

**UCHWAŁA NR 1201/XL/2022**  
**RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 26 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
część I - obszar północno-wschodni dla obszaru D – rejon alei Spółdzielczości Pracy**

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 583) 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 77/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I - obszar północno-wschodni - Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I - obszar północno-wschodni dla obszaru D – rejon alei Spółdzielczości Pracy 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I - obszar północno-wschodni dla obszaru D – rejon alei Spółdzielczości Pracy w granicach określonych w załączniku nr 1 - zwaną dalej planem.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:
  - 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 2) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
  - 3) **dach zielony ekstensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
  - 4) **dach zielony intensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
  - 5) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 6) **działka inwestycyjna** - działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielania, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
  - 7) **elementy zieleni** - formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
  - 8) **infrastruktura techniczna** - to 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;


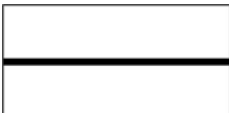
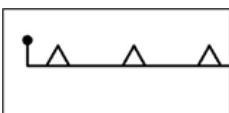




- 9) **intensywności zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób użytkowania;
- 11) **kondygnacja** - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** - wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 15) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnię, boiska, ławki itp.;
- 16) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 17) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny;
- 18) **powierzchnia całkowita budynku** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 19) **powierzchnia użytkowa** - powierzchnia całkowita za wyjątkiem: powierzchni elementów budowlanych (podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), pomieszczeń technicznych instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (klatki schodowe, dźwigi, przenośniki). Do określenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla danej funkcji do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni zajętej przez garaże oraz przez pomieszczenia techniczne i pomocnicze;
- 20) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na 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 wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 21) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 22) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 23) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 24) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 25) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** - urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej z bieżnią okólną i trybunami, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe itp.;
- 26) **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;

- 27) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku 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, attyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;
- 28) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 29) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.


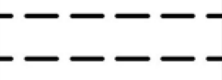

#### § 4.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1,2,3** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MW/U, U** - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. 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.
5. Oznaczenia graficzne użyte w planie:
  - 1) Ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielienie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar lokalizacji stacji transformatorowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew

6. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 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) obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 6) obszar obsługi komunikacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 7) obszar lokalizacji stacji transformatorowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 8) drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych.

7. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny.

## § 5.

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

- 1) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej - mogące zawierać wszystkie lub wybrane (wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów) kategorie terenów zabudowy usługowej:
  - a) administracji i biur - takie jak: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów,
  - b) usług drobnych - takie jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,
  - c) gastronomii - takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
  - d) handlu - takie jak: handel detaliczny, samodzielne sklepy, butiki, apteki przypadającej na jeden lokal handlowy,
  - e) nauki i szkolnictwa wyższego - takie jak: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie,
  - f) oświaty - takie jak: szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,

- g) ochrony zdrowia - takie jak: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie,
  - h) hotelowo - turystycznej - takie jak: obiekty mieszkalnictwa zbiorowego, w tym hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne, schroniska młodzieżowe;
- 3) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 4) **KS** – tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów.

## § 6.

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 postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>,
    - b) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50-70 m<sup>2</sup>,
    - c) nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup>;
  - 2) hotele – nie mniej niż 6 miejsc postojowych na 10 pokoi;
  - 3) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój;
  - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> – nie mniej niż 32 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 5) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 6) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) usługi drobne – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
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 postojowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji w ilości nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Miejsca postojowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. W powyższym bilansie należy uwzględnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.
7. Zasady wymienione w ust. 1-6 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

## § 7.

1. Ustala się standard akustyczny:
- 1) dla terenów zabudowy wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) dla terenów zabudowy usługowej:

- a) w przypadku kategorii terenów zabudowy usługowej: hotelowo-turystycznej oraz domów studenckich - standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku kategorii terenów zabudowy usługowej: oświaty oraz nauki i szkolnictwa wyższego (z wyłączeniem domów studenckich) – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) pozostałe kategorie terenów zabudowy usługowej – standardu nie ustala się;
- 4) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

## § 8.

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. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

## § 9.

Dla terenu **1MW/U** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, Tereny zabudowy usługowej.**
  - 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych w szczególności z zakresu funkcji „U” - zgodnie z § 5;
  - 2) możliwość realizacji dużych obiektów handlowych typu: domy towarowe, pasaże handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
  - 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
  - 4) nakazuje się ochronę istniejących drzew zgodnie z rysunkiem planu (drzewa iglaste – świerki i jodły). W przypadku konieczności wycinki ze względów sanitarnych bądź bezpieczeństwa – nakaz odtworzenia drzewostanu;
  - 5) ustala się standard akustyczny -zgodnie z § 7.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) typ zabudowy: nie ustala się;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50 %;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30 %;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) w strefie dopuszczanej wysokości A nie więcej niż 15,0 m,
    - b) w strefie dopuszczanej wysokości B nie więcej niż 17,0 m,
    - c) w strefie dopuszczanej wysokości C nie więcej niż 19,0 m,
    - d) w strefie dopuszczanej wysokości D nie więcej niż 22,0 m;
  - 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,2;
  - 8) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
  - 9) kształt dachu: płaski;
  - 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie ustala się;
  - 11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 13) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
  - 14) w przypadku eksponowanej piątej elewacji to znaczy dachów, pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłą budynku, czyli przesłonięte i obudowane;
  - 15) nakazuje się stosowania rozwiązań umożliwiających ochronę mieszkańców i użytkowników przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym;
  - 16) dla programu mieszkaniowego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i minimalnej powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 2 m<sup>2</sup> / 1 mieszkanie;
  - 17) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 6;
  - 18) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej oraz dopuszcza się włączenie do bilansu miejsc parkingowych na terenie IKS.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;
  - 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji usługowej, mieszkalnej lub usługowo-mieszkalnej;
  - 2) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony Al. Spółdzielczości Pracy ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających przed ponadnormatywnymi uciążliwościami akustycznymi i aerosanitarnymi;
  - 3) w terenie 1MW/U wyznacza się obszar lokalizacji stacji transformatorowej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem IT, w obrębie którego ustala się:
    - a) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej wolnostojącej wewnętrznej w zastępstwie istniejącej stacji kolidującej z docelowym zagospodarowaniem, z wydzieleniem terenu o wymiarach niezbędnych do realizacji typowej stacji transformatorowej,

- b) zasady zagospodarowania wydzielonego terenu jak w § 11 z wyłączeniem ust.10 pkt.1;
  - 4) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - d) nakaz ochrony istniejących drzew i krzewów,
    - e) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
    - f) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego;
  - 5) wyznacza się obszar obsługi komunikacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
    - a) nakaz lokalizacji ciągów komunikacji kołowej i pieszej,
    - b) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
  - 6) dopuszcza się w terenie lokalizację szpaleru drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności w lokalizacjach wskazanych na rysunku planu.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji - ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW/U od ulicy Bazyliańcówka i ulicy Magnoliowej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną od al. Spółdzielczości Pracy, (zlokalizowanych poza granicami planu);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø200-250 w al. Spółdzielczości Pracy, Ø100 w ul. Bazyliańcówka), gazownicze (sieci średniego ciśnienia Ø150 w al. Spółdzielczości Pracy, Ø40 w ul. Bazyliańcówka) i kanalizacji sanitarnej (Ø250 w al. Spółdzielczości Pracy, Ø200 w ul. Bazyliańcówka),
    - d) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2xØ300 w ul. Bazyliańcówka lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej (Ø300 w al. Spółdzielczości Pracy, Ø600-800 w ul. Bazyliańcówka) z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
    - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
    - h) 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 chłod, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1MW/U w wysokości 30 %.



## § 10.

Dla terenu **1E** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** ustalenia jak w ustępie 6.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ust. 10.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) linie zabudowy: zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20 %;
  - 6) intensywność zabudowy: nie określa się;
  - 7) kształt dachu: płaski, dwuspadowy lub czterospadowy;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 9) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 10) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie ustala się.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu – poprzez teren 1KS;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) 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,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
    - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1 %.

## § 11.

Dla terenu IKS ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;
  - 3) ustala się standard akustyczny – nie ustala się.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
  - 2) dopuszcza się realizację elementów zieleni.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 14,0 m;
  - 2) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc postojowych;
  - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IKS - od ul. Magnoliowej (zlokalizowanej poza granicami planu);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) 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,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
    - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu IKS w wysokości 1%.

#### **§ 12.**

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

#### **§ 13.**

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

#### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

#### **§ 15.**

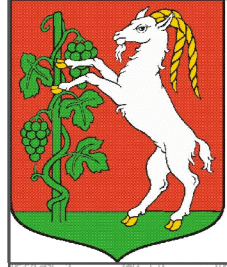
Traci moc, we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina - część I przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie nr 1641/LIII/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 roku.

#### **§ 16.**

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

**Jarosław Pakuła**



**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA**  
**CZEŚĆ I - OBSZAR PÓŁNOCNO - WSCHODNI, OBSZAR D, REJON ALEI SPÓŁDZIELCZOŚCI PRACY**  
 skala 1:1000

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
 do uchwały nr 1201/XL/2022  
 Rady Miasta Lublin  
 z dnia 26 maja 2022 r.



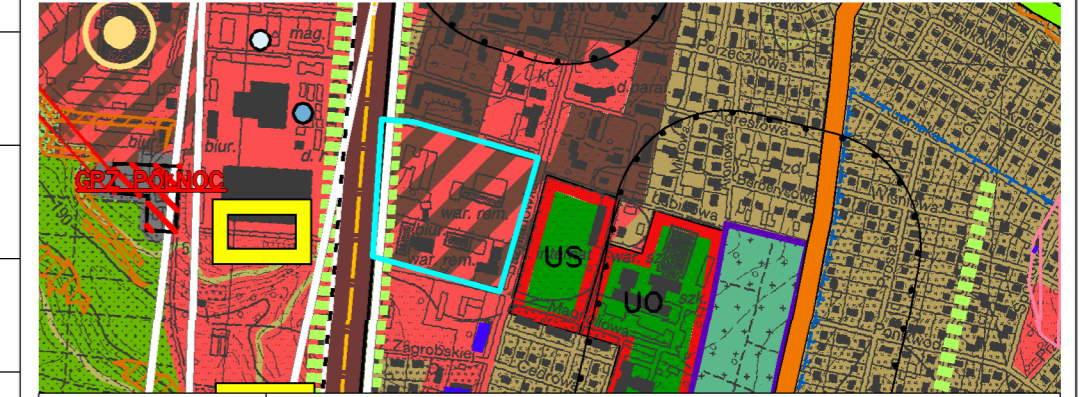
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	<b>MW/U</b> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	<b>E</b> tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	<b>KS</b> tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów
	<b>ZT</b> obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>KS</b> obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>IT</b> obszar lokalizacji stacji transformatorowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>A B C</b> strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych

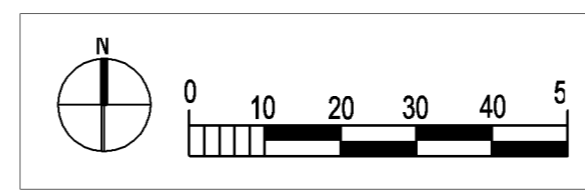
**USTALENIA INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew

**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**  
 Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.  
 Skala 1:10 000



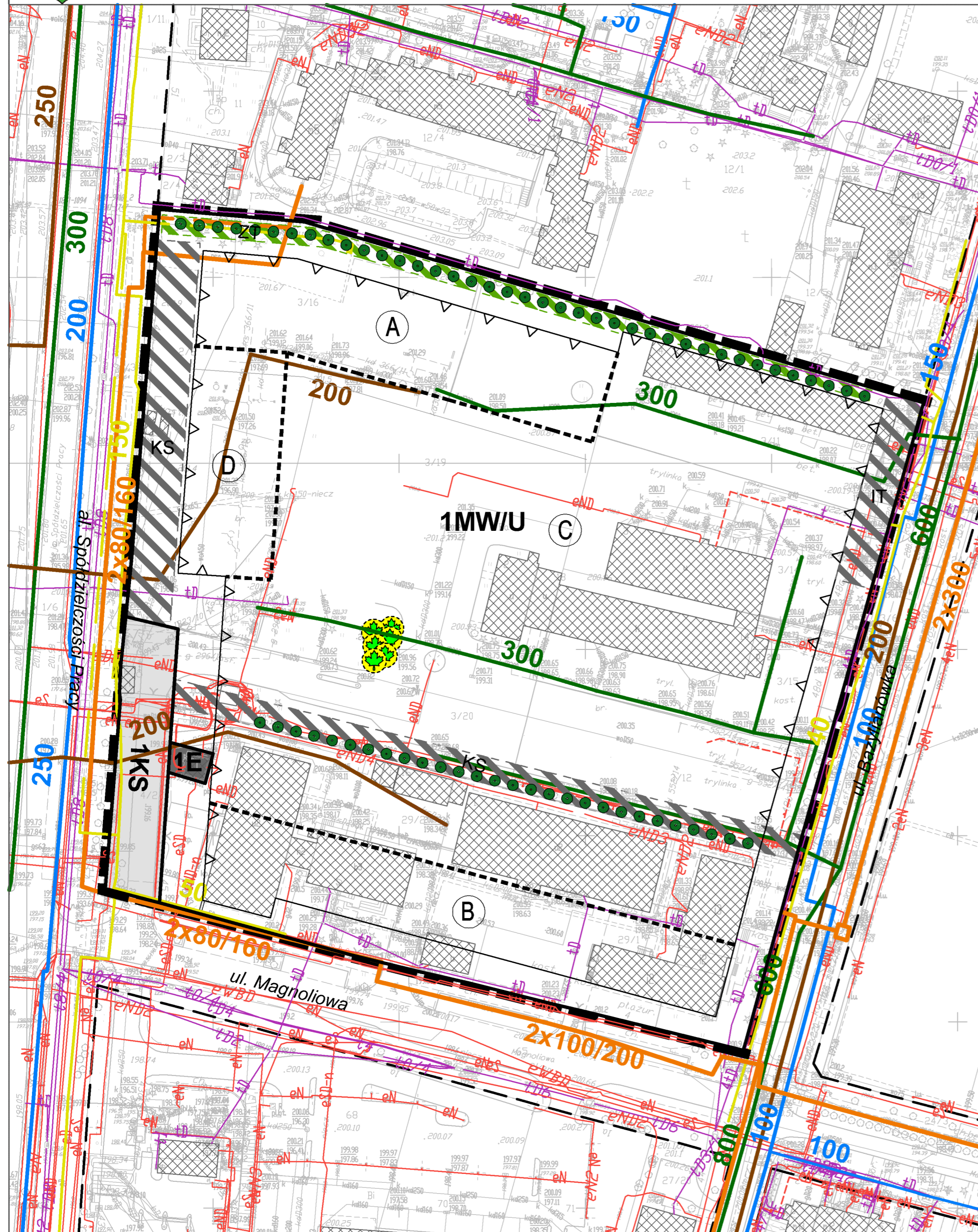
	granica obszaru opracowania zmiany m.p.z.p.
	tereny zabudowy wielorodzinnej / usługowej
	drogi główne
	trasy przewozu materiałów niebezpiecznych





**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLINA**  
**CZEŚĆ I - OBSZAR PÓŁNOCNO - WSCHODNI, OBSZAR D, REJON ALEI SPÓŁDZIELCZOŚCI PRACY**  
 skala 1:1000  
**IDEOGRAM UZBROJENIA**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
 do uchwały nr 1201/XL/2022  
 Rady Miasta Lublin  
 z dnia 26 maja 2022 r.

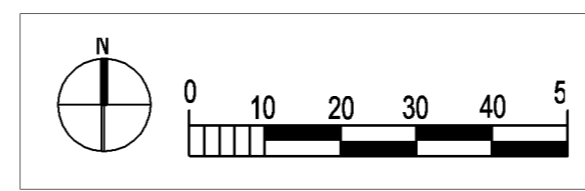


**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

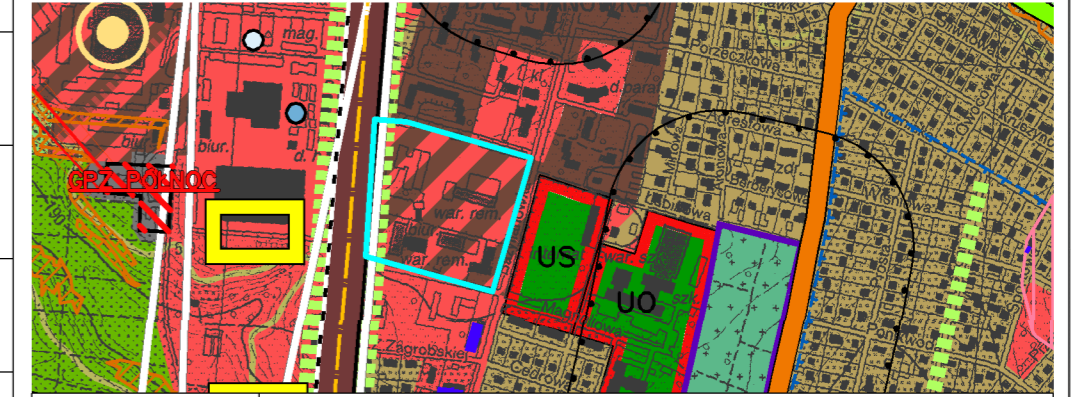
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>MW/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
<b>E</b>	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>KS</b>	tereny obsługi komunikacji, tereny parkingów
	ZT obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	KS obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	IT obszar lokalizacji stacji transformatorowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych

**USTALENIA INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**  
 Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.  
 Skala 1:10 000



	granica obszaru opracowania zmiany m.p.z.p.
	tereny zabudowy wielorodzinnej / usługowej
	drogi główne
	trasy przewozu materiałów niebezpiecznych

**USTALENIA INFORMACYJNE-UZBROJENIE TERENU**

	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa istn.
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza istn./plan.
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa śc. istn./plan.
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna istn.
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia / średniego napięcia istn.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – obszar północno-wschodni dla obszaru D – rejon alei Spółdzielczości Pracy

I wyłożenie do wglądu publicznego od 8 lutego 2021 r. do 1 marca 2021 r. (termin składania uwag: do 15 marca 2021 r.)

Lp.	Lp. uwagi i o tej samej treści	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	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 1201/XL/2022 z dn. 26 maja 2021 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1		16.02.2021	J_Z_ A_Z_	<p>Wniosek o weryfikację i zmianę nw. parametrów ze względu na ich niekorzystny wpływ na potencjał inwestycyjny nieruchomości jak i niekorzystne zapisy pogarszające ww. Potencjał, powodujące konieczność uwzględnienia wymaganych wytycznych dot. Planowanej zabudowy, które w znaczący sposób wpływają na rozwiązania projektowe oraz chłonność nieruchomości.</p> <p>Zwrócenie uwagi na charakterystyczne parametry nieruchomości, dla których przedstawione zapisy w projekcie mpzp są niekorzystne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokalizacja stacji transformatorowej – wniosek o całkowitą likwidację projektowanego obszaru lokalizacji stacji transformatorowej.</li> <li>2. Plac zabaw – wniosek o nieobejmowanie i nie nakazywanie wymagalności realizacji placów zabaw dla terenów inwestycji, na których realizowany jest jeden budynek mieszkalny.</li> <li>3. Linia zabudowy – wniosek o lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 m od granicy dz. nr 3/11 z ul. Bazylianówka.</li> <li>4. Wskaźnik wymaganych miejsc parkingowych – wniosek o wymaganą ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> w ilości 0,8 miejsca parkingowego.</li> <li>5. Wskaźnik wymaganych miejsc parkingowych – wniosek o wymaganą ilość miejsc parkingowych dla obiektów powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.</li> <li>6. Wysokość zabudowy – wniosek o wysokość zabudowy nie większą niż 20 m.</li> </ol>	dz. nr 3/11, (obręb 42, ark. 10)	1MW/U	+	-	+	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <p><b>1. Punkt uwagi nieuwzględniony</b> Obszar lokalizacji stacji transformatorowej wynika ze zmiany funkcji terenu i zapotrzebowania na energię elektroenergetyczną. Lokalizacja została ściśle wskazana przez Zakład Energetyczny na narożniku istniejącego budynku, ta lokalizacja została skorygowana w ustaleniach planu uwzględniając istniejący budynek oraz sieci infrastruktury technicznej.</p> <p><b>2. Punkt uwagi w części nieuwzględniony</b> Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi przedstawiony zostanie na etapie następnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.</p> <p><b>3. Punkt uwagi w części nieuwzględniony</b> Linia zabudowy zostanie przesunięta do ul. Bazylianówka do linii najbardziej wysuniętych budynków na działkach sąsiednich.</p> <p><b>4. Punkt uwagi nieuwzględniony</b> Zapisy dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych są stosowane we wszystkich opracowywanych planach miejscowych i nie ma specyficznych uwarunkowań, które warunkowałyby odstąpienie od tych zasad.</p> <p><b>5. Punkt uwagi nieuwzględniony</b> Zapisy dotyczące lokalizacji miejsc parkingowych są stosowane we wszystkich opracowywanych planach miejscowych i nie ma specyficznych uwarunkowań które warunkowałyby odstąpienie od tych zasad.</p> <p><b>6. Punkt uwagi nieuwzględniony</b> Wysokość zabudowy jest dostosowana do istniejących budynków zrealizowanych w sąsiedztwie opracowania.</p>
2		09.03.2021	PAREXBU D DOM PLUS Sp. z o.o. Sp. k.	<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla 1MW/U – wniosek o 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni al. Spółdzielczości Pracy.</li> <li>2. Wysokość zabudowy – wniosek o pozostawienie wysokości zabudowy jako niskie i średniowysokie – tak jak w obecnie obowiązującym planie miejscowym na tym terenie z 2002 r.</li> <li>3. Zieleń towarzysząca ZT – wniosek o niewyznaczanie w rysunku planu obszaru zieleni towarzyszącej ZT i określenie zasad jej</li> </ol>	dz. nr 2/2 i 3/16 (obr. 42, ark. 10)	1MW/U	+	-	+	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <p><b>1. Punkt uwagi uwzględniony</b></p> <p><b>2. Punkt uwagi nieuwzględniony w części.</b> Wysokość zabudowy ze względu na funkcje oraz parametry zabudowy sąsiedniej uwzględniając uwagi od numeru 3 do 6 zostanie zróżnicowana.</p> <p><b>3. Punkt uwagi nieuwzględniony</b></p>

				<p>lokalizacji w części tekstowej ustaleń planu.</p> <p>4. Intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,2 w związku z wnioskowanym pozostawieniem wysokości zabudowy z obowiązującego planu miejscowego.</p> <p>5. Pozostawienie możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.</p>							<p>Zieleń towarzysząca wyznaczona na rysunku uwzględnia istniejącą zieleń oraz stanowi ochronę terenów sąsiednich.</p> <p><b>4. Punkt uwagi uwzględniony</b></p> <p><b>5. Punkt uwagi nieuwzględniony</b></p> <p>Lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na przedmiotowym terenie jest sprzeczna z dokumentem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin.</p>
3	09.03.2021	D_S_ P_S_	<p>Dla terenu 1MW/U wnioski o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w § 9 ust. 6 w pkt. 2 o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość 12m,</li> <li>- w § 9 ust. 6 w pkt. 6 o wyznaczenie wysokości zabudowy: nie więcej niż 15 m (5 kondygnacji) bez możliwości budowy w bryle budynku pomieszczeń i urządzeń technologicznych o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku.</li> </ul> <p>Dla terenu 1U:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w § 10 ust. 6 w pkt. 6 wysokość zabudowy nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m.</li> </ul> <p>Dla terenu 1E:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w § 11 ust. 6 w pkt. 3 dopuszcza się sytuowanie budynków infrastruktury technicznej w odległości 4 m od granicy z sąsiednią działką 12/4. W projekcie mpzp wskazano, iż dopuszcza się sytuowanie budynków odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką. Tak bliskie usytuowanie budynków infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej) negatywnie oddziaływać będzie na komfort życia mieszkańców sąsiednich zabudowań (oddziaływanie pola elektromagnetycznego) – wniosek o sytuowanie budynków infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej) w odległości 4 m od granicy z działką 12/4.</li> </ul>	<p>Tereny: 1MW/U 1U 1E</p>	1MW/U, 1U, 1E	+	-	+	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <p>Dla terenu 1MW/U <b>uwagi nieuwzględnione w części</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- linia zabudowy zostanie wyznaczona w odległości 10 m od działki nr 12/4 zgodnie z uwagami od nr 4 do nr 6.</li> <li>- wysokość zabudowy zostanie zróżnicowana ze strefą niższej zabudowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</li> </ul> <p>Dla terenu 1U <b>uwaga nieuwzględniona</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustalona wysokość w projekcie planu wynosi nie więcej niż IV kondygnacje i 17,0 m. Wysokość kondygnacji zabudowy usługowej przyjmujemy na poziomie 3,5 m przy uwzględnieniu ocieplenia ostatniej kondygnacji i ściany osłonowej uzyskujemy większą wysokość niż 12,0 m.</li> </ul> <p>Dla terenu 1E <b>uwaga nieuwzględniona</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren 1E nie graniczy z działką nr 12/4 - uwaga bezzasadna.</li> </ul>	
4	10.03.2021	Rada Dzielnicy Ponikwoda	<p>Opinia nr 4/XXI/2021 Rady Dzielnicy Ponikwoda z dnia 04.03.2021 r. - wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość 10 m.</li> <li>2. Wyznaczenie wysokości zabudowy nie większej niż 15 m.</li> </ol>	<p>Teren 1MW/U</p>	1MW/U	+	-	+	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Punkt uwagi uwzględniony</b></li> <li>2. <b>Punkt uwagi nieuwzględniony w części</b></li> </ol> <p>Wysokość zabudowy zostanie zróżnicowana ze strefą niższej zabudowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>	
5	11.03.2021	Spółdzielnia Mieszkania Przedsiębior stw Gospodarki Komunalnej w Lublinie	<p>Wniosek o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość 10 m.</li> <li>2. Wyznaczenie wysokości zabudowy nie większej niż 15 m.</li> </ol> <p>W załączeniu Opinia nr 4/XXI/2021 Rady Dzielnicy Ponikwoda z dnia 04.03.2021 r. o takiej samej treści.</p>	<p>Teren 1MW/U</p>	1MW/U	+	-	+	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Punkt uwagi uwzględniony</b></li> <li>2. <b>Punkt uwagi nieuwzględniony w części</b></li> </ol> <p>Wysokość zabudowy zostanie zróżnicowana ze strefą niższej zabudowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>	
6	1	11.03.2021	A_N	<p>Dla terenu 1MW/U wnioski o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w § 9 ust. 6 w pkt. 2 o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość nie mniejszą niż 10 m,</li> <li>- w § 9 ust. 6 w pkt. 6 o wyznaczenie wysokości zabudowy: nie więcej niż 15 m (5 kondygnacji)</li> </ul>	<p>Tereny: 1MW/U</p>	1MW/U	+	-	+	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona w części</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Punkt uwagi uwzględniony</b></li> <li>2. <b>Punkt uwagi nieuwzględniony w części</b></li> </ol> <p>Wysokość zabudowy zostanie zróżnicowana ze strefą niższej zabudowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>
	2	11.03.2021	M_S								
	3	11.03.2021	E_O								
	4	11.03.2021	Z_S								
	5	11.03.2021	K_K_ M_H								
	6	11.03.2021	K_J								
	7	11.03.2021	M_R								

	8	11.03.2021	W_K								
	9	11.03.2021	K_R								
	10	11.03.2021	A_M								
	11	11.03.2021	P_S								
	12	11.03.2021	J_N								
	13	11.03.2021	J_S - G								
	14	11.03.2021	B_K_ H_K								
	15	11.03.2021	AI -C								
	16	11.03.2021	J_K -W								
	17	11.03.2021	B_J								
	18	11.03.2021	M_K								
	19	11.03.2021	M_S								
	20	11.03.2021	A_S								
	21	11.03.2021	E_B -A								
	22	11.03.2021	W_R								
	23	11.03.2021	K_S								
	24	11.03.2021	A_B								
	25	15.03.2021	A_C								
	26	15.03.2021	T_A								
	27	15.03.2021	D_K								
	28	15.03.2021	J_K_ A_K								
7		15.03.2021	A_D_	Wniosek o: - w § 9 ust. 6 w punkcie 3 o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość nie mniejszą niż 10 metrów; - w § 9 ust. 6 w punkcie 4 nakazanie ochrony istniejących drzew i krzewów wzdłuż granicy z działką 12/4; - w § 9 ust. 6 punkcie 6 wyznaczenie wysokości zabudowy: nie więcej niż 11 metrów (4 kondygnacje).	Teren 1MW/U	1MW/U	+	-	+	-	<b>Uwaga nieuwzględniona w części</b> <b>1. Punkt uwagi uwzględniony</b> <b>2. Punkt uwagi uwzględniony</b> <b>3. Punkt uwagi nieuwzględniony w części</b> Wysokość zabudowy zostanie zróżnicowana ze strefą niższej zabudowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
8		17.03.2021	Porozumienie Rowerowe	W wyłożonym projekcie planu zapisano wskaźniki rowerowe niezgodne z obowiązującymi Standardami Rowerowymi w Lublinie. Dla obszaru D w § 6 pkt 6 zapisano, że „Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowe dla samochodów.” Dla budynków mieszkalnych liczbę miejsc parkingowych dla samochodów zapisano jako: „a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m2; b) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50-70 m2; c) nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m2;” Oznacza to, że 1 miejsce parkingowe dla rowerów w budynkach mieszkalnych będzie wymagane na od 3,3 do 5 lokali mieszkalnych. Standardy Rowerowe przewidują dla takiej zabudowy od 1 do 3 miejsc parkingowych dla rowerów na 1 mieszkanie (w zależności od wielkości mieszkania), tj. od 5 do 10 razy więcej. Wskaź-		1MW/U		-		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b> Standardy techniczne dla infrastruktury rowerowej Miasta Lublin przyjęte Zarządzeniem nr 415/2010 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 10 czerwca 2010 r., w załączniku pn. Instrukcja projektowania infrastruktury rowerowej zawierają przykładowe – możliwe do wykorzystania (nieobligatoryjne) ilości miejsc do parkowania dla rowerów stosowane w przepisach niemieckich w Norymberdze. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązuje niesprzeczność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami Studium wskaźniki określone w strefie III a dotyczące zabudowy wielorodzinnej są przedmiotem analiz przy pracach wstępnych do projektu i po uwzględnieniu zastanych uwarunkowań – zastosowano wskaźnik 2 miejsca postojowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc postojowych/garażowych dla samochodów. Uwagi złożone do niniejszego projektu planu są istotnym wnioskiem do rozważenia przy tworzenia nowych MPZP



				<p>nik ten należy skorygować tak, by był zgodny ze Standardami Rowerowymi.</p> <p>W pozostałych przypadkach (hotele, banki, itd.) wskaźniki parkingowe dla rowerów są zbliżone lub bardziej restrykcyjne niż wymagają Standardy Rowerowe.</p> <p>Postuluję, by we skazanych przypadkach dodać zapis: po obecnym wyrażeniu:</p> <p>„ Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowe dla samochodów”</p> <p>dodać zapis:</p> <p>„z wyjątkiem budynków mieszkalnych, dla których należy przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej na 1 lokal mieszkalny.”</p> <p>Postuluję, by wzorem Wydziału Architektury i Budownictwa zapisać, że „co najmniej 50% miejsc parkingowych dla rowerów powinno być zlokalizowanych w poziomie terenu w pobliżu wejść do budynków.” Zapis taki umożliwi lokalizację części miejsc parkingowych dla rowerów także w budynku, jednak gwarantuje umieszczenie ich na zewnątrz.</p>								i analizach z tym związanych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------------

II wyłożenie do wglądu publicznego od 28 lutego 2022 r. do 30 marca 2022 r. (termin składania uwag: do 14 kwietnia 2022 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	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 1201/XL/2022 z dn. 26 maja 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	02.03.2022 04.03.2022 (uwaga o tej samej treści złożona dwukrotnie)	S_J_	<p>Nie wyraża zgody na zagospodarowanie na drogę wewnętrzną KS po mojej posesji i proszę o przeniesienie pasa drogowego w inne miejsce. Działki sąsiadujące, tj. nr 3/15, 3/14, 3/11, 3/19, 3/20, 3/16, 2/2 objęte projektem uchwały posiadają dostęp do drogi publicznej zarówno od ul. Bazylanówka jak i od ul. Magnoliowej (co pokazuje załączona mapa). W takim wypadku nie jest zasadne aby droga projektowana przebiegała po mojej posesji. Jest to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.</p> <p>Od 2012 r. planuję inwestycję na mojej działce. W związku z powyższym droga ta ograniczałaby moją inwestycję. Jednocześnie informuję, że działki sąsiadujące z moją działką stanowią własność Gminy Lublin w użytkowaniu wieczystym. Wieczysti użytkownicy nie wykupili działek na własność, natomiast moja działka została wykupiona przez mnie od miasta w 2017 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. 59/2017, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr LU11/00280074/3. Podkreślenia wymaga fakt, że przed podpisaniem aktu notarialnego nie poinformowaliście mnie o tym, że planowana jest zmiana planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie. Mając wiedzę, w tym temacie nie zdecydowałbym się na kupno tej działki. Fakt wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego po terenie mojej działki sprawi, że czuję się oszukany i pokrzywdzony. Wyznaczenie drogi po mojej działce gdy inne działki mają dostęp do drogi publicznej jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.</p>	dz. nr 3/12 (obr. 42, ark. 10)	1MW/U		-		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Uwagi nr 1, 3 i 4 dotyczą zapisów projektu w odniesieniu do wyznaczonego terenu KS - obszaru obsługi komunikacji wydzielonego wewnątrz w ramach funkcji podstawowej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenie usługowym.</p> <p>Projekt planu nie wydziela odrębnie liniami rozgraniczającymi terenu pod drogi publiczne. Jest to wydzielenie <u>wewnętrzne</u> w ramach terenu 1MW/U i jest bilansowane w ramach powyższego terenu.</p> <p>W związku z powyższymi zapisami projektu planu, nie jest możliwe przejęcie i zagospodarowanie terenu pod układ komunikacyjny będący celem publicznym przez UML.</p> <p>Zapisy projektu planu zabezpieczają więc własność prywatną przed interwencją zewnętrzną.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
2	10.03.2022	B_M_	Zgłasza uwagę dotyczącą współczynnika miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wyznaczonego dla obszaru D -	obszar D	1MW/U		-		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>

			rejon alei Spółdzielczości Pracy (projekt uchwały) poprzez usunięcie liter a, b i c oraz zastosowanie następującego zapisu - współczynnika miejsc parkingowych: „nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny” lub zapis podobny, którego celem byłoby przeznaczenie minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych niezależnie od ich metrażu.							Obszar opracowania leży w bliskiej odległości od centrum miasta i posiada bezpośredni dostęp do dobrze rozwiniętej sieci komunikacji zbiorowej. Ponadto w najbliższym sąsiedztwie terenu zlokalizowane są wszystkie usługi podstawowe z dostępem 15 minutowym. Teren obecnie jest usługowy, a obszar opracowania nie jest dogęszczeniem terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, tylko wprowadzeniem funkcji o mniejszej uciążliwości i niższej wysokości niż AG obecnego MPZP. Ustalone wskaźniki 1 mp, 1,2 mp oraz 1,5 mp na jedno mieszkanie w zależności od wielkości mieszkania w przedmiotowej lokalizacji jest zupełnie wystarczające i wpisuje się w opracowane programy Strategiczne i Plany rozwoju miasta Lublin. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
3	30.03.2022 31.03.2022 (uwaga o tej samej treści złożona dwukrotnie)	S_J_	Informuje, że nie będzie blokował inwestycji wobec wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego KS przebiegającego przez moją posesję tylko i wyłącznie wtedy gdy Urząd Miasta i jemu podległe jednostki, m.in. Zarząd Dróg i Mostów, nie będą ingerowały w przejście pasa drogowego mojej nieruchomości czy to poprzez wywłaszczenie (ZRID) czy w jakichkolwiek inny sposób. W przeciwnym razie zgłaszam sprzeciw, gdyż kupując działkę 3/12, która była w użytkowaniu wieczystym, wykupiłem ją od miasta aktem notarialnym i jest ona moją własnością. Pozostałe działki które są objęte Projektem uchwały są w użytkowaniu wieczystym, co oznacza, że są własnością jednostki samorządu terytorialnego (Gminy Lublin), która powinna wyznaczyć drogę po swoim terenie. Podkreślenia wymaga fakt, że przed podpisaniem aktu notarialnego nie poinformowaliście mnie o tym, że planowana jest zmiana planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie. Mając wiedzę, w tym temacie nie zdecydowałbym się na kupno tej działki. Fakt wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego po terenie mojej działki sprawi, że czuję się oszukany i pokrzywdzony.	dz. nr 3/12 (obr. 42, ark. 10)	1MW/U		-		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  treść jak w uwadze nr 1
4	14.04.2022	S_J_	Proponuje zmiany do Projektu Uchwały: 1. Zmiany w tekście planu a) w § 5 ust. 1 pkt 4) proponuje następujące zmiany: po słowie „komunikacji” dopisać „(dróg wewnętrznych, niepublicznych)” b) w § 9 ust. 9 pkt 4) proponuje następujące zmiany: po słowie „pieszej” dopisać „w postaci dróg wewnętrznych, niepublicznych.” c) w załączniku nr 1 proponuje następujące zmiany: w legendzie słowa: „obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej” zastąpić słowami: „obszar komunikacji (drogi wewnętrzne, niepubliczne - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej”.	dz. nr 3/12 (obr. 42, ark. 10)	1MW/U		-		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  treść jak w uwadze nr 1
5	14.04.2022	S_D_	Wnoszę o uwzględnienie w projekcie mpzp dla terenu 1MW/U § 9 ust. 6 następujących zmian: w punkcie 2 o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość 10 metrów, w punkcie 6 wyznaczenie wysokości zabudowy: nie więcej niż 15 metrów (pięć kondygnacji) bez możliwości budowy w bryle budynku pomieszczeń i urządzeń technologicznych o indywidualnych wysokościach sięgających do 2.5 metrów ponad nieprzekraczalną wysokość budynku. Zgodnie z wypowiedzią współwłaścicieli sąsiadującej zabudowanej nieruchomości przy ul. Mariańskiej 1, 3, 5 popartą opinią Nr 4/XXI/2021 Rady Dzielnicy Ponikwoda z dnia 04.03.2021 r. taka zmiana powiąże projektowaną zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z sąsiadującą istniejącą zabudową jedno i wielorodzinną (od strony	1MW/U 1E	1MW/U 1E		-		-	<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  Projekt planu uwzględnia uwagi złożone po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego, w zakresie lokalizacji zabudowy od strony działki nr 12/4. W związku z powyższym wysokość zabudowy została podzielona na odpowiednie strefy A - o maksymalnej wysokości 15 m; B - o maksymalnej wysokości 17 m; C - o maksymalnej wysokości 19 m; D - o maksymalnej wysokości 22 m.

	<p>północnej wzdłuż ulicy) oraz zabudową usługową od południa przy ul. Magnoliowej. Na sąsiednich działkach o nr geodezyjnych 2/3, 3/4 znajduje się dwukondygnacyjne budownictwo jednorodzinne, a na działce 12/4, czterokondygnacyjne budownictwo wielorodzinne. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Nr 1641/LIII/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin tereny tych dwóch działek mają oznaczenie M3. Uchwała wprowadza ograniczenie do 4 kondygnacji naziemnych i ogranicza wysokość budynków do 11 m mierzoną od poziomu terenu do wysokości kaletnicy. Proponowana zmiana zagospodarowania przestrzennego o wysokości zabudowy stopniującej jej wysokość od 15 do 22 m koliduje z obecną zabudową osiedla i wprowadzi nie do zaakceptowania dominujący charakter przyszlých budynków. Wprowadzenie dodatkowo dopuszczenia w bryle budynku pomieszczeń i urządzeń technologicznych, o indywidualnych wysokościach sięgających 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku wprowadza możliwość od 17,5 do 24,5 m wysokość zabudowy tego terenu. Wizja tak wysokiej zabudowy sąsiedniej działki spowoduje znaczny dyskomfort życia obecnych mieszkańców, oraz realny spadek wartości istniejących nieruchomości. Proponowany kaskadowy wzrost wysokości budynków od 15 m przy działce sąsiadującej wzdłuż jej całej długości oraz następnie 19 m i 17 m stworzy jedynie obecnym mieszkańcom widok na ściany budynków.</p> <p>Znacząca różnica w wysokości budynków na wskazanych działkach Nr 2/2, 3/16 w stosunku do zabudowy sąsiedniej ograniczy w znaczącym stopniu dostęp do naturalnego światła dziennego. Zaproponowana linia zabudowy w planowanej zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, w naszej ocenie nie spełnia wystarczającej odległości, aby umożliwić naturalne oświetlenie budynków mieszczących się na sąsiednich działkach (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Przepisy dotyczące nasłonecznienia w większości mają zastosowanie w odniesieniu do budynków z mieszczącymi przeznaczonymi na pobyt ludzi. Zgodnie z art. 20 ustawy - Prawo budowlane: 1). Do podstawowych obowiązków projektanta należy: 1) opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej - w związku z tym analiza nasłonecznienia budynku powinna być sporządzona przez projektanta, który zobowiązany jest do opracowania projektu budowlanego zgodnie z przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej. Przy zabudowie wyższej niż 15 m i tak bliskiej odległości od sąsiedniej działki warunek ten nie będzie spełniony. Nadmienić należy, iż część mieszkań zlokalizowanych w bloku przy ul. Mariańskiej 1, 3, 5 ma jedynie okna skierowane w kierunku południowym, a więc graniczą od strony północnej z planowaną inwestycją. Mieszkania te nie będą miały wystarczającego nasłonecznienia dziennego. Ponadto część mieszkań na okna skierowane tylko na północ i południe.</p> <p>Przygotowanie projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania formalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której przyszłe inwestycje mieszkaniowe mogą być zlokalizowane. Tak wysoka zabudowa zasłoni w całości mieszkańcom widok w kierunku historycznego śródmieścia. Brak jest powiązania przestrzennego z terenami otaczającymi. Zwiększenie liczby mieszkań i znaczący wzrost liczby samochodów spowoduje zakorkowanie małej,</p>							<p>Strefa z najniższą zabudową (A) została zlokalizowana w odległości 10 m od działki 12/4, a szerokość tej strefy wynosi 25 m. Tym samym najwyższa strefa wysokości zabudowy (wzdłuż ul. Spółdzielczości Pracy) zlokalizowana jest w odległości 35 m od granicy z działką 12/4. Dopuszczone w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m dotyczą np. szybów windowych i mają ustalone ograniczenia (mogą zajmować do 15% powierzchni zabudowy tego budynku). Powyższe zapisy projektu planu ograniczają możliwości realizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 12/4, tym samym chroniąc istniejącą zabudowę mieszkaniową. Plan określa parametry graniczne co nie oznacza, że w tym miejscu musi powstać budynek dokładnie o wysokości 15 m i dokładnie w odległości 10 m od działki nr 12/4. Na etapie opracowania projektu budowlanego i wykonania analizy nasłonecznienia budynku w celu zachowania przepisów Prawa Budowlanego - nowo powstający budynek może mieć wysokość niższą niż 15 m i być zlokalizowany w większej odległości niż 10 m od granicy działki nr 12/4.</p> <p>Teren 1E jest to wyznaczenie istniejącej stacji transformatorowej i nie graniczy z działką nr 12/4.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>lokalnej uliczki dojazdowej na ul. Magnoliowej.</p> <p>Rano oraz po godzinie piętnastej (czyli w godzinach szczytu) korek samochodów wyjeżdżających z ul. Magnoliowej na Al. Spółdzielczości Pracy sięga ul. Bazylanówka. Dodatkowo zaraz przy skrzyżowaniu i światłach znajduje się wyjazd ze sklepu Biedronka i stacji paliw (po drugiej stronie planowanego wjazdu). Z kolei samochody zjeżdżające z Al. Spółdzielczości Pracy w ul. Magnoliową często nie będą mogły skręcić do planowanej inwestycji, ze względu na pojazdy stojące w korku i czekające na wyjazd z ul. Magnoliowej. Dodatkowo na samej ul. Magnoliowej znajdują się miejsca parkingowe m.in. do jednego z Wydziałów Urzędu Miasta.</p> <p>Konsekwencją znaczącego zwiększenia ruchu samochodowego będzie zwiększenia poziomu hałasu i zanieczyszczenia środowiska. Udział samochodów w zanieczyszczeniu środowiska został naukowo potwierdzony, a powodowany przez nie smog skutkuje zwiększeniem śmiertelności i prowadzi do chorób nie tylko ludzi, ale także zwierząt. W pobliżu znajdują się dwie szkoły. Zwiększony ruch samochodów wpłynie na zmniejszenie bezpieczeństwa dzieci, narazi je na zwiększony hałas i stres.</p> <p>Wnoszę o uwzględnienie w projekcie mpzp dla terenu 1E §10 ust. 6 następującej zmiany: w punkcie 3 dopuszcza się usytuowanie budynków infrastruktury technicznej w odległości 4 metrów od granicy z sąsiednią działką budowlaną o numerze 12/4. W projekcie mpzp wskazano, iż dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Tak bliskie usytuowanie budynków infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej) negatywnie oddziaływać będzie na komfort życia mieszkańców sąsiednich zabudowań (oddziaływanie pola elektromagnetycznego). Przy zmianach planu zagospodarowania przestrzennego nie wzięto tego pod uwagę. Przy projektowaniu zmiany mpzp nie uwzględniono wysokości sąsiedniej zabudowy. Zabudowa ta będzie dominowała nad sąsiednimi budynkami, ograniczając nasłonecznienie pomieszczeń w sąsiednich budynkach w ciągu dnia. Ruch pojazdów będzie uciążliwy, nie tylko ze względu na hałas, który już przekracza normy wynikające z obowiązujących przepisów, ale także na korki tworzące się w rejonie skrzyżowania ul. Magnoliowej z Al. Spółdzielczości Pracy. Planowana inwestycja obniży więc standard życia mieszkańcom pobliskich istniejących od wielu lat bloków i domków jednorodzinnych. Ponadto zanieczyszczenia w powietrzu gromadzić się będą w okolicach sąsiedniej nieruchomości na działce 12/4 w związku z układem obecnych bloków i przyszłego budynku sąsiadującego z tą działką. Brak bowiem będzie naturalnej cyrkulacji powietrza. Oprócz powyższych argumentów należy również zwrócić uwagę na to, iż kopanie tak głębokich fundamentów pod przyszłą inwestycję, może przyczynić się do pęknięcia ścian na sąsiedniej działce. Budynek zlokalizowany przy ul. Mariańskiej 3 mimo, iż składa się tylko z trzech klatek ma pomiędzy klatką 1 i 2 ściany dylatacyjne. Niezbędna będzie potrzeba przeprowadzenia analizy oddziaływania budowanej inwestycji na sąsiednie nieruchomości.</p> <p>W związku z powyższym wnoszę w projekcie mpzp o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z działką 12/4 na odległość 10 metrów - teren 1MW/U § 9 ust. 6,</li> <li>- zmianę wysokością dorównującą okolicznej zabudowie, sąsiednich działek maksymalnie 15 metrów (5 kondygnacji naziemnych) bez możliwości budowy w bryle budynku pomieszczeń i urządzeń technologicznych o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 metrów ponad nieprzekraczalną wysokość budynku - teren 1MW/U § 9 ust.6,</li> </ul>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>- usytuowanie budynków infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej) w odległości 4 metrów od granicy z sąsiednią działką budowlaną o numerze 12/4.</p> <p>Urząd Miasta Lublina ponownie nie uwzględnił uwag mieszkańców złożonych do Prezydenta Miasta Lublina w dniu 11.03.2021 r., popartych opinią Nr 4/XX/2021 Rady Dzielnicy Ponikwoda z dnia 04.03.2021 r. w której wskazano, iż maksymalna wysokość zabudowy wynosić powinna 15 metrów. Jedyną zmianą jest obniżenie nieznacznie wysokości niektórych budynków, w zamian zaś zwiększenie jego powierzchni (dotyczy to zwłaszcza budynku sąsiadującego z działką nr 12/4), który całkowicie zasłoni budynki zlokalizowane przy ul. Mariańskiej 1, 3, 5. Ponadto ponownie dopuszcza się drugi wjazd/wyjazd do planowanej inwestycji bezpośrednio z Al. Spółdzielczości Pracy.</p> <p>Na tej drodze panuje ogromne natężenie pojazdów. Jest to jedna z najbardziej ruchliwych dróg w mieście. Wjazdy i zjazdy z planowanej inwestycji spowodują spowolnienie ruchu i niebezpieczne sytuacje drogowe. Droga dojazdowa będzie także kolidowała z istniejącym chodnikiem. Ponadto, w momencie, gdy planowano, a następnie realizowano poszerzenie Alei Spółdzielczości Pracy do dwóch pasów w każdym kierunku na dalszym odcinku od ul. Związkowej do Dożynkowej zbudowano równoległą drogę serwisową, aby nie utrudniać ruchu na Alei. Na odcinku od Magnoliowej do Związkowej również miała być początkowo droga serwisowa, zrezygnowano z niej ponieważ mieszkańcy domków jednorodzinnych zlokalizowanych przy tej ulicy dojeżdżają „od tyłu”, czyli od ul. Mariańskiej. Dlatego też nie ma obecnie bezpośredniego wyjazdu z ul. Mariańskiej na al. Spółdzielczości Pracy (przy przejściu dla pieszych na wysokości przystanku autobusowego przy Olimpie, między domkami jednorodzinny). Przy projektowaniu Al. Spółdzielczości Pracy tłumaczono mieszkańcom osiedla, że nie będzie bezpośredniego wyjazdu z ul. Mariańskiej na Al. Spółdzielczości Pracy ze względu na duże natężenie ruchu na tej arterii. Po kilku latach jest ono jeszcze większe. Ale Urzędowi Miasta nagle to nie przeszkadza. Powyższe zmiany są kosmetyczne. uwzględniają one tylko interes Inwestora Dewelopera. Przedłożony projekt Uchwały Rady Miasta Lublina dotyczący projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin Część I półn. - wsch. Obszar D rejon Alei Spółdzielczości Pracy ewidentnie szykowany jest pod konkretną inwestycję. Tymczasem Prezydent Miasta Lublina powinien dbać o dobro obecnych mieszkańców płacących podatki. a nie reprezentować interesy prywatnych przedsiębiorców - deweloperów, którzy tylko dążą do maksymalizacji zysków. Rada Miasta Lublin, która została wybrana przez mieszkańców. również powinna dbać o interes lokalnej społeczności, a nie o dobro pojedynczego Inwestora, który nie uwzględnia dobra mieszkańców sąsiednich budynków, lecz tylko chce maksymalizować zysk.</p>							
6	14.04.2022	S_P_	treść jw.	1MW/U 1E	1MW/U 1E		-		-	Uwaga nieuwzględniona treść jw.

**ZAŁĄCZNIK Nr 4  
do uchwały nr 1201/XL/2022  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 26 maja 2022 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
część I - obszar północno-wschodni  
dla obszaru D – rejon alei Spółdzielczości Pracy

**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 1201/XL/2022  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 26 maja 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**