rzucie poziomym. Za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
16. ogrodzenie pełne – mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 %;
17. urządzenia sportowo rekreacyjne – to plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m. innymi: 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.;
18. ESOCH – strefa ekologicznego systemu obszarów chronionych, to ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;
19. 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;
20. wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

## § 5.

1. W granicach obszaru III objętego planem wydziela się jeden obszar planistyczny oznaczony literą B, w obrębie którego tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. III – (cyfra rzymska) – oznacza część miasta objętą planem;
3. B – (duża litera) – oznacza wydzielony obszar planistyczny objęty planem;
4. 1,2,3...(cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
5. U, MW... – oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
6. U(N,A, ....) – oznaczenie wybranych kategorii terenów zabudowy usługowej.

## § 6.

Wyjaśnienie oznaczeń literowych terenów, określających ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych użytych w niniejszym planie:

1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. U – tereny zabudowy usługowej

mogące zawierać wszystkie lub wybrane kategorie terenów zabudowy usługowej:

(N) – nauki i szkolnictwa wyższego

takie jak: jednostki naukowo badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe i domy studenckie.

(O) – oświaty i wychowania

takie jak: obiekty kształcenia ogólnego, obiekty kształcenia zawodowego, obiekty kształcenia i wychowania specjalnego, zakłady wychowawcze, poradnie, żłobki, przedszkola, internaty i bursy.

(K) – kultury

takie jak: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, opery, teatry, sale kongresowe, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kasyna, cyrki, teatry muzyczne, sale taneczne i dyskoteki, estrady, muzea, galerie sztuki, biblioteki, centra informacyjne i archiwa, obiekty telewizji i radia.

(R) – kultu religijnego i czynności religijnych

zawierające: obiekty przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych.

(Z) – ochrony zdrowia

takie jak: przychodnie, ośrodki zdrowia, szpitale, sanatoria, zakłady rehabilitacyjne, obiekty pomocniczych jednostek służby zdrowia (stacje krwiodawstwa, laktaria i stacje sanitarno – epidemiologiczne), kliniki weterynaryjne.

(OS) – opieki społecznej

takie jak: ośrodki pomocy społecznej (np. domy dziecka, samotnej matki, hospicja, domy starców).

(H) – handlu: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup> w jednym lokalu handlowym

takie jak: galerie handlowe, samodzielne sklepy, butik, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, apteki i handel hurtowy o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.

(G) – gastronomii

takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego.

(D) – usług drobnych

takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy.

(T) – turystyczno – wczasowej

takie jak: obiekty niemieszkalne oferujące zakwaterowanie, w tym hotele, motele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe, schroniska turystyczne, domy wypoczynkowe, kempingi.

(A) – administracji

takie jak: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów.

(M) – motoryzacji

takie jak: stacje paliwowe, stacje obsługi i diagnostyki, salony samochodowe, myjnie samochodowe.

(I) – specjalne tereny administracji i usług

takie jak: obiekty policji, straży pożarnej, zakładów karnych i poprawczych.

3. US – tereny sportu i rekreacji;

4. ZP – tereny zieleni urządzonej;

5. KDD – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

6. KX – tereny wydzielonych ciągów pieszych;

7. E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

## § 7.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – min. 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne – min. 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) domy studenckie, internaty – min. 0,9 miejsca postojowego na 10 pokoi;
- 4) hotele – min. 0,6 miejsca postojowego na 1 pokój;
- 5) hotele pracownicze, asystenckie – min. 0,4 miejsca postojowego na 1 pokój;
- 6) schroniska młodzieżowe – min. 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
- 7) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 8) motele – min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 9) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – min. 0,9 miejsca postojowego na 10 łóżek;
- 10) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> – min. 32 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 11) targowiska - min. 50 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
- 12) restauracje, kawiarnie, bary – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 13) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – min. 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 15) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – min. 2,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 16) kościoły, kaplice – min. 12 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 17) domy kultury, domy parafialne – min. 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 18) kina, teatry, filharmonie – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
- 19) muzea – min. 20 miejsc postojowych dla samochodów + 0,5 miejsca postojowego dla autokaru na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 20) centra targowo-wystawiennicze – min. 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchnia parkingowa 40% powierzchni użytkowej lub 80% powierzchni wystawienniczej;
- 21) szkoły podstawowe i gimnazja – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
- 22) szkoły średnie – min. 1 miejsce postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
- 23) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – min. 1,5 / 4 miejsca postojowego na 10 studentów lub na 1 pomieszczenie do nauki;
- 24) przedszkola, świetlice – min. 5 miejsc postojowych na 1 oddział;
- 25) szpitale, kliniki – min. 1 miejsce postojowe na 1 łóżko;
- 26) rzemiosło usługowe – min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 27) myjnie samochodowe – min. 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia;

- 28) małe obiekty sportu i rekreacji – min. 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 29) kryte pływalnie – min. 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> lustra wody;
  - 30) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) – min. 2 miejsca postojowe na 1 kort;
  - 31) ogrody działkowe – min. 3 miejsca postojowe na 10 działek.
2. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
  3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości: 2 miejsca postojowe dla rowerów na 10 miejsc postojowych/garażowych dla samochodów.

## **§ 8.**

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW:
    - a) powierzchnia działki: min. 3000 m<sup>2</sup>;
    - b) szerokość frontu działki: min. 50 m;
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10°;
  - 2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U:
    - a) powierzchnia działki: dla terenu 1U min. 5000 m<sup>2</sup> , dla terenu 2U min. 2000 m<sup>2</sup> ;
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się;
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10°.
  - 3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,US:
    - a) powierzchnia działki: min. 3000 m<sup>2</sup> ;
    - b) szerokość frontu działki: min. 50 m;
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10°.

## **§ 9.**

Dla terenów III B 1MW, III B 2MW, III B 3MW ustala się:

### **1. PRZEZNACZENIE TERENU**

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ;**

- 1) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych w parterach budynków.

### **2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 3000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

### **3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów;

5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowanie paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;

6) ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

#### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa:

a) teren III B 1MW – od ulicy oznaczonej symbolem: III B 3KDD. Wyklucza się bezpośrednio zjazdy z ulicy Koncertowej (KDZ);

b) teren III B 2MW – od ulic oznaczonych symbolami: III B 3KDD, III B 2KDD;

c) teren III B 3MW – od ulic oznaczonych symbolami: III B 3KDD, III B 2KDD Wyklucza się bezpośrednio zjazdy z ulicy Koncertowej (KDZ);

2) parkingi: zgodnie z § 7;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego po jego wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejącą w ul. Koncertowej sieć wodociągową  $\varnothing$  250;

6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych niskiego ciśnienia po ich wymaganej rozbudowie w oparciu o istniejące sieci  $\varnothing$  150 w ulicy Koncertowej i al. Kompozytorów Polskich,  $\varnothing$  110 w ul. Żywnego i  $\varnothing$  225 w ul. Poturzyńskiej;

7) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2x600 w alei Kompozytorów Polskich, sieć 2x380-390 w ul. Żelazowej Woli po ich rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o kanał sanitarny  $\varnothing$  0,3 -  $\varnothing$  0,25 w ul. Koncertowej oraz kolektor  $\varnothing$  0,4 przebiegający na zachód od obszaru opracowania (teren tzw. Górek Czechowskich) i jego odgałęzienie  $\varnothing$  0,2 w kierunku obszaru opracowania;

9) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  0,6 w ul. Koncertowej oraz kolektorów  $\varnothing$  1,2 i  $\varnothing$  0,6 usytuowanych w północnej części rysunku planu.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy Koncertowej.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

## 9. ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30 %;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 30 %.
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min.: 0,5;
  - b) max.: 1,1.
- 5) wysokość zabudowy: w strefie wysokości A max. 18 m, w strefie wysokości B max. 14 m.
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala;
  - b) ilość kondygnacji: w strefie wysokości A max. 5 kondygnacji nadziemnych, w strefie wysokości B max. 4 kondygnacje nadziemne;
  - c) kształt dachu: płaski;
  - d) forma zabudowy: nie ustala się.
- 7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych.
- 8) nośniki reklamowe:
  - a) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych;
  - b) dopuszcza się umieszczenie max. jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu.
- 9) inne:
  - a) lokalizacja usług wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;
  - b) nakazuje się lokalizację ciągu pieszego lub pieszo – rowerowego zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) nakazuje się zachowanie powiązań widokowych pomiędzy ciągiem pieszym lub pieszo - rowerowym a terenami zielonymi zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci - o szerokości min. 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 2 m<sup>2</sup> / 1 mieszkanie;
  - e) nakazuje się zagospodarować obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu w formie zieleni urządzonej;
  - f) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizacji miejsc parkingowych;
  - g) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu lokalizacji zjazdów;
  - h) dopuszcza się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu lokalizację placów zabaw;
  - i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

## 11. STAWKA PROCENTOWA



ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## § 10.

Dla terenu III B 1U ustala się:

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

(K) – kultury

(Z) – ochrony zdrowia z wykluczeniem szpitali i sanatoriów

(H) – handlu

(G) – gastronomii

(D) – usług drobnych

(A) – administracji

(I) – specjalne tereny administracji i usług;

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 5000 m<sup>2</sup>;

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;

3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów;

5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej.

### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa: od ulicy oznaczonej symbolem: 1KDD. Wyklucza się dostępność od ulicy Arnsztajnowej, w tym dojazdów awaryjnych i dróg przeciwpożarowych;

2) parkingi: zgodnie z § 7;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego w oparciu o istniejącą w ul. Koncertowej sieć wodociągową Ø 400;

- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskich sieci gazowniczych (gazociąg niskoprężny  $\varnothing$  150 w ul. Koncertowej);
  - 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2x600 w alei Kompozytorów Polskich lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (istniejący kanał  $\varnothing$  0,25 w ul. Koncertowej i drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD);
  - 9) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej (kanał  $\varnothing$  0,3 w ul. Koncertowej, kolektor  $\varnothing$  0,6 w zachodniej części terenu) lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU
- 1) teren częściowo położony jest w zasięgu ogólnomiejskiego ekologicznego systemu obszarów chronionych – ESOCH;
  - 2) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40 %;
  - 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 40 %;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) min.: 0,5;
    - b) max.: 1,2;
  - 5) wysokość zabudowy: max. 16 m;
  - 6) gabaryty zabudowy:
    - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala;
    - b) ilość kondygnacji: max. 4 kondygnacje nadziemne;
    - c) kształt dachu: płaski lub stromy;
    - d) forma zabudowy: wolnostojąca;
  - 7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
  - 8) nośniki reklamowe:
    - a) zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników informacji wizualnej na dachu budynku;
    - b) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
    - c) dopuszcza się umieszczenie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na elewacjach budynku o powierzchni max. 10 % elewacji w widoku prostokątnym;
    - d) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych świetlnych zawierających ruchome obrazy w odległości min. 50 m od skrzyżowań;

- e) dopuszcza się umieszczenie max. jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu;
- f) nakazuje się, by szyldy znajdujące się na elewacjach budynku miały rozmiary ujednoczone i dostosowane do kompozycji elewacji.

9) inne:

- a) nakazuje się zagospodarować obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu w formie zieleni urządzonej;
- b) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych i podziemnych, w tym z ekopłyt;
- c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w obrębie strefy ESOCH;
- d) dopuszcza się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizację urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

## 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 11.

Dla terenu III B 2U ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

(A) – administracji

(I) – specjalne tereny administracji i usług;

#### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

## 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

## 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od ulicy oznaczonej symbolem 1 KDD i ulicy Koncertowej (KDL-P) w miejscu istniejącego zjazdu na skrzyżowaniu z ulicą Legendy (KDD-G);
- 2) parkingi: zgodnie z § 7;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych i deszczowych w oparciu o istniejące sieci;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2x600 w alei Kompozytorów Polskich lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu.

## 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

## 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 40 %;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20 %;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min.: 0,5;
  - b) max.: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy: max. 16 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala;
  - b) ilość kondygnacji: max 4 kondygnacje nadziemne;
  - c) kształt dachu: płaski lub stromy;
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
- 8) nośniki reklamowe:
  - a) zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników informacji wizualnej na dachu budynku;
  - b) zakazuje się umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;

- c) dopuszcza się umieszczenie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na elewacjach budynku o powierzchni max. 10 % elewacji w widoku prostopadłym;
- d) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych świetlnych zawierających ruchome obrazy w odległości min. 50 m od skrzyżowań;
- e) dopuszcza się umieszczenie max. jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu;
- f) nakazuje się, by szyldy znajdujące się na elewacjach budynku miały rozmiary ujednoczone i dostosowane do kompozycji elewacji;

9) inne:

- a) nakazuje się zagospodarować obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - w formie zieleni urządzonej;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

## 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## § 12.

Dla terenów III B 1U,US ustala się:

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

#### 1) TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- (K) – kultury
- (H) – handlu
- (G) – gastronomii
- (D) – usług drobnych
- (A) – administracji
- (I) – specjalne tereny administracji i usług;

#### 2) TERENY SPORTU I REKREACJI.

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

jak w ustępie 7, 8, 9.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 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) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;

6) w przypadku realizacji programu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

#### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa: od ulicy Halickiego (KDD-G) włączonej do ul. Koncertowej (KDZ-P) i od ulicy Koncertowej na skrzyżowaniu z ul. Harnasie (KDD-G). Wyklucza się inne zjazdy z ulicy Koncertowej;

2) parkingi: zgodnie z § 7;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego (sieć wodociągowa Ø 250 w ul. Koncertowej);

6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia w oparciu o istniejącą sieć Ø 160 w ul. Zelwerowicza lub niskiego ciśnienia (sieć Ø 225 w ul. Poturzyńskiej) lub lokalnych źródeł gazu płynnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2x600 w alei Kompozytorów Polskich lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejący w tym terenie kanał sanitarny Ø 0,25, kanał Ø 0,4 w ul. Koncertowej lub kanał Ø 0,2 przebiegający poza zachodnią granicą obszaru;

9) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących w tym terenie kanałów deszczowych Ø1,2 i Ø 0,8 lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) przeznaczenie terenu określone w ustępie 1 należy traktować jako równoważne, czyli może być realizowane jedno z nich lub wszystkie w zależności od potrzeb;

2) teren częściowo położony jest w zasięgu ogólnomiejskiego ekologicznego systemu obszarów chronionych – ESOCH;

3) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ zgodnie z rysunkiem planu.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) określenie zasięgu: teren położony w zasięgu ogólnomiejskiego ekologicznego systemu obszarów chronionych – ESOCH;

2) mała architektura: dopuszcza się;

3) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 9 pkt 8;

4) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

6) zieleni: nakazuje się.

## 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30 %;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 30 %;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min.: 0,3;
  - b) max.: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: max. 16 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala;
  - b) ilość kondygnacji: max. 4 kondygnacje nadziemne;
  - c) kształt dachu: płaski;
  - d) forma zabudowy: nie ustala się;
- 7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
- 8) nośniki reklamowe:
  - a) zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników informacji wizualnej na dachu budynku;
  - b) zakazuje się umieszczania wolno stojących nośników reklamowych;
  - c) dopuszcza się umieszczenie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na elewacjach budynku o powierzchni max. 10 % elewacji w widoku prostopadłym;
  - d) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych świetlnych zawierające ruchome obrazy w odległości min. 50 m od skrzyżowań;
  - e) dopuszcza się umieszczenie max. jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu;
  - f) nakazuje się, by szyldy znajdujące się na elewacjach budynku miały rozmiary ujednolicone i dostosowane do kompozycji elewacji;
- 9) inne:
  - a) nakazuje się zagospodarować obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - w formie zieleni urządzonej;
  - b) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizacji miejsc parkingowych oraz zjazdów;
  - c) dopuszcza się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
  - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

## 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## § 13.

Dla terenów III B 2U,US ustala się:

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 2) TERENY SPORTU I REKREACJI.

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: min. 3000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 6) w przypadku realizacji programu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od ulicy oznaczonej symbolem III B 1KDD. Wyklucza się bezpośrednio zjazdy z ulicy Koncertowej (KDZ);
- 2) parkingi: zgodnie z § 7;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych (Ø 250 w ul. Koncertowej);
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych niskiego ciśnienia (istniejąca sieć Ø 150-160 w ul. Koncertowej);
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2x600 w alei Kompozytorów Polskich lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejących w tym terenie kanałów sanitarnych;



9) ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej (kanał Ø 0,6 w ul. Koncertowej, kanał Ø 0,6 w zachodniej części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIIB 1U) lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) nakazuje się lokalizację na działce budowlanej budynku usługowego i sportowo – rekreacyjnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ zgodnie z rysunkiem planu.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 50%;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min. 20 %;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min.: 0,5;
  - b) max.: 1,0;
- 5) wysokość zabudowy: max. 16 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala;
  - b) ilość kondygnacji: max. 4 kondygnacje nadziemne;
  - c) kształt dachu: płaski;
  - d) forma zabudowy: nie ustala się;
- 7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
- 8) nośniki reklamowe:
  - a) zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników informacji wizualnej na dachu budynku;
  - b) zakazuje się umieszczania wolno stojących nośników reklamowych;
  - c) dopuszcza się umieszczenie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na elewacjach budynku o powierzchni max. 10 % elewacji w widoku prostopadłym;
  - d) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych świetlnych zawierających ruchome obrazy w odległości min. 50 m od skrzyżowań;
  - e) dopuszcza się umieszczenie max. jednego szyldu dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu;
  - f) nakazuje się, by szyldy znajdujące się na elewacjach budynku miały rozmiary ujednolicone i dostosowane do kompozycji elewacji;
- 9) inne:
  - a) nakazuje się zagospodarować obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - w formie zieleni urządzonej;

- b) zakazuje się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizacji miejsc parkingowych oraz zjazdów;
- c) dopuszcza się w obszarze zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ wyznaczonej na rysunku planu - lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 14.

Dla terenów III B 1ZP ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ;

dopuszcza się: tereny ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i rowerowych.

#### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

jak w ustępie 7, 9.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 3) nakazuje się pozostawienie dna doliny umożliwiając swobodny przepływ powietrza;
- 4) nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany ukształtowania w zakresie niezbędnym do realizacji elementów projektowanego zagospodarowania;
- 5) w zagospodarowaniu uwzględnić istniejącą zieleń (drzewa i krzewy);
- 6) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

#### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Koncertowej (KDZ-P);
- 2) parkingi: wyklucza się;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;

- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø 250 w ul. Koncertowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się;
- 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi lub istniejącego kolektora deszczowego Ø 1,0.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) teren w całości położony jest w zasięgu ogólnomiejskiego ekologicznego systemu obszarów chronionych – ESOCH;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące drzewa do zachowania zgodnie z rysunkiem planu.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;
- 2) mała architektura: dopuszcza się;
- 3) nośniki reklamowe: zgodnie z ust. 9 pkt 8;
- 4) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) zieleni: nakazuje się.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. nie ustala się;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu przeznaczenia: min. 70%;
- 4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 5) wysokość zabudowy: nie ustala się;
- 6) gabaryty zabudowy: nie ustala się;
- 7) ogrodzenie: zakazuje się lokalizacji ogrodzeń;
- 8) nośniki reklamowe: dopuszcza się umieszczenie zewnętrznych nośników informacji wizualnej w postaci słupów ogłoszeniowych o max. wysokości 3,5 m, na planie koła lub kwadratu i powierzchni rzutu max. 1,2 m<sup>2</sup>;
- 9) inne:
  - a) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
  - b) nakazuje się zachowanie głównych powiązań pieszych i rowerowych z terenami sąsiednimi zgodnie z schematem pokazanym na rysunku planu;
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

#### 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,5 % wzrostu wartości nieruchomości.

## § 15.

Dla terenów III B 1KDD, III B 2KDD, III B 3KDD ustala się:

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA DOJAZDOWA

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

jak w ustępie 8, 9.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

nakaz odprowadzania wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;

### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa:

- a) teren III B 1KDD – powiązania zewnętrzne poprzez ulicę Koncertową (KDZ-P);
- b) teren III B 2KDD – powiązanie zewnętrzne poprzez ulicę oznaczoną symbolem III B 3KDD;
- c) teren III B 3KDD – powiązania zewnętrzne poprzez ulicę Koncertową (KDZ-P);

2) parkingi: zakazuje się bilansowania miejsc postojowych w pasie drogowym dla potrzeb obsługi przyległego terenu;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;

4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących i planowanych kanałów deszczowych w oparciu o kanały  $\varnothing$  0,6 w ul. Koncertowej oraz kanały  $\varnothing$  1,2 i  $\varnothing$  0,6 przebiegające poza zachodnią granicą obszaru opracowania po ich wymaganej rozbudowie;

6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;
- 2) mała architektura: dopuszcza się;
- 3) nośniki reklamowe: zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących;
- 4) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 6) zieleni: dopuszcza się.

### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) ulica oznaczona symbolem III B 1KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania z ulicą Koncertową (KDZ) i al. Kompozytorów Polskich (KDG-P) jak na rysunku planu;
  - b) ulica oznaczona symbolem III B 2KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;
  - c) ulica oznaczona symbolem III B 3KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 22,0 m jak na rysunku planu;
  - 2) przekrój: jednojezdniowy o dwu pasach ruchu z poszerzonym wlotem na terenie III B 1KDD; ulice III B 1KDD i III B 2KDD zakończone placem do nawracania;
  - 3) wyposażenie minimalne: obustronne chodniki;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
  - 5) nakazuje się na terenach III B 1KDD i III B 3KDD lokalizację szpalerów drzew, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
  - 6) na ulicy III B 2KDD dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych do parkowania równoległego.
10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 16.

Dla terenu III B 1KX ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

TERENY WYDZIELONYCH CIĄGÓW PIESZYCH.

#### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

jak w ustępie 8, 9.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

nie ustala się.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

#### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) dostępność drogowa: od ulicy oznaczonej symbolem III B 2KDD i od ulicy Koncertowej (KDZ-P);

2) parkingi: zakazuje się;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;

4) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;

5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących i planowanych kanałów deszczowych w oparciu o kanał Ø 0,6 w ul. Koncertowej oraz kanał Ø 0,6 przebiegające poza zachodnią granicą obszaru opracowania po ich rozbudowie lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających;

2) mała architektura: dopuszcza się;

3) nośniki reklamowe: wyklucza się;

4) tymczasowe obiekty usługowe: wyklucza się;

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

6) zieleń: dopuszcza się.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m jak na rysunku planu;

2) przekrój: nie dotyczy;

3) wyposażenie minimalne: dwa pasy ruchu dla pieszych;

4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;

5) wyklucza się ruch samochodowy.

#### 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### § 17.

Dla terenów III B 1E ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ.

#### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

jak w ustępie 7, 9.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA i PRZYRODY

nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenu utwardzonego do sieci kanalizacji deszczowej.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

#### 5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

nie ustala się.

#### 6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem III B 1KDD;
- 2) parkingi - nie dotyczy;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow działki budowlanej: max. 40%;
- 3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do pow. działki budowlanej: min. 10 %;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) min.: nie ustala się;
  - b) max.: nie ustala się;
- 5) wysokość zabudowy: max. 4,0 m;
- 6) gabaryty zabudowy:
  - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
  - b) ilość kondygnacji: max. 1 kondygnacja;
  - c) kształt dachu: płaski, dwu lub czterospadowy;
  - d) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
- 8) nośniki reklamowe: zakazuje się umieszczania zewnętrznych nośników informacji wizualnej.

#### 10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

zakazuje się.

#### 11. STAWKA PROCENTOWA

ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,5 % wzrostu wartości nieruchomości.

### **§ 18.**

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.

### **§ 19.**

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

### **§ 20.**

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.

### **§ 21.**

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III uchwalony Uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 825/XXXV/2005 z dnia 17 listopada 2005 roku (w rejonie ulicy Koncertowej).

### **§ 22.**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady  
Miasta Lublin

**Piotr Kowalczyk**





**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ III**  
**- w rejonie północnej części ulicy Koncertowej**

**SKALA 1:1000**

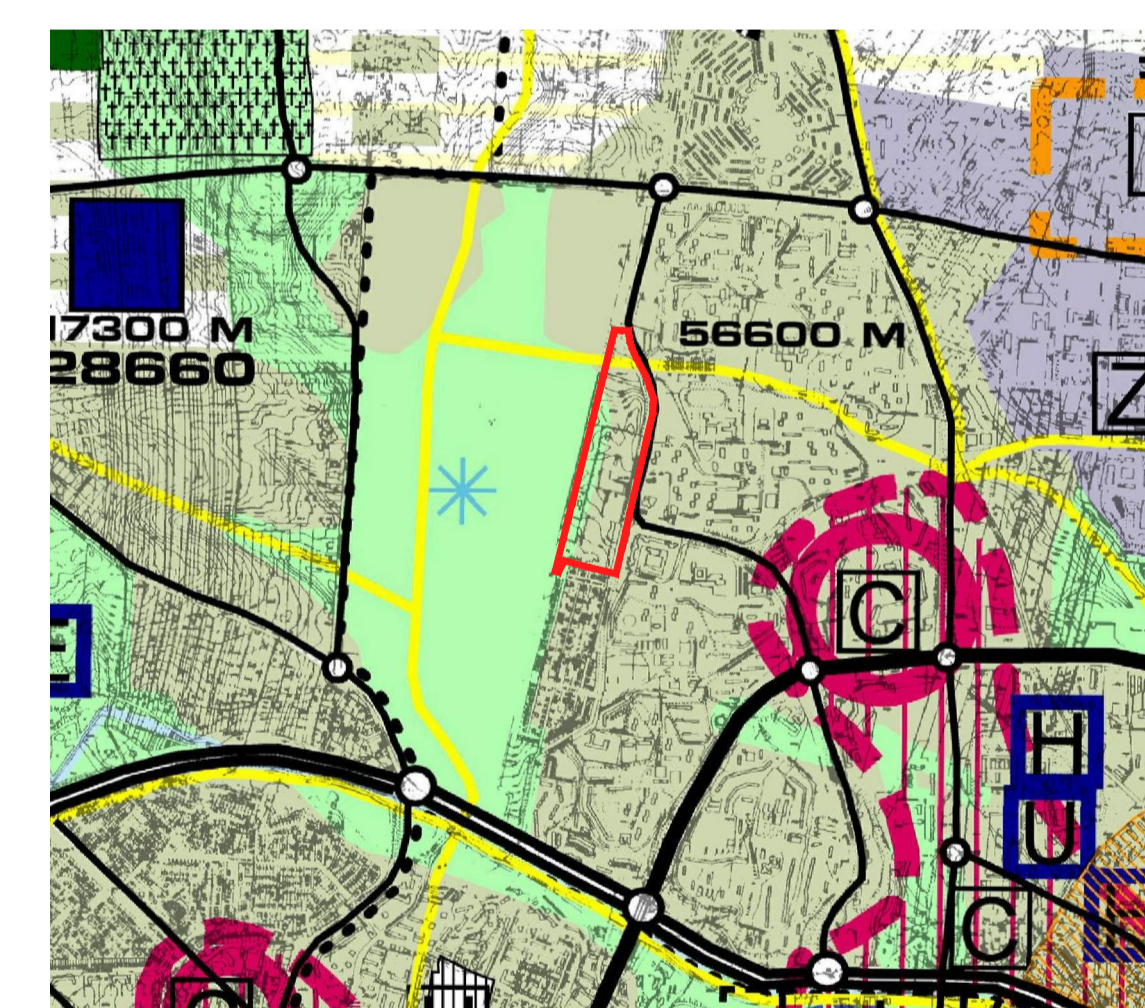
**ZALĄCZNIK NR 1**  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Lublin  
z dnia .....



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>U,US</b>	tereny zabudowy usługowej tereny sportu i rekreacji
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
<b>KX</b>	tereny wydzielenych ciągów pieszych
<b>E</b>	tereny infrastruktury elektroenergetycznej
<b>(A)</b>	strefa wysokości zabudowy
USTALENIA INFORMACYJNE	
	jezdnie
	strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych
	kierunki powiązań Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych
	szpalery drzew
	obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej
	schemat głównych ciągów pieszych i rowerowych
	kierunki powiązań widokowych
	proponowany układ dróg wewnętrznych
	istniejące drzewa do zachowania

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA LUBLINA**

SKALA 1:25000



**OZNACZENIA**

**ROZWÓJ URBANIZACJI**

ilość mieszkańców w rejonach  
 28600 M<sup>2</sup>  
 53800 M<sup>2</sup>  
 28600 M<sup>2</sup> zabudowania  
 53800 M<sup>2</sup> proponowanych

**PRZEWAŻAJĄCE FUNKCJE**

tereny intensywnej urbanizacji

**TERENY NIEURBANIZOWANE**  
**(CHRONIONE PRZED URBANIZACJĄ)**  
 zieleni pomiędzy terenami zurbanizowanymi

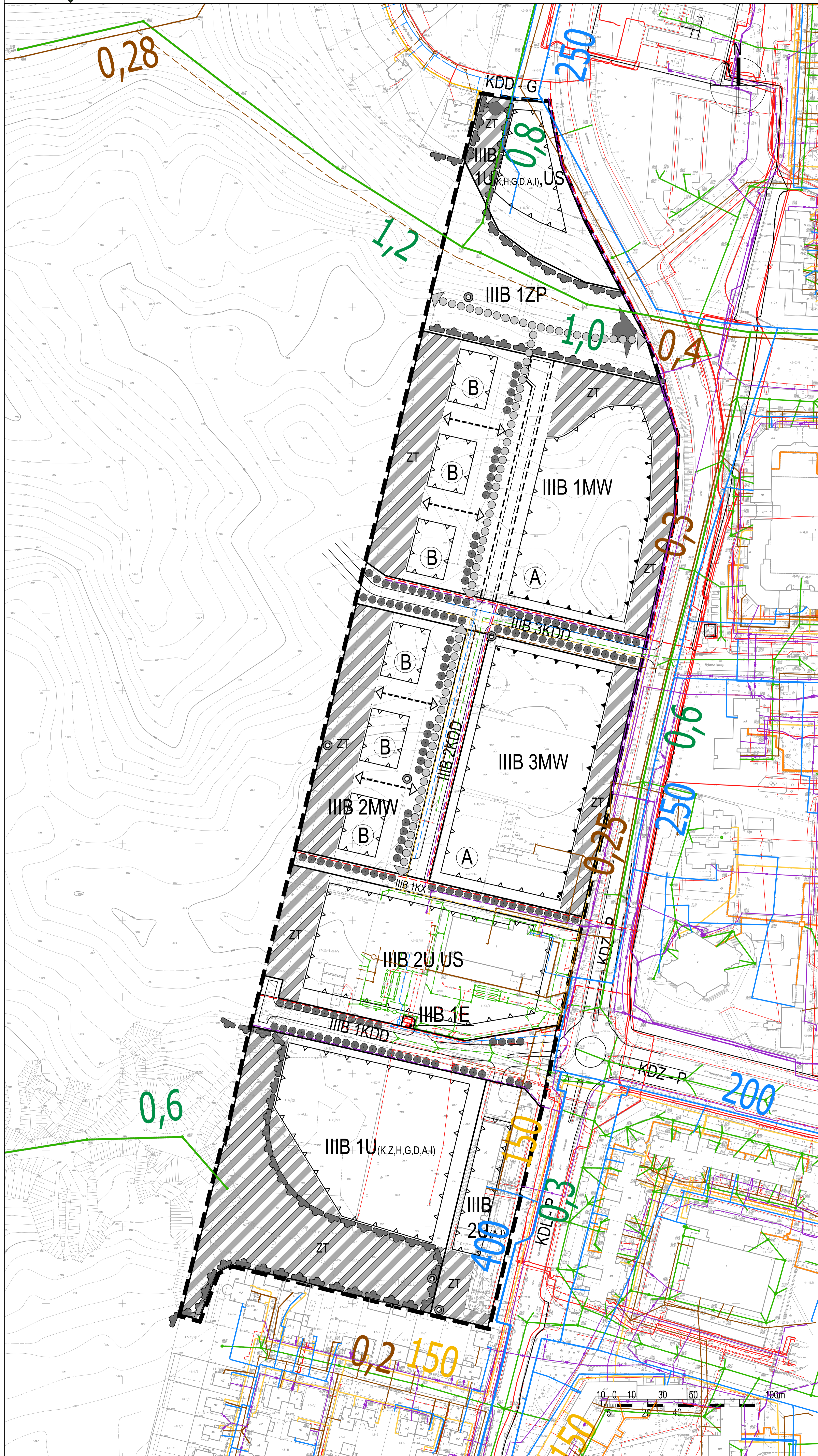
**ELEMENTY STRUKTURY**

ulice główne  
 ścieżki rowerowe



**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ III**  
**- w rejonie północnej części ulicy Koncertowej**  
**IDEOGRAM UZBROJENIA**  
**SKALA 1:1000**

**ZALĄCZNIK NR 2**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miasta Lublin**  
**z dnia .....**



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>U,US</b>	tereny zabudowy usługowej tereny sportu i rekreacji
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
<b>KX</b>	tereny wydzielenych ciągów pieszych
<b>E</b>	tereny infrastruktury elektroenergetycznej
	strefa wysokości zabudowy

USTALENIA INFORMACYJNE	
	jezdnie
	strefa Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych
	kierunki powiązań Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych
	szapłery drzew
	obszar zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej
	schemat głównych ciągów pieszych i rowerowych
	kierunki powiązań widokowych
	proponowany układ dróg wewnętrznych
	istniejące drzewa do zachowania

UZBROJENIE TERENU	
	kanalizacja sanitarna istn. / proj.
	kanalizacja deszczowa istn. / proj.
	sieć wodociągowa istn. / proj.
	sieć gazowa nc istn. / proj.
	sieć gazowa sc istn. / proj.
	sieć ciepłownicza istn. / proj.
	sieć telekomunikacyjna istn. / proj.
	sieć elektroenergetyczna kablowa nN, SN proj.
	sieć elektroenergetyczna kablowa nN istn. / SN istn.
	tereny urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa

Załącznik nr 3

do uchwały Nr .....  
Rady Miasta w Lublinie  
z dnia 31.05.2012 r.

w sprawie uchwalenia

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLIN – część III  
– w rejonie północnej części ulicy Koncertowej  
zgodnie z załącznikiem graficznym  
do uchwały nr 302/XVI/2011 Rady Miasta Lublin z dnia 22 grudnia 2011r.

**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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.

**Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta w Lublinie  
z dnia 31.05.2012 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ III – W REJONIE PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI UL. KONCERTOWEJ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Lublin w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin, załącznik do uchwały nr ..... z dnia ...		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	30.04.2012 r.	Rodzinny Ogród Działkowy "Hamaś" przy ul. Koncertowej	Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki -/- z terenów usługowych na tereny zielone z uwzględnieniem istnienia ogrodu działkowego „Hamaś”. Na działce -/- od 1982 r. znajduje się 45 działek - (ogródków działkowych). Teren ten został zrekultywowany (wysypisko odpadów budowlanych) na potrzeby ogrodu, jak też ogrodzony oraz ogrodzony z inwestycją sieci wodociągowej włącznie. Wyłączenie działki -/- z ogrodu dyskwalifikuje istnienie całego ogrodu, gdyż ilość działek znajdująca się na tym terenie to 50% całego ogrodu, natomiast ogród może istnieć jeżeli posiada minimum 50 działek. Planowane zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego nie wnoszą żadnych wymiernych korzyści ekonomicznych dla miasta, a jedynie koszty z tytułu konieczności wypłaty rekompensat dla działkowców za nasadzenie, uprawy i składniki budowlane. Na terenie, który został zaprojektowany jako teren usług rekreacyjno-sportowych, są przyłącza studzienek ściekowych z ul. Koncertowej do kolektora deszczowego, które istnieją na starych wyrzysach geodezyjnych (a, według nowych są podłączone do kanalizacji sanitarnej), co uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę.	Działka nr -/- arkusz 6, obręb 4 - Czechów II ul. Koncertowa 10	IIIB1U <sub>(K,H,G,D,A,B)</sub> US IIIB 1ZP		-			Działka -/-, na której zlokalizowane są ogrody działkowe, jest własnością Gminy Lublin bez żadnych obciążeń na rzecz ogrodów działkowych. Decyzja z 1982 r. ustanowiła czasowy ogród pracowniczy dla ww. nieruchomości. Dokumenty planistyczne potwierdzają, że miał to być <u>ogród czasowy</u> ponieważ miejscowy plan ogólny uchwalony w 1986 (czyli 4 lata po wydaniu decyzji) przeznaczal działkę -/- pod usługi zdrowia (oznaczone symbolem IIIC 10 UZ). Następny plan dla ww. nieruchomości uchwalony w 2005 r., czyli plan obecnie obowiązujący Lublin - część III ustalił następujące przeznaczenie U/UP/SR1 – tereny usług komercyjnych / tereny usług publicznych / tereny sportowo-rekreacyjnych z możliwością realizacji obiektów kubaturowych. Historia planistyczna wskazuje że przedmiotowa działka nigdy nie była brana pod uwagę jako ogrody działkowe. Zmiana planu kontynuuje myśl przestrzenną dla danego obszaru i przeznacza część nieruchomości pod tereny zabudowy usługowej oraz tereny sportu i rekreacji z możliwością realizacji jednego lub obu przeznaczeń. Sieci zlokalizowane na ww. nieruchomości wyłączone są spod zabudowy, poprzez wyznaczenie w części południowej terenów zieleni urządzonej a w części zachodniej wyznaczając strefę zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/. Przestrzenie lokalizacja ogrodów działkowych (terenu zamkniętego dla wybranej grupy użytkowników) pomiędzy strefami zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej jest niewłaściwa. Funkcja usługowa lub sportowa-rekreacyjna ogólnodostępna jest programowo, przestrzennie i funkcjonalnie korzystniejsza w danym obszarze.
2	16.05.2012 r.	-----	1. Wnoszę o pozostawienie terenu zieleni Z, czyli strefy zieleni wyznaczonej w granicach terenów o różnym przeznaczeniu, spełniającej rolę ochrony przed nadmiernym hałasem i zanieczyszczeniami. W projekcie zmian wprowadzono obszar ZT, czyli zieleni towarzyszącej z możliwością lokalizacji urządzeń sportowo rekreacyjnych i nakazem zagospodarowania jej w ramach funkcji podstawowej co spowoduje brak naturalnej bariery rozgraniczającej teren zabudowy rezydencjalnej M5 i teren zabudowy usługowej 1U. 2. Wniosek o wykluczenie z przeznaczenia terenu usług gastronomii (G), specjalnych terenów administracji i usług (I), oraz dyskotek dopuszczonych w usługach kultury (K). Zlokalizowanie powyższych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie mojego domu, spowoduje istotną uciążliwość w użytkowaniu w związku z hałaśliwością elementów wyposażenia technicznego, emitującego hałas na zewnątrz np. wentylatorów, wyrzutni dachowych czy klimatyzatorów, hałasem związanym z organizacją imprez nocnych itd., 3. Wprowadzenie ograniczeń w wysokości budynków do dwóch	Działka nr -/- ul. Koncertowa	IIIB1U <sub>(K,H,G,D,A,B)</sub> US IIIB 1ZP		-			Strefa zieleni „Z” wyznaczona w obowiązującym planie w granicach terenu oznaczonego symbolem U/UP/SR1 – tereny usług komercyjnych / tereny usług publicznych / tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych stanowi strefę ochronną i zapewnia ciągłość ekologiczną systemu ESOC. Jednocześnie ustalenia planu obecnie obowiązującego dopuszczają w jej granicach realizację terenowych urządzeń rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, zadaszania turystyczne, boiska do gier małych i t.p.). Zmiana planu podtrzymuje obecne ustalenia planu przeznaczając działkę pod tereny zabudowy usługowej i tereny sportu i rekreacji utrzymując strefę zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej /ZT/ o szerokości 23 m wzdłuż terenu zabudowy rezydencjonalnej. Zmiana planu określa zakres usług możliwych do realizacji na danym terenie zmniejszając teren zabudowy na rzecz zieleni urządzonej w południowej części działki co zmniejsza zakres i wielkość możliwych inwestycji, a zgodnie z obowiązującym planem można realizować usługi handlu, gastronomiczne, rzemieślnicze i inne usługi komercyjne, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych typu: domy towarowe, pasaze handlowe, koncentrujące funkcje handlowo-usługowej. Podkreślić należy, że powierzchnia terenu w planie obowiązującym przeznaczona pod inwestycję wynosi 12 664 m <sup>2</sup> a w zmianie planu 6340 m <sup>2</sup>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			kondygnacji. Przyjęta w projekcie dopuszczalna wysokość 16 m uniemożliwi swobodne napowietrzenie terenu strefy ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru Górka Czechowskich K1							(zmniejszenie 50 %). W zmianie planu w ramach wspomnianego wyżej obszaru o wielkości 6340 m <sup>2</sup> wyznaczona jest strefa ZT która wynosi 1319 m <sup>2</sup> . Zgodnie z zapisem: udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej; min. 30 % tereny zieleni muszą stanowić 1902 m <sup>2</sup> . Jak widać z powyższych wyliczeń zapisy zmiany planu ograniczają możliwości zagospodarowania działki, gdyż sama powierzchnia zawarta w strefie ZT nie wystarczy do zapewnienia wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Takich ograniczeń w obecnie obowiązującym planie brakuje. Usługi realizowane na danym terenie muszą zachowywać standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych, w tym standard akustyczny. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 24 m od terenu zabudowy rezydencjonalnej oraz strefa ZT mają na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej. Wysokość zabudowy określona na poziomie 16 m cztery kondygnacje w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy zapewni swobodne przewietrzanie, zwłaszcza że jak wspomniano wyżej strefa zabudowy została ograniczona i wyznaczona w odpowiednim (24m) oddaleniu od zabudowy rezydencjonalnej. Co więcej ustalenia obecnie obowiązującego planu dopuszczały po sporządzeniu analizy widokowej obszaru „możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według strefy przeznaczonej.”	
3.	14.05.2012 r	-----	1. Naruszenie przepisu art. 1 ust. 2 pkt 1 i 5 w/wym. ustawy poprzez proponowaną zmianę polegającą na likwidacji pasa zieleni Z, rozgraniczającej działkę -/- przy ul. Koncertowej oraz działkę nr -- przy ul. Halickiego --, stanowiącą moją własność. W obecnie istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego ( nazywany dalej jako istniejący m.p.z.p.), uchwalonym uchwałą nr 825/XXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w rozdziale I § 2 ust. 1 stanowi się, iż oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu. Z kolei w I rozdziale § 2 ust. 4 pkt 4 istniejącego m.p.z.p. określa się, że symbol Z to strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach. W istniejącym m.p.z.p. pomiędzy moją działką, a działką -/- istnieje szeroki pas zieleni Z, który spełnia funkcje zieleni ochronnej, izolacyjnej i rozdzielającej 2 działki o całkowicie odmiennym przeznaczeniu. Proponowana zmiana jest niedopuszczalna, gdyż w sposób rażący narusza prawo do ochrony mojego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób jednostek organizacyjnych, która przysługuje mojej rodzinie zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana ta drastycznie pogorszy warunki bytowe mojej rodziny poprzez znaczny wzrost uciążliwości. Ustalenie w projekcie terenów granicznych jako ZT, a więc terenów zieleni towarzyszącej, w żaden sposób nie rozwiązuje tego problemu, co jest opisane poniżej, a nawet powoduje drastyczny wzrost uciążliwości. Należy podnieść, iż w projekcie zmian zgodnie z § 6 ust. 2 projektu, teren działki nr -/-, III B 1IU (K,H,G,D,A,I) US jest terenem przeznaczonym pod zabudowę usługową tj. mogącą zawierać wybrane kategorie zabudowy, a w bezpośredniej bliskości z moją nieruchomością mogą to być na przykład : obiekty kultury K takie jak: dyskoteki, kasyna, cyrki, estrady. Jeżeli chodzi o kolejne kategorie zabudowy usługowej, to projektowane zmiany dopuszczają w ramach zabudowy H (handel) galerie handlowe i targowiska pod dachem, w ramach I (specjalnych terenów administracji) obiekty zakładów karnych i poprawczych, w ramach G (gastroonomii) restauracje, puby, bary. Przyszłym właścicielom wszystkich powyżej wymienionych obiektów zgodnie z projektem ( § 10 ust. 9 pkt 9 ppkt a projektu) nakazuje się zagospodarować obszar ZT – w bezpośrednim sąsiedztwie mojej działki – zgodnie z funkcją podstawową. A więc mogą to być np. trawiste spacemiaki dla skazanych w zakładzie karnym lub osadzonych w zakładach poprawczych, posiadające krzewy ozdobne ogródki piwne przy pabach i barach, zadrzewione estrady na wolnym	Działki nr -/-, -/-/- arkusz: 10, obręb 4 - Czechów II ul. Koncertowa	IIIB1U <sub>(K,H,G,D,A,I)</sub> US IIIB 1ZP		—				Z konkluzji uwagi wynika, że uchwalenie zmiany planu spowoduje spadek wartości nieruchomości działki położonej w sąsiedztwie terenu objętego zmianą planu, działki nr -- położonej przy ul. Halickiego. Spadek wartości ww. nieruchomości ma nastąpić na skutek zwiększonej uciążliwości spowodowanej zmianą zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem IIIB 1U <sub>(K,H,G,D,A,I)</sub> US. Argumenty przekazane w uwadze mówiące o istotnych zmianach projektu planu w stosunku do planu obowiązującego są nieprawdziwe. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr -/- (sąsiadującej z nieruchomością Pana ----- ) ustala przeznaczenie pod U/UP/SR1 – tereny usług komercyjnych / tereny usług publicznych / tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji obiektów kubaturowych. Plan w swoich ustaleniach określa możliwość realizacji na tym terenie inwestycji o funkcji odpowiadającej jednemu z symboli. Dodatkowo w ramach ww. przeznaczenia jest wyznaczona strefa „z” – strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnym przeznaczeniu, o szerokości ok 23 m po stronie zachodniej (w sąsiedztwie działki, która jest własnością Pana ----- ) z jednoczesnym wyznaczeniem na strefie „z” granic Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESPOCH. Poza tym działka -/- położona jest w następujących strefach: SR1K 1 – strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji Y2 – strefa miejska K1 – strefa ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Przy granicy z działką stanowiącą własność Pana ----- na działce nr 5/3 nie ma wydzielonego terenu oddzielającego funkcję mieszkaniową od usługowej. W obecnie obowiązującym planie nie ma ściśle określonych parametrów zabudowy i zagospodarowania działki, a zgodnie z ustaleniami planu w granicach ESPOCH (w sąsiedztwie własności Pana ----- ) mogą być realizowane terenowe urządzenia rekreacyjne (ścieżki rowerowe, zadasznia turystyczne, boiska do gier małych i t.p.). Projekt planu w swych ustaleniach ogranicza możliwości zainwestowania działki nr -/- w stosunku do planu obecnie obowiązującego, poprzez zmniejszenie terenu pod zabudowę oznaczonego symbolem 1U <sub>(K,H,G,D,A,I)</sub> US na rzecz terenu ZP – zieleni urządzonej. Pozostawiając 23 metrowy pas zieleni towarzyszącej w ramach przeznaczenia podstawowego (w sąsiedztwie działki, która jest własnością Pana ----- ) z nakazem zagospodarowania tego terenu w formie zieleni urządzonej, z zakazem realizacji miejsc parkingowych i zajazdów, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych (pokrywających się z ustaleniami obecnie obowiązującymi). Strefa zabudowy została wyznaczona nieprzekraczalną linią zabudowy, zmniejszając obszar przewidziany do zabudowy budynkami. W zmianie planu lista usług została ściśle określona: (K) – kultury

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>powietrzu przy obiektach muzycznych. Jest rzeczą powszechnie wiadomą, iż w przypadku wybudowania np. restauracji, ogródek piwny na wolnym powietrzu – nawet posiadający zielen w postaci krzewów ozdobnych – stanowi poważną uciążliwość dla mieszkańców nieruchomości bezpośrednio graniczącej. Mając powyższe na uwadze, pragnę zacytować § 12 istniejącego m.p.z.p., który stanowi: "ustala się obowiązek ograniczenia wszelkiej uciążliwości do granic własnej posesji." W takich warunkach w żaden sposób, nie mogę zaakceptować proponowanym przez UM Lublin zmian, które polegać mają na likwidacji pasa Z, czyli zieleni izolacyjnej i wyznaczenia pasa ZT o powyższej formie. Ponadto, zgodnie z decyzjami Pana Prezydenta Miasta Lublin, rozpoczęła się budowa ul. Zelwerowicza. Jest wiadomym, iż po jej ukończeniu ruch pojazdów mechanicznych na ul. Koncertowej znacznie wzrośnie i tylko odpowiedni szeroki pas zieleni izolacyjnej, może zabezpieczyć moją nieruchomość przed niedogodnościami akustycznymi i zanieczyszczeniami. Nadto, nie jest akceptowalny projekt dopuszczenia zjazdu na działkę nr -/- z ul. Halińskiego, gdyż weźmie się pod uwagę, że zgodnie z § 21 ust. 1 istniejącego m.p.z.p. "W celu ochrony środowiska zamieszkania przed uciążliwością drogi i ruchu drogowego, na etapie projektowania i wykonania drogi, należy dążyć do zachowania istniejącego stanu środowiska oraz w zależności od potrzeb do stosowania środków służących jego ochronie". W przypadku realizacji usług sportu US, zmiany w projekcie są również nie do zaakceptowania, gdyż zgodnie ze zmianami zawartymi w § 10 ust. 9 pkt 9 ppkt d projektu, na obszarze zieleni towarzyszącej ZT, a więc bezpośrednio przy mojej nieruchomości, dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Zgodnie z § 4 ust. 17 projektu urządzenia sportowo-rekreacyjne to m.in. boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej z trybunami, tenisa ziemnego czy też urządzenia do jazdy na deskorolkach (skatepark).</p> <p>Argumentacja co do uciążliwości takich obiektów bezpośrednio przy moim domu jest zbędna, a najlepszą puentą będzie przytoczenie § 28 istniejącego m.p.z.p. o zabudowie terenów M-5 czyli mojej nieruchomości. Na terenach tych gwarantowana jest ochrona funkcji wyłącznie mieszkaniowej o wysokim standardzie zagospodarowania terenu (duży udział terenów zieleni w formie ogrodów, komfort akustyczny i klimatyczny). Dopełnieniem tak drastycznego wzrostu uciążliwości dla mojej nieruchomości, jest wnioskowany w projekcie zakaz budowy ogrodzeń pełnych.</p> <p>Na marginesie dodać należy, iż trudno sobie wyobrazić budowę niektórych dopuszczonych obiektów sportowych na terenie projektowanym jako ZT, gdy weźmie się pod uwagę jego ukształtowanie i zapis w istniejącym m.p.z.p.: § 23 ust. 1 "wprowadza się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, a także radykalnie zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu."</p> <p>2. Naruszenie przepisu art. 1 ust. 2 pkt 2 w/wym. Ustawy poprzez proponowaną zmianę drastycznie pogarszające walory architektoniczne i krajobrazowe w rejonie północnej części ul. Koncertowej. Mianowicie, zgodnie z istniejącym p.z.p. wszystkie budynki na terenie M-5 osiedla Park Polygon, mają ograniczenia budowlane m. in. bardzo restrykcyjne wymagania co do wysokości budynków mieszkalnych max. 7 m lub na zboczach nawet 5 m wysokości ( § 28 ust. pkt 2 istniejącego p.z.p. ). W projekcie na terenie działki -/- – IIIB 1 U, US – dopuszcza się budowę budynkiem usługowym do wysokości 16 metrów, czyli 4 piętrowym. Należy tu zaznaczyć, iż na całej długości zachodniej części ul. Koncertowej – a nawet zachodniej części ul. Kosmowskiej – na długości kilku kilometrów, nie istnieje ani jeden tak wysoki budynek. Przecież zgodnie z istniejącym m.p.z.p. niska</p>							<p>(H) – handlu (G) – gastronomii (D) – usług drobnych (A) – administracji (I) – specjalne tereny administracji i usług; Co nie miało miejsca w obecnie obowiązującym planie, gdzie mogły być realizowane usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i <b>inne usługi komercyjne</b>, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych typu: domy towarowe, pasażer handlowe, koncentracja funkcji handlowo-usługowej. W zmianie planu zostały określone parametry zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: max. 30 %;</li> <li>intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>min.: 0,3;</li> <li>max.: 1,0;</li> </ul> </li> <li>wysokość zabudowy: max. 16 m;</li> <li>gabaryty zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>ilość kondygnacji: max. 4 kondygnacje nadziemne;</li> <li>kształt dachu: płaski;</li> </ul> </li> </ul> <p>Przy zapisach obecnie obowiązującego planu działka mogła być zabudowana z większą intensywnością, mogła tu być także zrealizowana wyższa zabudowa jako, że ustalenia obowiązującego planu dopuszczały po sporządzeniu analizy widokowej obszaru „<i>możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej</i>”.</p> <p>Zarzut dotyczący realizacji ogrodzeń jest również nieprecyzyjny, jako że ustalenia projektu planu dotyczą działki objętej planem czyli -/-. Dla działki której właścicielem jest Pan ----- obowiązują ustalenia planu części – III Czechów i ogrodzenie działki można realizować na zasadach określonych w ww. planie.</p> <p>Zapisy planu określają standard akustyczny dla terenu 1U<sub>(KH,G,D,A)</sub>,US</p> <p>– w przypadku realizacji programu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.</p> <p>Dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami prawa również określone są standardy akustyczne.</p> <p>Uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może wpływać negatywnie na działki sąsiednie musi być zawarta w granicach nieruchomości co wynika z przepisów odrębnych.</p> <p>W związku z powyższym zmiana planu uściśla zapisy dotyczące zagospodarowania działki nr -/- ograniczając możliwości jej zagospodarowania, pozostawia 23 metrowy pas zieleni towarzyszącej w ramach funkcji podstawowej zachowując w tym miejscu strefę ekologicznego system obszarów chronionych, wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 24 m od granicy działki Pana ----- , co nie daje podstaw do stwierdzenia, że ustalenia zmiany planu zwiększą uciążliwość w stosunku do obecnie obowiązującego planu.</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
			<p>zabudowa, jak i gniazdowe nasadzenia drzew mają nie utrudniać przewietrzania miasta ( § 59 ust. 5 istniejącego p.z.p.), zaś tak wysoki budynek zaburzy całkowicie tę funkcję.</p> <p>Pozwolenie zabudowy tak dużego i wysokiego budynku – w połączeniu z proponowanym zakazem budowy ogrodzeń pełnych – skłania do uznania projektu za niespójny i nielogiczny.</p> <p>Podnieść trzeba zarzuty, iż : a) tak wysoki budynek usługowy zaburzy funkcje stref SOK2 i K1, w kontekście ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego; b) w prognozie oddziaływania na środowisko mylnie przyjęto, iż budynek ten nie będzie miał wpływu na stan środowiska, w stosunku do planu obowiązującego, nie podając żadnego uzasadnienia tego stanowiska.</p> <p>Trudno więc stwierdzić, iż dopuszczenie do budowy takiego budynku tworzyć będzie takie ukształtowanie przestrzeni, które stworzy harmonijną całość oraz uwzględni w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne, jakie winny być spełnione zgodnie z art. 2 pkt 1 Ustaw z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>3. Naruszenie przepisu art. 1 ust. 2 pkt 3 w/wym. ustawy poprzez proponowaną zmianę drastycznie pogarszającą stan środowiska w rejonie północnej części ul. Koncertowej.</p> <p>Proponowany projekt zakłada bardzo dużą negatywną ingerencję w system ESOCH na terenie działki -/- . Należy podnieść, iż stosownie do treści istniejącego m.p.z.p. § 59 ust. 4: „zasady gospodarowania w obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom, dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Funkcją uzupełniającą jest rekreacja z dopuszczeniem realizacji wszelkich form terenowych urządzeń rekreacyjnych (ścieżki rowerowe, zadaszenie turystyczne, boiska do gier małych itp.)”</p> <p>W kontekście tego zapisu całkowicie odmienny charakter i rozmiar obiektów sportowo-rekreacyjnych – jak też ich uciążliwości dla mojej nieruchomości – dopuszczonych obecnie, a wnioskowanych w projekcie. I zdziwienie budzi, iż na terenie ZT , działki nr -/-, stanowiącej część ESOCH, projektuje się obiekty o dużej uciążliwości dla środowiska takie jak skateparki, nie sposób uznać też, że boisko piłkarskie z trybunami to boisko do gier małych, które nie będzie miało negatywnego wpływu na wzrost uciążliwości dla mojej działki jak i na pobliskie środowisko.</p> <p>Wnoszący stwierdza, że <input type="checkbox"/> ustalenia zawierające warunki zagospodarowania terenów obowiązujące w strefach ustanowionych w celach ochrony (kształtowania) środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki dla pozostałych stref. Warunki zagospodarowania zawierające zakazy lub ograniczenia dla danej strefy mają pierwszeństwo przed warunkami zawierającymi pozwolenia dla innej strefy obejmującej ten sam obszar.” § 6 ust. 3 i 4 istniejącego m.p.z.p.</p> <p>Jak w takim wypadku wytłumaczyć brak w projekcie, pomiędzy planowanym obszarem usług, a strefą ESOCH na działce -/-/ -/ odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej, który istnieje w obecnym planie?</p> <p>Jak należy ocenić projekt, który na jednej działce, ( -/-/ -/ ) część ESOCH określa jako zieleni parkową ZP, a tuż obok niej na działce -/- / z nieznanymi przyczyn jako zieleni towarzyszącą ZT?</p> <p>Logiczną kontynuacją byłoby przyjęcie również terenu ZT jako ZP, co zapewni odpowiednią ochronę ESOCH, jak i działek z nim graniczących, spełni to również rolę ochronną dla mojej nieruchomości.</p> <p>Należy podnieść zarzut wobec wnioskodawców przedmiotowych zmian, iż nie zawiera on żadnego opracowania na temat wpływu dopuszczonych w projekcie m.in. tak dużych urządzeń sportowych</p>								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>jak boisko do piłki nożnej z trybunami, czy też urządzeń rekreacyjnych jak skatepark na środowisko na terenie ESPOCH. Składający uwagę nie może podzielić poglądu zaprezentowanego przez jednego z pracowników Wydziału Planowania, który wyjaśnił mi, iż stwarzając strefę ZT obok mojej nieruchomości, projektanci chcą podnieść atrakcyjność działki -/- w przypadku jej sprzedaży. Należy podnosić atrakcyjność działki, ale nie kosztem obniżenia wartości sąsiedniej nieruchomości i wzrostu uciążliwości dla mnie i mojej rodziny. Przystępując do budowy budynku mieszkalnego miałem - zgodnie z istniejącym m.p.z.p. - zagwarantowaną ochronę i niską uciążliwość od sąsiednich działek. Obecnie z przyczyn finansowych, UM chce złamać podstawową zasadę społeczną jaką jest zaufanie obywatela do przepisów prawa i władzy samorządowej, całkowicie zmieniając przepisy prawa miejscowego na moją niekorzyść. UM chcą znaleźć inwestora na ten teren, czyni to kosztem mojej nieruchomości i mojego standardu życia.</p> <p>Zdaniem składającego, konkludując, zmiany zaproponowane w przedmiotowym projekcie powodują ogromny wzrost uciążliwości dla użytkownika mojej nieruchomości w połączeniu z drastycznym obniżeniem jej wartości i dlatego wnoszę o nie zmienianie istniejącego planu co do działki nr -/- przy ul. Koncertowej lub uwzględnienie moich uwag przy uchwalaniu wnioskowanych zmian.</p> <p>Przyjęcie proponowanych zmian do istniejącego projektu zagospodarowania północnej części ul. Koncertowej, zmusi do wystąpienia wobec gminy o świadczenia określone w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czy też wystąpienia na drogę sądową.</p> <p>Wierząc w dobrą wolę Prezydenta Miasta Lublin, jak i pracowników UM, deklaruję chęć szerokiej współpracy przy rozwiązaniu istniejącego problemu, w sposób satysfakcjonujący obie strony.</p>							



Uzasadnienie do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Lublin

z dnia ..... 2012 r.

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej.

Zmiana planu w przedmiotowym obszarze polega na częściowej rezygnacji z terenów usługowych, stanowiących własność Gminy Lublin na rzecz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wnioskiem Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin. Zmiana przeznaczenia terenów pozwoli na szybkie ich zagospodarowanie oraz doprowadzi do uporządkowania i podniesienia standardów zagospodarowania terenu.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu został sporządzony zgodnie z wymaganiami właściwych przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Właściwe organy uzgadniające i opiniujące pozytywnie uzgodniły i zaopiniowały projekt planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu oraz realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy. W trakcie procedury, po zakończeniu wyłożenia projektu planu miejscowego wpłynęły trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione.

W związku z powyższym, uwzględniając wagę finansową dla Miasta, gotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie północnej części ulicy Koncertowej, spełniający wymogi merytoryczne i formalne, przedkłada się Radzie Miasta do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag w celu ich rozpatrzenia.