

UCHWAŁA NR 1150/XXXVII/2022
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 31 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Obszar C – rejon ulicy Krzemionki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 121/IV/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Obszar C – rejon ulicy Krzemionki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, przyjętego uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Obszar C – rejon ulicy Krzemionki, zwaną dalej „planem”, w granicach zgodnych z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
 - 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załącznik nr 2);
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4);
 - 5) dane przestrzenne – dokument elektroniczny (załącznik nr 5).

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:
 - 1) **dach płaski** – dach o spadku połąci pod kątem mniejszym 12°;
 - 2) **dach stromy** – dach o spadku połąci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
 - 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12° z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
 - 4) **dach zielony ekstensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
 - 5) **dach zielony intensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
 - 6) **front działki** – część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 7) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
 - 8) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;



- 9) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” lub „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej technicznej;
- 12) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”** - wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 13) **parking typu „etażerka”** - miejsca parkingowe zlokalizowane na całkowicie lub częściowo otwartej kondygnacji zagłębionej poniżej terenu;
- 14) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 15) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak: maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 16) **powierzchnia użytkowa zabudowy** – powierzchnia całkowita zabudowy pomniejszona o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
- 17) **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:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
- 18) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 19) **rodzime gatunki drzew i krzewów (polecane)** - klon zwyczajny i polny, brzozy, buk zwyczajny, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, jarząb szwedzki i mączny, jesion wyniosły, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, osika, sosna zwyczajna, drzewa owocowe, jarząb pospolity, czeremcha pospolita oraz głóg, grab pospolity, buk zwyczajny, ligustr pospolity, dzika róża, leszczyna pospolita, porzeczka, kalina koralowa, jałowiec pospolity, bluszcz pospolity etc;
- 20) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 21) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 22) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, atyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 23) **wydzielenie wewnętrzne** w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających wydzieloną liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;

- 24) **zabudowa** – budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadanie lub zadanie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 25) **zachowanie istniejącej zabudowy** – dopuszczenie modernizacji zabudowy, wymiany zabudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 26) **zielen izolacyjna** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. W granicach obszaru opracowania planu wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1 gdzie:
- 1) **1, 2, 3...** (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **MW/U, E** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
 - 3) Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Oznaczenia graficzne użyte w planie.

- 1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	tereny infrastruktury elektroenergetycznej
	teren ochrony pośredniej A ujęcia wód podziemnych "Przyjaźni" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)

- 2) elementy informacyjne:

	szpaler drzew
---	---------------



istniejące drzewo do zachowania

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) obszary wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału.
4. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
 - 1) **MW/U** – tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
 - 2) **E** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 6.

1. Ustala się standard akustyczny:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) dla terenów zabudowy usługowej:
 - a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
 - b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej;
 - e) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się.
 - 4) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.
2. Dla zabudowy o której mowa w ust.1 pkt 1 – 3, lit. a - d, od al. Wincentego Witosa, od ul. Łęczyńskiej oraz od terenów kolejowych (położonych na południe od granic opracowania planu) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających przed ponadnormatywnymi uciążliwościami akustycznymi i aerosanitarnymi.

§ 7.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
5. Zasady wymienione w ust. 1 - 4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 8.

1. Ustala się ochronę ujęcia wody „Przyjaźni”.
2. Wyznacza się teren ochrony pośredniej „A” (dla ochrony poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia wody Przyjaźni), oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czarnym, w obrębie którego do czasu likwidacji ujęcia wody ustala się:
 - 1) zakaz składowania i przechowywania odpadów promieniotwórczych;
 - 2) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodnoprawnego;
 - 3) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, w szczególności odpadów niebezpiecznych;
 - 4) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwłok zwierzęcych;
 - 5) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych a także rurociągów do ich transportu;
 - 6) zakaz stosowania nawozów mineralnych i naturalnych w dawkach przekraczających normy i niezgodnie z terminami agrotechnicznymi;
 - 7) zakaz wprowadzania ścieków do wody lub gruntu;
 - 8) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
 - 9) zakaz stosowania środków ochrony roślin, innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody.

§ 9.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
 - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m²,
 - b) nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50 - 70 m²,
 - c) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m²;
 - 2) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje;
 - 3) hotele – nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na 10 pokoi;
 - 4) hostele, hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 pokoi;
 - 5) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
 - 6) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
 - 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 8) targowiska – nie mniej niż 50 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni handlowej;
 - 9) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 10) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m² powierzchni użytkowej – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej i 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 11) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 12) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 13) domy kultury – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 14) galerie targowe-wystawiennicze – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 15) szkoły – nie mniej niż 0,5 miejsc parkingowych na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 16) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
 - 17) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 18) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Wskaźniki parkingowe określone w ust.1, jako minimalne - dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
3. W przypadkach nieokreślonych wyżej - ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. W powyższym bilansie należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej.
7. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże, naziemne/ podziemne miejsca parkingowe, miejsca parkingowe typu „etażerka”.
8. Ustala się realizację parkingów naziemnych, w sposób uwzględniający nasadzenia drzew i krzewów (w formie np. rabat), przy czym należy przewidzieć nasadzenie przynajmniej 1 drzewa na 2 miejsca parkingowe.
9. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

§ 10.

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

1MW/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;

2) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

2) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §7 planu;

3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §10 ust.11 planu;

4) standard akustyczny - zgodnie z §6 planu;

5) teren 1MW/U znajduje się częściowo w terenie ochrony pośredniej "A" ujęcia wody Przyjaźni, ustalenia zgodnie z § 8.

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

1) na terenie 1MW/U - nakaz realizacji nasadzeń oraz pielęgnacji zieleni wysokiej i średniej w taki sposób, aby nie przysłaniała ekspozycji Starego Miasta;

2) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;

3) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się.

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,0;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 45%;
 - a) w przypadku zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 50% powierzchni dachu lub zastosowania na powierzchni minimum 50% ścian elewacyjnych „pionowych ogrodów” – systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków i jednoczesnym zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, w tym obowiązek realizacji zieleni wysokiej;
 - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie jego powierzchni, jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 22 m,
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
 - 9) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
 - 10) dopuszcza się realizację dachów zielonych intensywnych i/ lub ekstensywnych na całości lub części pokrycia budynków;
 - 11) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
 - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.
8. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) teren **1MW/U** od strony południowej graniczy z terenami kolejowymi – dla terenów tych obowiązują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) należy zastosować dostępne rozwiązania technologiczne minimalizujące uciążliwości wynikające z sąsiedztwa terenów kolejowych.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2500m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 40m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°;
 - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się możliwość lokalizacji na działce:
 - a) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) funkcji usługowych,
 - c) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

- 2) w ramach terenu **1MW/U** ustala się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału **obszar zieleni izolacyjnej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZI**, w obrębie którego ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej (izolacyjnej) poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej, w tym szpalerów drzew i krzewów,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji wjazdów na posesje;
- 3) nakazuje się urządzenie dla każdego zespołu budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę przynajmniej jednego placu zabaw dla dzieci o szerokości minimalnej 5 m i powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 1m² na 1 mieszkanie;
- 4) w ramach terenu **1MW/U** nakazuje się wydzielenie przynajmniej jednego terenu wydzielonego do wyprowadzania zwierząt domowych, wyposażonego w niezbędne urządzenia do gromadzenia nieczystości.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną: od ulicy Krzemionki położonej poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe, gazowe i kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z wyłączeniem działek budowlanych ze zwiększoną powierzchnią zabudowy zgodnie z ust.7 pkt 4 lit. a) dla których ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem zawartym w § 12 planu.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
 - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni prowizorycznej, niepyłającej,

b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej.

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1MW/U** w wysokości **30 %**.

§ 11.

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

3E - TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ

- stacje transformatorowe.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO nie ustala się.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust.11;
- 3) standard akustyczny - zgodnie z § 6 planu;
- 4) teren **3E** znajduje się w terenie ochrony pośredniej "A" ujęcia wody Przyjaźni, ustalenia zgodnie z § 8.

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

Zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów.

5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się.

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z sąsiednią działką;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;
- 7) dopuszcza się wysokość zabudowy urządzeń i obiektów przekraczających 5 m, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych;
- 8) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadawe;
- 9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 10) nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających ochronę mieszkańców i użytkowników przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym al. Wincentego Witosa i ul. Łęczyńskiej.

8. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: nie ustala się.

9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY nie ustala się.

11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną dla terenu **3E** od ulicy Krzemionki położonej poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem §12 ust.3) zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem zawartym w § 12 planu.

12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **3E** w wysokości **20%**.

§ 12.

1. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów na których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących zakładów z uwzględnieniem ograniczenia zagrożeń dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 15.

Traci moc, w obszarze objętym granicami niniejszego planu, uchwała nr 1018/XXXIX/2014 z dnia 13 marca 2014 r. Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej).

§ 16.

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

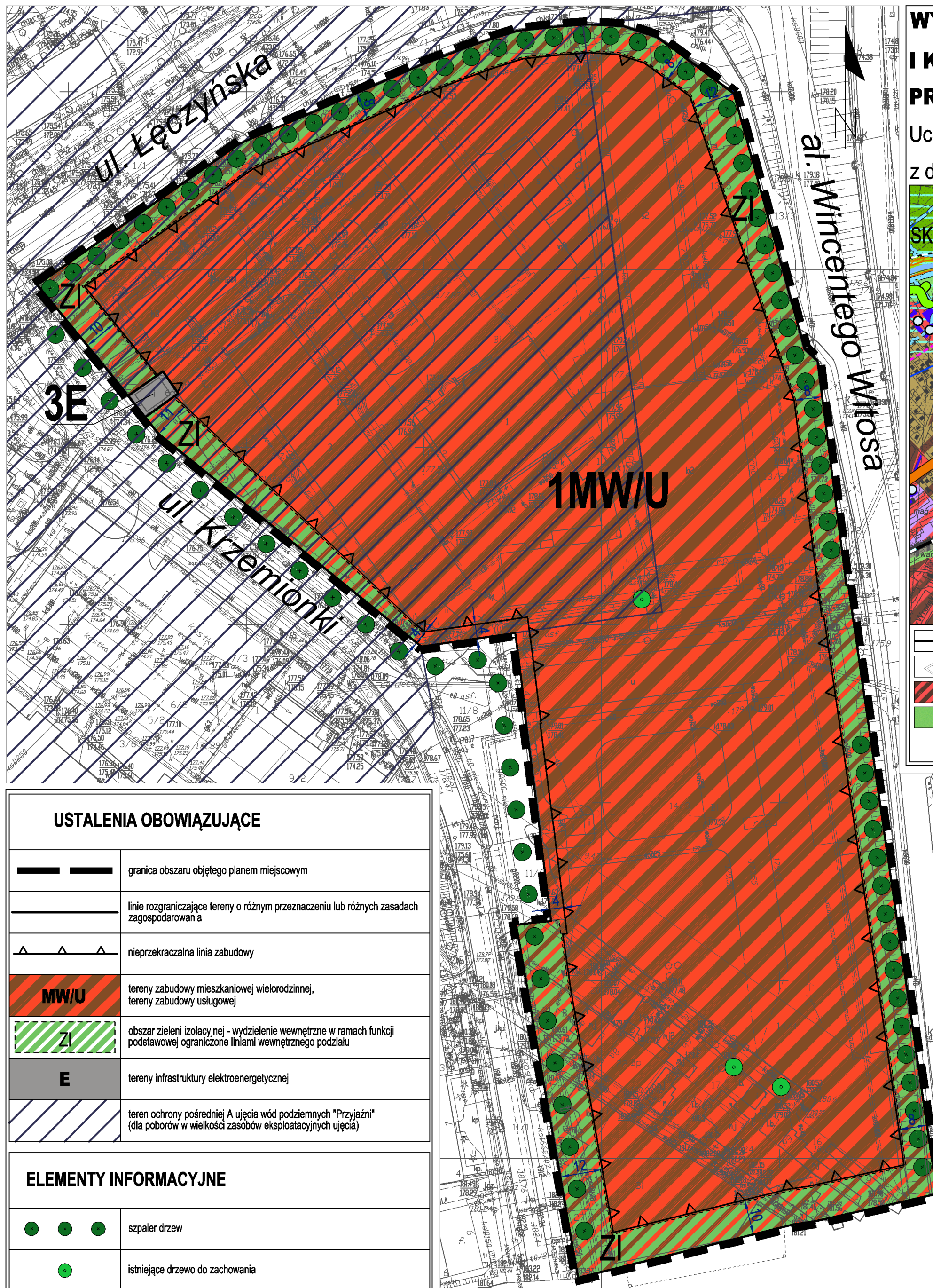
Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła



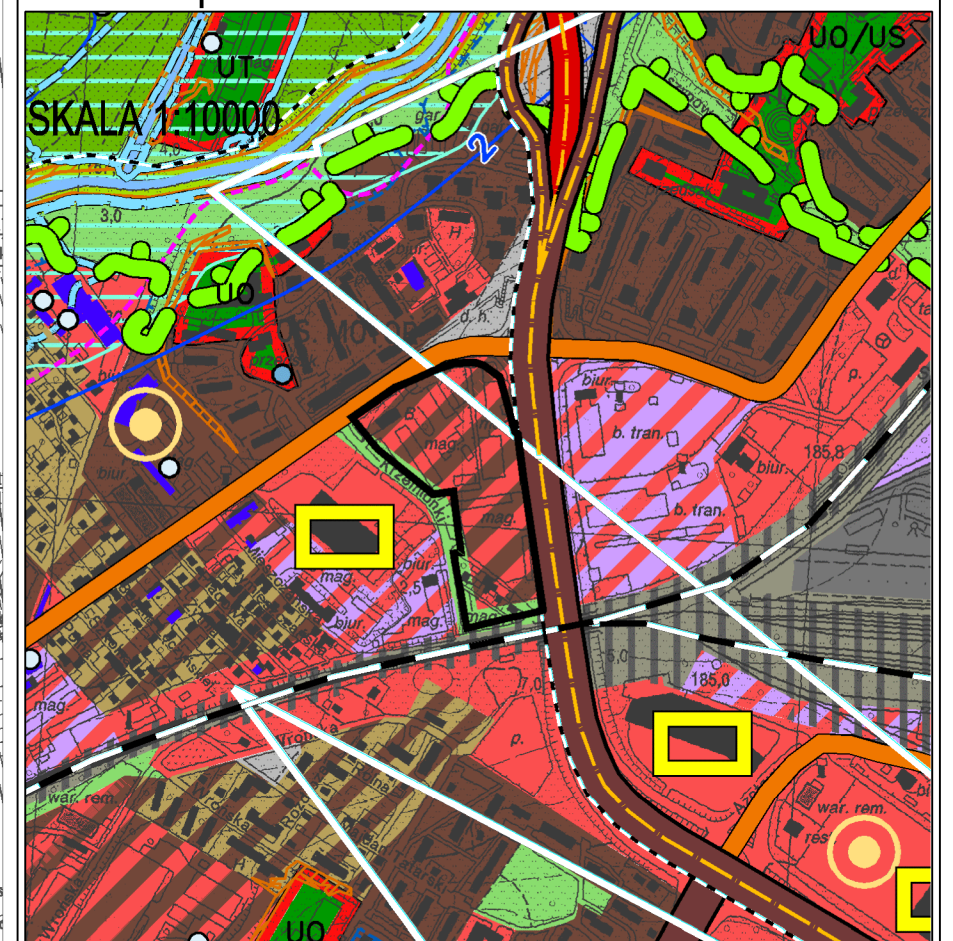
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VIA (BRONOWICE - REJON UL. ŁĘCZYŃSKIEJ) OBSZAR C - REJON ULICY KRZEMIONKI

Załącznik nr 1
do uchwały nr 1150/XXXVII/2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 31.03.2022 r.

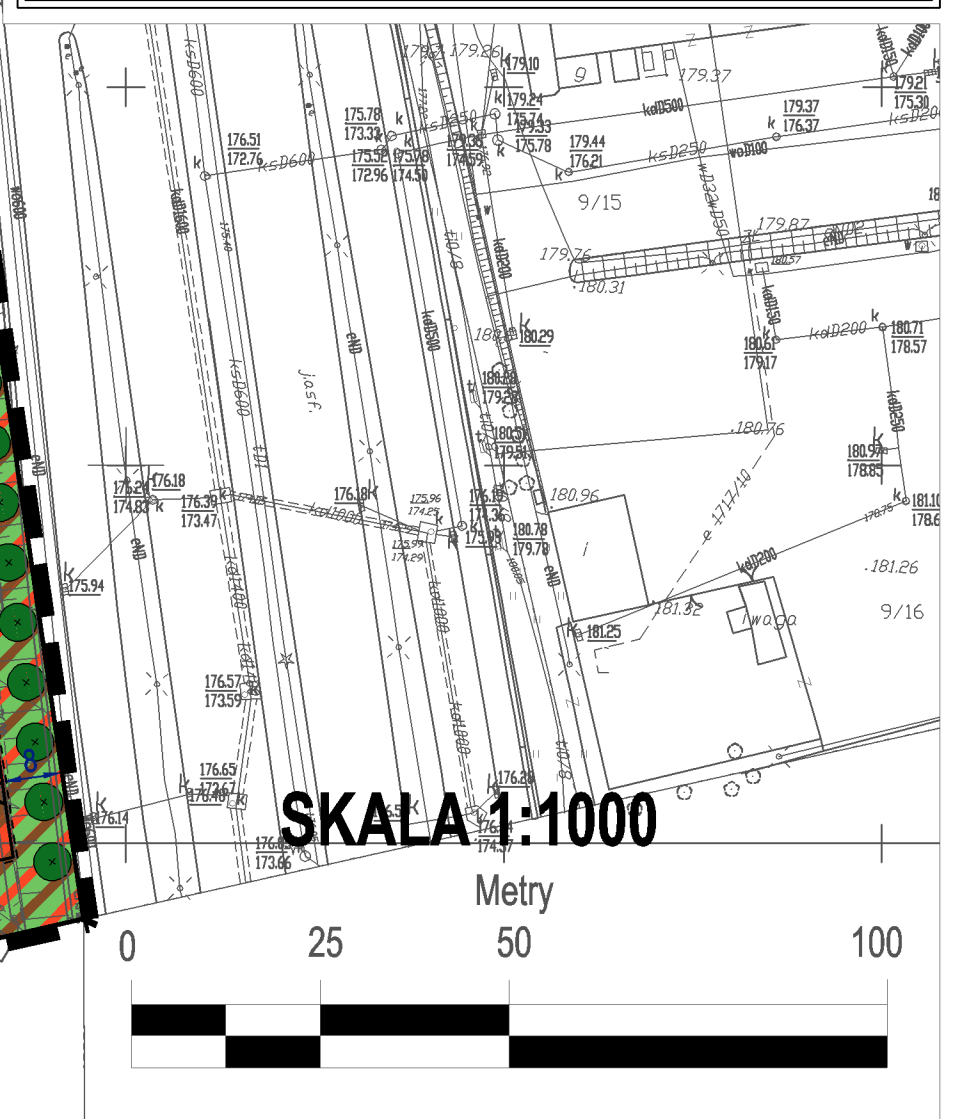


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin
z dnia 1 lipca 2019 r



- GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA ZMIANY M.P.Z.P.
- STREFA OCHRONY WIDOKÓW (SOW) - OBSZAR BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY EKSPOZYCJI
- TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ/USŁUGOWEJ
- ZIELEŃ O CHARAKTERZE PUBLICZNYM: PARKOWA, DOLINNA, IZOLACYJNA, ZIELEŃCE, SKWERY



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	tereny infrastruktury elektroenergetycznej
	teren ochrony pośredniej A ujęcia wód podziemnych "Przyjaźni" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)

ELEMENTY INFORMACYJNE

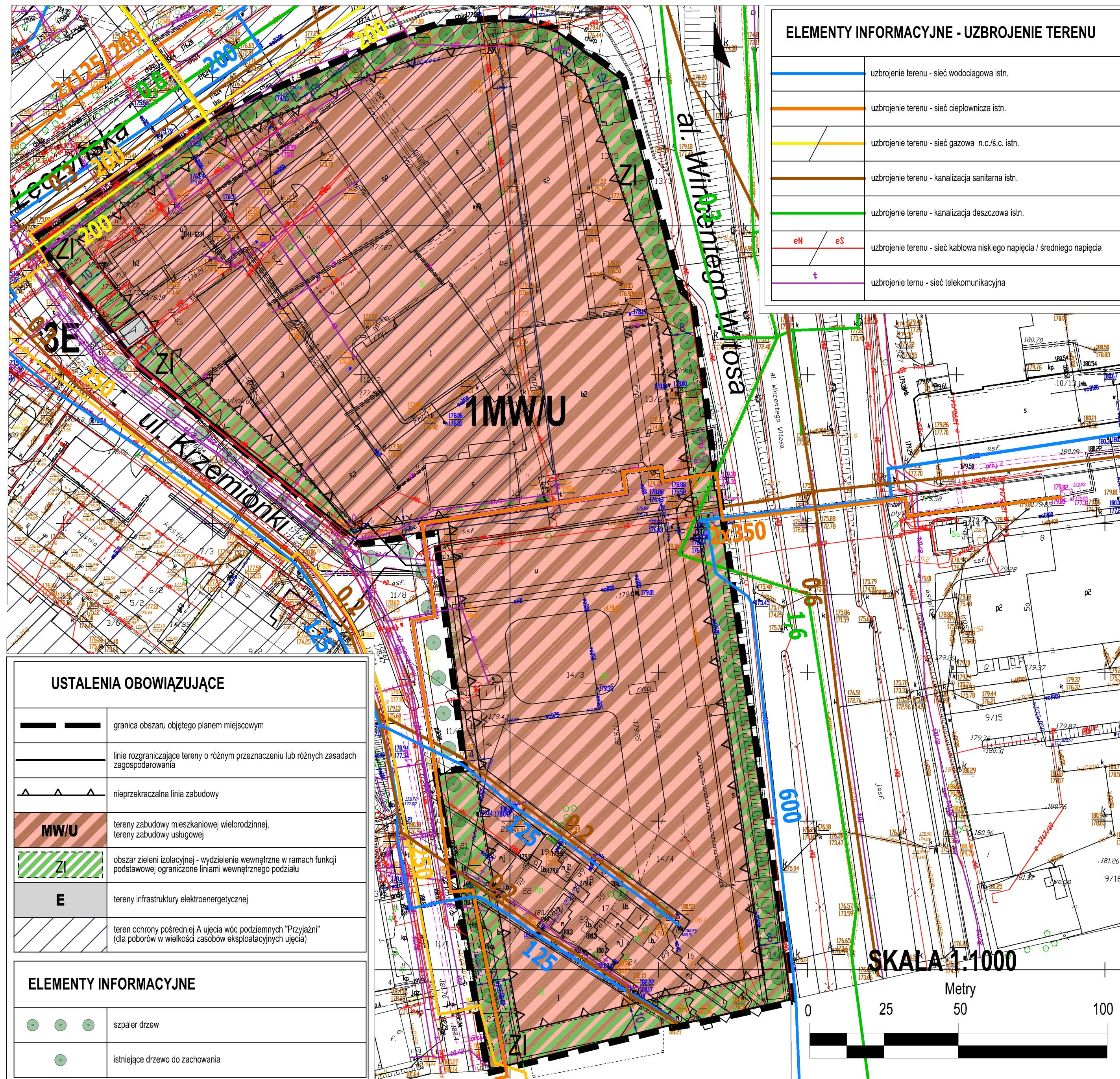
	szpaler drzew
	istniejące drzewo do zachowania



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VIA (BRONOWICE - REJON UL. ŁĘCZYŃSKIEJ) OBSZAR C - REJON ULICY KRZEMIONKI

Załącznik nr 2
do uchwały nr 1150/XXXVII/2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 31.03.2022 r.

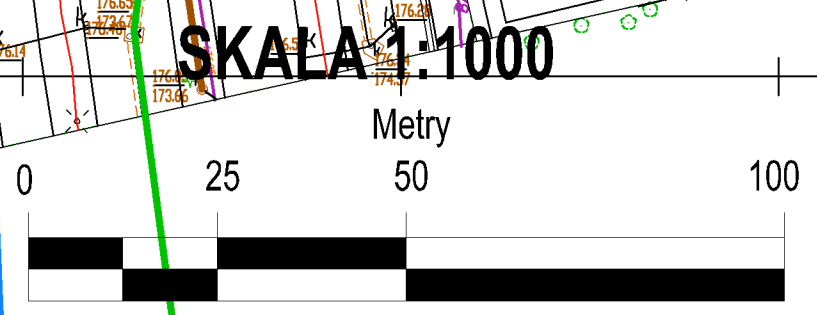
IDEOGRAM UZBROJENIA



ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa istn.
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza istn.
	uzbrojenie terenu - sieć gazu n.c./ś.c. istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa istn.
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia / średniego napięcia
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	tereny infrastruktury elektroenergetycznej
	teren ochrony pośredniej A ujęcia wód podziemnych "Przyjaźni" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)

ELEMENTY INFORMACYJNE	
	szpaler drzew
	istniejące drzewo do zachowania



ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), obszar C – rejon ulicy Krzemionki

I wyłożenie do wglądu publicznego od 1 czerwca 2021 r. do 22 czerwca 2021 r. (termin składania uwag: do 07 lipca 2021 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.06.2021	Stalmet sp. z o.o.	<p>2. §10 ust.7, pkt 5) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25% <i>Uzasadnienie:</i> Postulowane zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 25% odpowiada wymaganiom warunków technicznych, a wynika z powszechnego stosowania dachów zielonych stanowiących stropodachy nad zabudową podziemną (garaże) która, jako z konieczności wysunięta poza obrys zabudowy nadziemnej, ogranicza powierzchnię biologicznie czynną, ponieważ powierzchnia biologicznie czynna na zielonych dachach liczona jest w 50%.</p>	dz. nr 11/3, 11/4, 11/6, 14/3, 14/4, 14/5, 15, część dz. nr 11/8, 14/2 ul. Krzemionki, al. Witosa	1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej		–		–	<p>Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z §39 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2019.1065 t.j.) cyt.: „Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.” Zgodnie z Planem adaptacji do zmian klimatu, koniecznością zachowania podstawowych standardów urbanistycznych, konieczności przeciwdziałania powstawaniu substandardowej zabudowy mieszkaniowej ustalono optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30% i zmniejszanie tego wskaźnika nie znajduje wystarczającego uzasadnienia tym bardziej, że w obowiązującym Studium dla zabudowy wielorodzinnej/ usługowej wskaźnik ten wynosi 30 – 35%. Urządzenie dachu zielonego na garażach nie spełnia podstawowych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, która powinna towarzyszyć terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ten rodzaj zieleni (zieleń niska na stropodachu garaży) może stanowić jedynie uzupełnienie wielopoziomowej, prawidłowo ukształtowanej powierzchni biologicznie czynnej, z funkcją retencji i infiltracji. Z ww. powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
			<p>3. §10 ust.7, pkt 7) Minimalna wysokość zabudowy 27 m <i>Uzasadnienie:</i> Postulowane zwiększenie wysokości zabudowy z 22 do 27 m uzasadniamy zróżnicowaniem wysokości planowanej zabudowy w obszarze naszego terenu. Powstaną budynki o różnej wysokości, tak aby spełniały warunki doświetlenia mieszkań światłem naturalnym oraz nasłonecznienia mieszkań i placów zabaw dla dzieci. Ze względu na wprowadzenie funkcji usługowej wysokość kondygnacji z taką funkcją rośnie do 4,50 m brutto. Należy również zauważyć, że obecnie oczekiwane są przez nabywców mieszkań wysokości kondygnacji</p>				–		–	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			netto ok. 2,90 m, co przekłada się na 3,20 brutto. Ww. uzasadnienie potwierdza zbliżone do realności wykorzystanie 45% powierzchni zabudowy określonej w §10 ust.7, punkt 2). Należy również zauważyć, że w rozwiązaniach finalnych wysokość zabudowy limitować będą studia widokowe oraz obowiązek wykazania, że projekt zagospodarowania terenu spełnia wymagane warunki doświetlenia mieszkań światłem naturalnym oraz nasłonecznienie mieszkań i placów zabaw dla dzieci. Ponadto w mpzp należy dopuścić wyniesienie ponad dopuszczoną wysokość zabudowy – obudowanych elementów infrastruktury technicznej takich jak nadszybia dźwigów, wyjścia na dachy, balustrady itp. o wys. do 2,5 m, na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni dachu. Taki zapis może okazać się bardzo przydatny na etapie projektowania budynków, a później ich eksploatacji – umożliwi np. rekreacyjne wyjścia na dach dla mieszkańców.							Trynitarzkiej, nowa zabudowa powinna stanowić neutralne tło dla ekspozycji Zespołu Staromiejskiego pod względem np. <u>wysokości</u> , a istniejące zespoły powinny w przyszłości ulec obniżeniu lub też likwidacji. Postulowana w uwadze wysokość 27 m kwalifikuje budynek do budynków wysokich. Projekt planu nie przewiduje i nie nakłada obowiązku wykonywania cyt.: „studiów widokowych”, mających limitować wysokość zabudowy „w rozwiązaniach finalnych.” Stosowne analizy widokowe zostały wykonane na etapie sporządzania projektu zmiany planu, a przyjęte parametry, w tym wysokość zabudowy poddana była opiniowaniu MKUA oraz organów i instytucji ustawowo uprawnionych do uzgadniania i opiniowania planów miejscowych. Plan nie odsyła do wyników przyszłych analiz, aczkolwiek takich analiz nie zabrania – w ramach parametrów określonych i uzgodnionych w planie. Sposób mierzenia wysokości budynków określony jest w §6 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j.) cyt.: „Wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się 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, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.” W związku z powyższym postulowane w uwadze dopuszczenia nie mają wystarczającego uzasadnienia i nie mogą być uwzględnione w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium.
2	2.07.2021	SALONIKA Spółka Jawna	1. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wraz z przesunięciem granicy strefy zieleni izolacyjnej na odległość 8 m wzdłuż wschodniej granicy działki.	dz. nr 13/5 ul. Łęczyńska/ al. Witosa	IMW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej		–		–	Uwaga nieuwzględniona. Działka położona bezpośrednio przy skrzyżowaniu ulicy Łęczyńskiej i alei Witosa, wzdłuż wschodniej granicy działki graniczy z aleją Wincentego Witosa – ulicy o dużym natężeniu ruchu i przekroczeniach hałasu. Ze względu na istniejący budynek, nieprzekraczalną linię zabudowy poprowadzono stycznie do jego narożnika (w odległości zaledwie 3,5 m od linii rozgraniczającej), przechodząc następnie do szerokości 8 m wzdłuż ul. Łęczyńskiej. Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy i wprowadzenie szerszego pasa zieleni izolacyjnej w rejonie węzła al. Witosa – ul. Łęczyńska zostało zaprojektowane właśnie ze względu na to sąsiedztwo i w dostosowaniu do rozwiązań komunikacyjnych. Należy pamiętać, że zmiana planu umożliwia wprowadzenie na obecnych terenach 3U/P – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych, wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, a także, że wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej ze

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										szpalerami drzew pozwoliło na zwiększenie możliwości inwestycyjnych działki – nieprzekraczalna linia zabudowy wskazuje większy teren inwestycyjny, niż w obowiązującym planie, zatem nieprzekraczalna linia zabudowy już została przesunięta w sposób maksymalnie możliwy, uwzględniając intencje wnioskodawcy.
			2. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 22 m do 25 m wraz z wyznaczeniem strefy dominanty z możliwością zabudowy strefy do wysokości maksymalnej 35 m .				–		–	Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta wysokość budynków do 22 m nie jest przypadkowa. Na etapie sporządzania projektu przeprowadzono analizy widokowe i sporządzono przekroje pozwalające określić wysokość projektowanej zabudowy w odniesieniu do bliższego i dalszego otoczenia, w tym w odniesieniu do zabudowy os. Przyjaźni. Ponadto należy pamiętać, że przedmiotowy obszar leży w Strefie Ochrony Widoków. Zgodnie z obowiązującym Studium, na obszarze SOW realizacja zabudowy nie może przesłaniać bądź rozdzielać ekspozycji widokowej Starego Miasta ani przewyższać sylwetki Starego Miasta. W SOW obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej. W terenach znajdujących się w Strefie Ochrony Widoków, położonych w odległości mniejszej niż 2,5 km od Wieży Trynitarskiej, nowa zabudowa powinna stanowić neutralne tło dla ekspozycji Zespołu Staromiejskiego pod względem np. <u>wysokości</u> , a istniejące zespoły powinny w przyszłości ulec obniżeniu lub też likwidacji. Ponadto należy podkreślić, że w obowiązującym planie miejscowym maksymalna wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej dla tego terenu wynosi nie więcej niż 15,0 m, natomiast maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów garażowych i parkingów wielopoziomowych wynosi nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne. W związku z powyższym przyjęta w projekcie zmiany planu wysokość 22 m już stanowi znaczne podwyższenie planowanej zabudowy – maksymalne dla tego terenu i uwarunkowań na nim występujących. W związku z powyższym postulowane w uwadze dopuszczenia nie mają wystarczającego uzasadnienia i nie mogą być uwzględnione w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium.
			3. Zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 45% na 50% .				–		–	Uwaga nieuwzględniona. W obecnie obowiązującym planie na przedmiotowym terenie (3U/P) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynosi nie więcej niż 40% - w projekcie zmiany planu zwiększono tę wartość do 45%. Wobec dopuszczenia na tym terenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dalsze zwiększanie wskaźnika powierzchni zabudowy nie ma uzasadnienia – grozi substandardowym kształtowaniem przestrzeni, nie jest więc możliwe uwzględnienie uwagi.
			5. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 30% na 25%.				–		–	Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z Planem adaptacji do zmian klimatu, koniecznością zachowania podstawowych standardów urbanistycznych, koniecznością przeciwdziałania powstawaniu substandardowej zabudowy mieszkaniowej, ustalono optymalny wskaźnik powierzchni

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
										biologicznie czynnej na 30% i zmniejszanie tego wskaźnika nie znajduje wystarczającego uzasadnienia tym bardziej, że w obowiązującym Studium dla zabudowy wielorodzinnej/ usługowej wskaźnik ten wynosi 30 – 35%. Z ww. powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
3	6.07.2021	S_K_	<p>1. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wraz z przesunięciem granicy strefy zieleni izolacyjnej na odległość 6 m, równoległe do granicy linii rozgraniczającej pas drogowy od strony wschodniej (al. Wincentego Witosa).</p> <p>2. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 22 m do 28 m wraz z wyznaczeniem strefy dominandy z możliwością zabudowy strefy do wysokości maksymalnej 35 m.</p>	dz. nr 13/5 ul. Łęczyńska/ al. Witosa	1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej		–		–	<p>Uwaga nieuwzględniona. Działka położona bezpośrednio przy skrzyżowaniu ulicy Łęczyńskiej i alei Witosa, wzdłuż wschodniej granicy działki graniczy z aleją Wincentego Witosa – ulicy o dużym natężeniu ruchu i przekroczeniach hałasu. Ze względu na istniejący budynek, nieprzekraczalną linię zabudowy poprowadzono stycznie do jego narożnika (w odległości zaledwie 3,5 m od linii rozgraniczającej), przechodząc następnie do szerokości 8 m wzdłuż ul. Łęczyńskiej. Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy i wprowadzenie szerszego pasa zieleni izolacyjnej w rejonie węzła al. Witosa – ul. Łęczyńska zostało zaprojektowane właśnie ze względu na to sąsiedztwo i w dostosowaniu do rozwiązań komunikacyjnych. Należy pamiętać, że zmiana planu umożliwi wprowadzenie na obecnych terenach 3U/P – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych, wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, a także, że wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej ze szpalerami drzew pozwoliło na zwiększenie możliwości inwestycyjnych działki – nieprzekraczalna linia zabudowy wskazuje większy teren inwestycyjny, niż w obowiązującym planie, zatem nieprzekraczalna linia zabudowy już została przesunięta w sposób maksymalnie możliwy, uwzględniając intencje wnioskodawcy.</p>
							–		–	<p>Uwaga nieuwzględniona. Przyjęta wysokość budynków do 22 m nie jest przypadkowa. Na etapie sporządzania projektu przeprowadzono analizy widokowe i sporządzono przekroje pozwalające określić wysokość projektowanej zabudowy w odniesieniu do bliższego i dalszego otoczenia, w tym w odniesieniu do zabudowy os. Przyjaźni. Ponadto należy pamiętać, że przedmiotowy obszar leży w Strefie Ochrony Widoków. Zgodnie z obowiązującym Studium, na obszarze SOW realizacja zabudowy nie może przesłaniać bądź rozdzielać ekspozycji widokowej Starego Miasta ani przewyższać sylwetki Starego Miasta. W SOW obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy wysokiej i wysokościowej. W terenach znajdujących się w Strefie Ochrony Widoków, położonych w odległości mniejszej niż 2,5 km od Wieży Trynitarzkiej, nowa zabudowa powinna stanowić neutralne tło dla ekspozycji Zespołu Staromiejskiego pod względem np. <u>wysokości</u>, a istniejące zespoły powinny w przyszłości ulec obniżeniu lub też likwidacji. Ponadto należy podkreślić, że w obowiązującym planie miejscowym maksymalna wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej dla tego terenu wynosi nie więcej niż 15,0 m, natomiast maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			3. Zmiana wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy z 3,0 do 7,0.			+	-	+	-	garażowych i parkingów wielopoziomowych wynosi nie więcej niż 7,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne. W związku z powyższym przyjęta w projekcie zmiany planu wysokość 22 m już stanowi znaczne podwyższenie planowanej zabudowy – maksymalne dla tego terenu i uwarunkowań na nim występujących. W związku z powyższym postulowane w uwadze dopuszczenia nie mają wystarczającego uzasadnienia i nie mogą być uwzględnione w sposób niesprzeczny z ustaleniami Studium. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwaga została częściowo uwzględniona – wskaźnik intensywności zabudowy został zwiększony (do wartości 5,0), ze względu na przyjęty sposób rozliczania kondygnacji podziemnych w obliczaniu intensywności zabudowy. Wskaźniki intensywności zabudowy będą przedmiotem ponownych analiz – sposób uwzględnienia będzie przedmiotem ponownego wyłożenia do wglądu publicznego.
4	6.07.2021	J_ G_	<p>W projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przedmiotowy grunt (opisany jako 1MW/U tj. obszar C – rejon ul. Krzemionki) miałby być terenem o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną z dopuszczeniem usług.</p> <p>Jest to jednak niezgodne z interesem mieszkańców osiedla „Przyjaźni”, bowiem na rzeczonych nieruchomości objętej planem znajdują się obecnie takie obiekty jak: Żłobek „Barwy Dzieciństwa” placówka Banku PKO BP, z których to korzystają okoliczni mieszkańcy wspomnianego osiedla. Ponadto znajduje się tu również klub sportowy jak też inne obiekty usługowe min.: skład opału, sklep z armaturą sanitarną, które stanowią znaczne ułatwienie w codziennym życiu okolicznych mieszkańców.</p> <p>Planowana zabudowa wielorodzinną (najprawdopodobniej w formie akademików), nie tylko by pozbawiła dostępu do przedstawionych powyżej usług ale znacząco utrudniła codzienne funkcjonowanie pogarszając tym samym warunki i komfort życia.</p> <p>Zaznaczyć należy, że nieruchomość ta jest położona w niedalekiej odległości od osiedla „Przyjaźni”, spowoduje to że sąsiednie grunty oraz nieruchomości usytuowane w pobliżu obszaru objętego niniejszym planem będą miały pogorszoną jakość powietrza. A co za tym idzie tracą możliwość zarówno swobodnego przepływu / cyrkulacji mas powietrza jak też tzw. „przewietrzania” rejonu, w którym usytuowane obecnie pozostaje osiedle mieszkaniowe.</p> <p>Spowoduje to nie tylko zbyt duże nagromadzenie spalin generowanych przez pojazdy mechaniczne, ale w konsekwencji doprowadzi do wzrostu stężenia pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz benzopirenu. Co</p>	nie wskazano nieruchomości	1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</p> <p>W obrębie terenu 1MW/U przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługowej, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (przyjętego Uch. Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.).</p> <p>Przyjęta w projekcie zmiany planu wysokość budynków do 22 m nie jest przypadkowa. Na etapie sporządzenia projektu przeprowadzono analizy widokowe i sporządzono przekroje pozwalające określić optymalną wysokość projektowanej zabudowy w odniesieniu do bliższego i dalszego otoczenia. Projektowaną wysokość określono w taki sposób, by nie przesłaniała i nie rozdzielała ekspozycji widokowej, ani nie przesłaniała sylwety Starego Miasta. Projektowana wysokość nowej zabudowy, z racji jej ograniczenia do 22 m oraz położenia w terenie nie zdominuje też istniejącej zabudowy Osiedla Przyjaźni – w związku z powyższym, ograniczanie wysokości zabudowy do II kondygnacji nie znajduje uzasadnienia tym bardziej, że w obowiązującym planie dopuszczona wysokość obiektów wynosi 15m.</p> <p>W obowiązującym planie obszar VIA3U/P przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych. Zmiana tego przeznaczenia na 1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych w żaden sposób <u>nie stanowi zmiany na bardziej uciążliwe użytkowanie terenów</u>, a raczej wręcz przeciwnie. To tereny produkcyjne i magazynowe mogą generować większe uciążliwości dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych, niż kolejne tereny mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi. Z ww. względów uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Uwaga została uwzględniona w części odnoszącej się do cyt.: „ przy próbie ewentualnej wysokiej zabudowy wielorodzinnej na w/w nieruchomości nie zostało uwzględnione zaburzenie osi widokowej</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>niewątpliwie odbije się niekorzystnie na zdrowiu mieszkańców. Tych przesłanek zarówno w prognozie jak i uchwale do rzeczonoego planu w ogóle Organ opiniujący pod uwagę nie wziął.</p> <p>Nadto nieruchomość 1MW/U położona w obszarze C – rejon ul. Krzemionki, ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która to droga przeszła – zaledwie pięć lat temu, generalny remont (ul. Łęczyńska). A ewentualne prace przy wznoszeniu zabudowy mogłyby spowodować nie tylko pogorszenie stanu nawierzchni ale też w znaczący sposób utrudnić komunikację w tym rejonie. Co także będzie miało wpływ na komfort życia okolicznych mieszkańców, o czym składający wniosek tj. Stalmet sp. z o.o. zdaje się zapomniał.</p> <p>Podnieść również należy, że przy próbie ewentualnej wysokiej zabudowy wielorodzinnej na w/w nieruchomości nie zostało uwzględnione zaburzenie osi widokowej na okolice zarówno wzgórza staromiejskiego oraz zamkowego, co znacząco może uszczuplić walory estetyczne i kulturowe okolicy objętej niniejszym planem.</p> <p>Nie bez znaczenia jest także fakt, że zmiana planu spowoduje nie tylko wzrost poziomu odbieranych ścieków generowanych w wyniku zwiększonej ilości potencjalnych mieszkańców, przez mogące powstać osiedle. Lecz także może doprowadzić do nie wydolności i tak już nadwyrężonej w tym rejonie kanalizacji w tym kanalizacji burzowej. Co wielokrotnie było widoczne chociażby w latach 2019–2020, gdzie wody opadowe były odprowadzane poprzez miejską sieć, co objawiało się min. jej niewydolnością np. przez zalewanie ul. Łęczyńskiej oraz al. W. Witosa w stopniu uniemożliwiającym korzystanie z tychże ciągów komunikacyjnych.</p> <p>Końcowo nieruchomość oznaczona 1MW/U a położona w obszarze C – rejon ul. Krzemionki, powinna pozostać z obecnie ustalonym przeznaczeniem tj. wyłącznie pod usługi nieuciążliwe oraz niską zabudowę. Z ewentualnym dopuszczeniem niewielkiej ilości zabudowy wielorodzinnej do maksymalnej wysokości II piętra.</p> <p>W związku z powyższym jako właściciel nieruchomości o nr 41 oznaczonej nr KW LU1I/00282345/8, położonej w Lublinie przy ul. Przyjaźni 18, wnoszę o uwzględnienie przedstawianych w petitum uwag/zastrzeżeń, uzasadniających nie tylko interes społeczny oraz prawny mieszkańców osiedla „Przyjaźni” ale przede wszystkim właścicieli nieruchomości sąsiadujących ze wskazanym w planie obszarem.</p>						na okolice zarówno wzgórza staromiejskiego oraz zamkowego, co znacząco może uszczuplić walory estetyczne i kulturowe okolicy objętej niniejszym planem” – ponieważ nie dopuszczono tu zabudowy wysokiej, a uwagi dotyczące podniesienia wysokości zabudowy zostały odrzucone. W projekcie uwzględniono również ochronę ekspozycji widokowej Starego Miasta, o której mowa w uwadze.	

II wyłożenie do wglądu publicznego od 16 listopada 2021 r. do 7 grudnia 2021 r. (termin składania uwag: do 22 grudnia 2021 r.)

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	21.12.2021	M_C_	<p>2. §10 ust.7, pkt 5) Proponowana zmiana zapisu: Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25% Uzasadnienie: Utrzymujemy postulowane we wniosku z dnia 29.06.2021 r. zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 25%, co odpowiada wymaganiom warunków technicznych, a wynika z dopuszczonego/postulowanego w wyłożonym tekście mpzp stosowania dachów zielonych stanowiących stropodachy nad zabudową podziemną (garaże) która, jako z konieczności wysunięta poza obrys zabudowy nadziemnej, ogranicza powierzchnię biologicznie czynną, ponieważ powierzchnia biologicznie czynna na zielonych dachach liczona jest w 50%.</p>	dz. nr 11/3, 11/4, 11/6, 14/3, 14/4, 14/5, 15, część dz. nr 11/8, 14/2 ul. Krzemionki, al. Witosa	1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej		–		–	<p>Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z §39 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U.2019.1065 t.j.) cyt.: „<i>Na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, budynki opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</i>” Zgodnie z Planem adaptacji do zmian klimatu, koniecznością zachowania podstawowych standardów urbanistycznych, konieczności przeciwdziałania powstawaniu substandardowej zabudowy mieszkaniowej ustalono optymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 30% i zmniejszanie tego wskaźnika nie znajduje wystarczającego uzasadnienia tym bardziej, że w obowiązującym Studium dla zabudowy wielorodzinnej/ usługowej wskaźnik ten wynosi 30 – 35%. Urządzenie dachu zielonego na garażach nie spełnia podstawowych wymogów powierzchni biologicznie czynnej, która powinna towarzyszyć terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ten rodzaj zieleni (zieleń niska na stropodachu garaży) może stanowić jedynie uzupełnienie wielopoziomowej, prawidłowo ukształtowanej powierzchni biologicznie czynnej, z funkcją retencji i infiltracji. Z ww. powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
			<p>3. §10 ust.7 – wprowadzenie dodatkowego punktu o pomieszczeniach na dachu Proponowane wprowadzenie zapisu: Dopuszcza się w bryle budynku lokalizację na dachu pomieszczeń i urządzeń infrastruktury związanej z funkcją budynku o indywidualnych wysokościach sięgających do 3,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku (w tym m.in. nadszycia dźwigów, wyjścia na zielony dach, balustrady tarasów i miejsc rekreacji, pergole, urządzenia infrastruktury technicznej) z zastrzeżeniem, że ich rzuty nie mogą przekroczyć łącznie 25% powierzchni dachu budynku. Uzasadnienie: Z uwagi na nieuwzględnione w projekcie mpzp, a postulowane we wniosku z dnia 29.06.2021 r. zwiększenie wysokości zabudowy z 22 do 27 m, prosimy o wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizowania na dachu pomieszczeń i urządzeń infrastruktury wychodzących ponad maksymalną wysokość 22 m o 3,5 m (§ 10 ust.7 pkt 7). Wniosek uzasadniamy zawartym</p>				–		–	<p>Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu zawiera w § 3 ust.1 pkt 22 definicję wysokości zabudowy cyt.: „wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wylączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych.” Obiekty i urządzenia techniczne nie są zatem wliczane do wysokości zabudowy. Zapisy planu umożliwiają więc wykonanie zielonych dachów oraz urządzeń technicznych typu szyby windowe, co pozwoli skorzystać z ewentualnego miejsca rekreacji na części dachowej, bez ingerencji w definicję „wysokości zabudowy.” Dodatkowo wysokość zaproponowana w planie jest dostosowana do zastanych uwarunkowań oraz kierunków wynikających z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin i dalsze jej podwyższenie nie znajduje uzasadnienia.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022 z dn. 31 marca 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			w projekcie mpzp zapisem o zielonych dachach (§ 10 ust.7 pkt 4) a) i wynikającej z tego możliwości zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 50% powierzchni dachu, który może być użytkowany jako miejsce rekreacji dla mieszkańców – ogólnodostępne lub przynależne do mieszkań. Takie rozwiązanie wspierać będzie działania eksploatacyjne ściśle związane z bezpośrednim zainteresowaniem mieszkańców sprawą utrzymania i obsługi bieżącej zielonych dachów.							

III wyłożenie do wglądu publicznego od 18 stycznia 2022 r. do 7 lutego 2022 r. (termin składania uwag: do 28 lutego 2022 r.)

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 stycznia 2022 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął dnia 21 lutego 2022 r. W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**ZAŁĄCZNIK Nr 4
do uchwały nr 1150/XXXVII/2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 31 marca 2022 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej),
Obszar C – rejon ulicy Krzemionki

**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 art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 1150/XXXVII/2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 31 marca 2022 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę