

**Uchwała Nr .....**

**Rady Miasta Lublin**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
część I – obszar zachodni, obszar S – rejon ulic: Parysa i B. Pańnikowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 532/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar zachodni, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – obszar zachodni, Obszar S - rejon ulic: Parysa i B. Pańnikowskiego, 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 I – obszar zachodni, Obszar S – rejon ulic: Parysa i B. Pańnikowskiego, w granicach określonych na załączniku nr 1 - zwaną dalej planem.

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **dach zielony** –wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację o spadku do 12°;
- 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) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **działka inwestycyjna** - działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 8) **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, dachy zielone);
- 9) **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;
- 10) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 12) **kondygnacja** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) **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;
- 15) **nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy** – jest to rzędna mierzona zgodnie z układem wysokościowym z punktem odniesienia „Kronsztad”, ustalana indywidualnie dla każdego terenu lub strefy dopuszczonej wysokości zabudowy, która nie może być przekroczona przez żaden element projektowanych w tym terenie budynków, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- 16) **obszar obsługi komunikacji „KS”** - wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym dopuszcza się realizację parkingu lub obszar na którym w czasie uchwalenia planu istnieje parking;
- 17) **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;
- 18) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 19) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 20) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny;
- 21) **powierzchnia całkowita** - 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;

22) **powierzchnia użytkowa** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;

23) **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);

24) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

25) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;

26) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;

27) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej „PP”**- to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej terenu i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

28) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;

29) **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;

30) **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.;

31) **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;

32) **usługi publiczne** - usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;

33) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** - część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;

34) **wysokość 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;

35) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;

36) **zachowanie istniejącej zabudowy** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, również dopuszczenie przebudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;

37) **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.


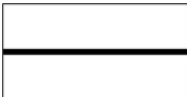
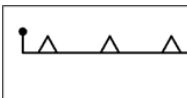



2. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.


3. **UP, U** - symbol literowy terenu, określający jego 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:

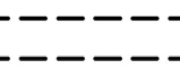
1) Ustalenia obowiązujące:

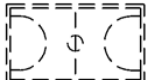
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny usług publicznych, tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
---	---

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
---	--------------------

	układ drogowy poza granicami planu
---	------------------------------------

	obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw)
---	---

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

6. 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) obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 6) obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowych;
- 7) strefa szczególnej przestrzeni publicznej.

7. Charakter informacyjny mają umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6, w tym w szczególności: budynki istniejące, układ drogowy poza granicami planu, obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, szpalery drzew.

## § 5

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

- 1) **UP** – tereny usług publicznych;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej.

## § 6

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

- 1) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 pokoi;
- 2) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 3) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 4) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
- 5) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
- 6) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;

- 7) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
  - 8) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) szkoły podstawowe i gimnazja – nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 10) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 11) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 12) przedszkola, świetlice, żłobki – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
  - 13) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 14) kościoły, kaplice – nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 15) domy kultury, domy parafialne – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla widzów;
  - 17) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów + 0,5 miejsca parkingowego dla autokaru na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej;
  - 18) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 19) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 20) targowiska – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
  - 21) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 22) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 23) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1 i ust. 2, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. Stanowiska parkingowe 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) % ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów.
7. Zasady wymienione w ust. 1-6 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

## § 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, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych oraz suchych dolin, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

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 1,0 m 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.

## § 8

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP/U:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

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

## § 9

Dla terenu 1UP/U ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny usług publicznych, tereny zabudowy usługowej.**

1) ustala się lokalizację funkcji usług publicznych;

2) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu kategorii:

a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np.: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów,

b) **gastronomii**, w tym w szczególności: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,

c) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup> taki jak: galerie handlowe, samodzielne sklepy, butik, hale używane do targów, aukcji i wystaw, targowiska pod dachem, apteki i handel hurtowy o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,

d) **hotelowo-turystycznej**, w tym w szczególności: hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne,

e) **kultu religijnego i czynności religijnych**, w tym w szczególności: kościoły, organizacje wyznaniowe,

f) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,

g) **nauki i szkolnictwa wyższego**, w tym w szczególności: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe,

h) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie,

i) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,

j) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu (w tym baseny pływackie, tory rowerowe, hale do gier zespołowych) oraz terenowe urządzenia sportowe, takie jak urządzone boiska, bieżnie, skocznie, korty tenisowe i podobne obiekty sportowe usytuowane na świeżym powietrzu,

k) **usług drobnych**, w tym w szczególności: 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.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

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, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

3) standardu akustycznego nie ustala się, z wyjątkiem realizacji:

a) domów opieki społecznej, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,

b) usług z zakresu oświaty i wychowania, nauki i szkolnictwa wyższego, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży,

c) usług z zakresu zamieszkania zbiorowego, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,

d) usług z zakresu sportu i rekreacji, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.

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) 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;

2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) typ zabudowy: nie ustala się;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej: nie więcej niż 60%;



5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej: 20%;

6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 20,0 m;

8) 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;

9) w przypadku eksponowanej piątej elewacji to znaczy dachów, pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłą budynku, czyli przesłonięte, obudowane;

10) intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,5;

11) kształt dachu: dach płaski;

12) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;

15) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;

16) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże podziemne, wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe.

**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:**

1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;

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

3) szerokość frontu działki: nie ustala się;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w ramach terenu 1UP/U wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:

a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),

b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) nakaz zachowania istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2,

e) dopuszczenie lokalizacji dróg pożarowych, przejazdów oraz ciągów pieszych i rowerowych,

f) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemne);

2) na terenie 1UP/U wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w obrębie której ustala się:

- a) nakaz zastosowania wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni,
- b) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
- c) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
- d) dopuszczenie lokalizacji miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów),
- e) dopuszczenie lokalizacji dróg pożarowych, przejść i przejazdów,
- f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

3) w ramach terenu 1UP/U wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:

- a) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych,
- b) dopuszczenie lokalizacji przejazdów oraz ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg pożarowych,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o funkcji gospodarczej, o parametrach:
  - wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 65 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 3,5 m,
- d) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemne).

#### 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1UP/U - od ul. Parysa, ul. M. Romanowskiego i ul. B. Pańnikowskiego (zlokalizowanych poza granicami planu);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 10 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci w ul. Parysa i B. Pańnikowskiego po wymaganej rozbudowie,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji w oparciu o kanał Ø0,4 - 0,6 w ul. Parysa po wymaganej rozbudowie, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie (sieć Ø2x125/225 w al. Kraśnickiej) lub indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 10 ust. 3) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;

2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:

- a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłącej,
- b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
- c) placów zabaw,
- d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych, itp.

**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 IUP/U w wysokości 30%.

#### § 10

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieuwzględnionych 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. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 11

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

#### § 12

Istniejąca zabudowa niezgodna z ww. przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne, bez możliwości wymiany budynków.

#### § 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

#### § 14

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

#### § 15

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

**Jarosław Pakuła**



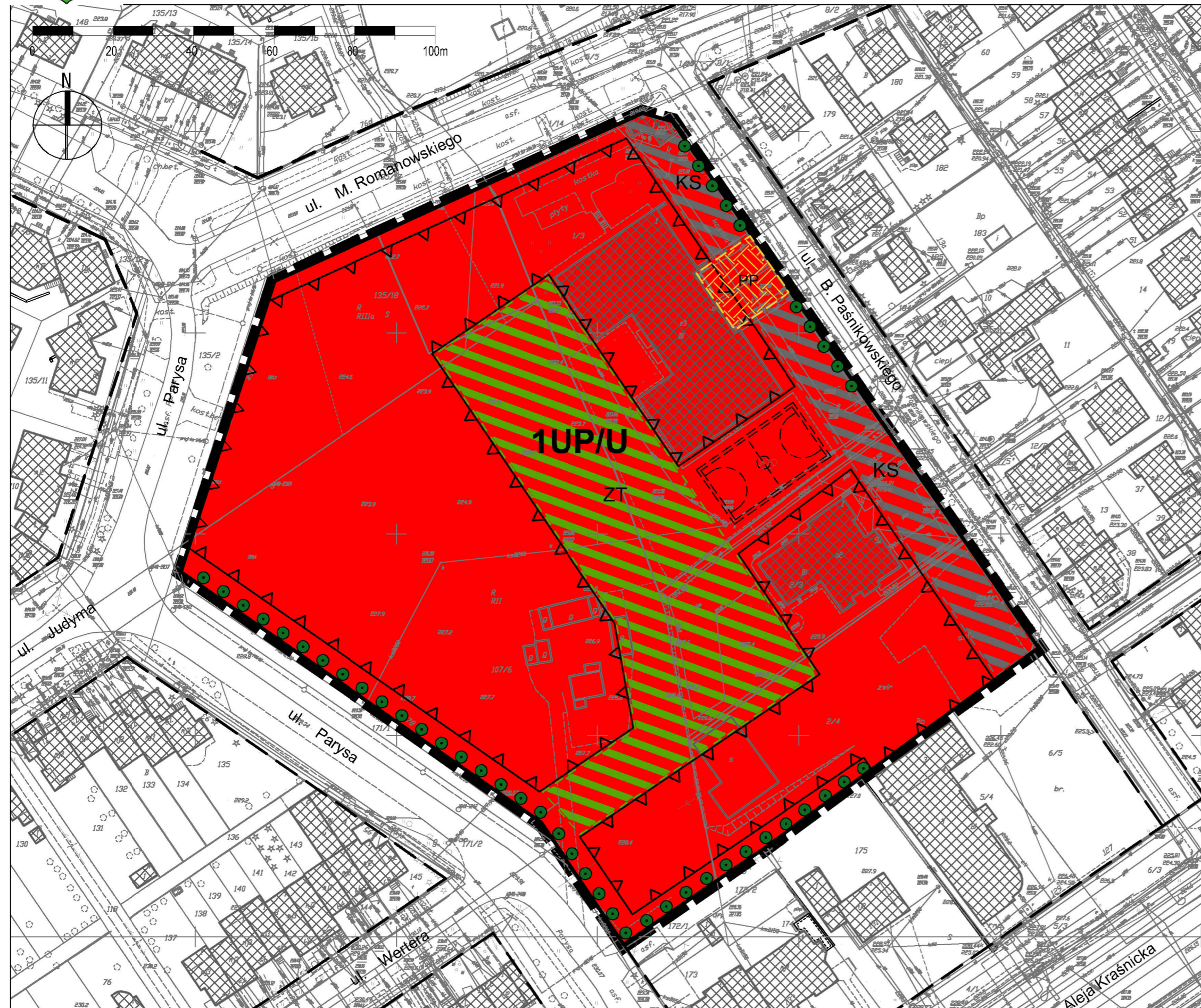
**MIASTO LUBLIN**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ I ZACHODNIA  
OBSZAR S - REJON ULIC: PARYSA, B. PAŚNIKOWSKIEGO**

skala 1:1000

**ZAŁĄCZNIK NR 1**

do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Lublin  
z dnia .....



**USTALENIA OBOWIAZUJĄCE:**

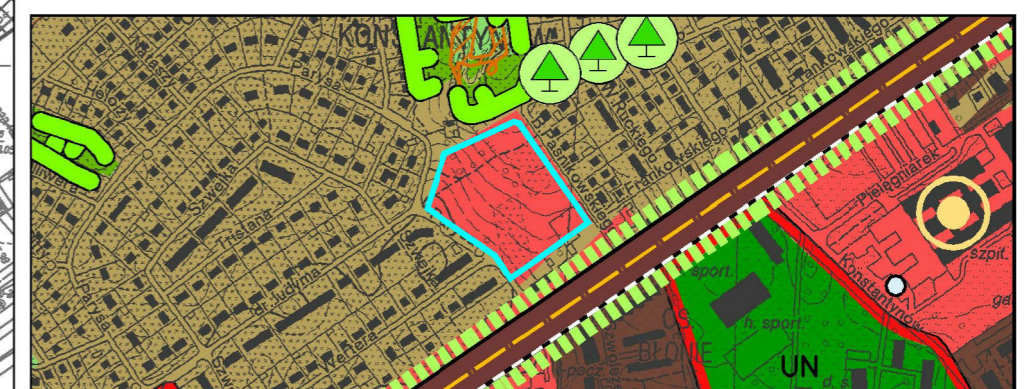
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren usług publicznych teren zabudowy usługowej
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej

**ELEMENTY INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych inp. boiska, place zabaw)
	szpaler drzew

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

Uchwała nr 283/VIII/2019 Rady Masta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.  
Skala 1:10 000



	granica obszaru opracowania zmiany m.p.z.p.
	tereny usługowe



**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ I ZACHODNIA**  
**OBZAR S - REJON ULIC: PARYSA, B. PAŚNIKOWSKIEGO**

skala 1:1000

**IDEOGRAM UZBROJENIA**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Lublin  
 z dnia .....



**USTALENIA OBOWIAZUJĄCE:**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>UP/U</b>	teren usług publicznych teren zabudowy usługowej
	<b>ZI</b> obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>KS</b> obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>PP</b> strefa szczególnej przestrzeni publicznej

**ELEMENTY INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw)
	szpaler drzew

**ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU:**

	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa (istn.)
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza (plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa ś.c. (istn.)
<b>eN eS</b>	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia, średniego napięcia istn.
<b>t</b>	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna istn.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Lublin – część I – obszar zachodni,  
obszar S – rejon ulic: Parysa, B. Pańnikowskiego**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr ..... z dn. .... 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I Wyłożenie do wglądu publicznego od 24 kwietnia do 21 maja 2019 roku (termin składania uwag: do 4 czerwca 2019 r.).										
1. (1.)	4.06.2019	T___ Z___	<p>Jako właściciel działki nr 107/6 wnoszę o:</p> <p>1. Wykreślenie z projektu zmian mpzp dot. terenu działki nr 107/6 symbolu literowego UP określającego przeznaczenie terenu pod usługi publiczne.</p> <p>Przeznaczenie działki na cele publiczne obowiązuje nieprzerwanie od 1959 r. Mimo upływu 60 lat nie zrealizowano żadnego celu publicznego, natomiast skutecznie ograniczono właścicieli w swobodnym dysponowaniu swoją własnością oraz w możliwości zagospodarowania nieruchomości. Po raz kolejny gmina wprowadza przeznaczenie działki na cele publiczne nie konkretyzując jaki to ważny interes publiczny określony w ustawach jest niezbędny do realizacji na tym terenie. Zapis ogólny UP jest więc przy takim braku uzasadnienia nieuprawniony. Wystarczającym zapisem, który pomieści wszystkie rodzaje usług, w tym usługi publiczne, jeśli pojawi się taka niezbędna potrzeba, jest zapis U – teren zabudowy usługowej. Wbrew wielu opiniom i interpretacjom uważam, że cele publiczne powinny być określone precyzyjnie i realizowane wyłącznie ze środków gminy lub Skarbu Państwa na terenach przeznaczonych na te cele w planach miejscowych. Realizacje komercyjne na terenach przeznaczonych na cele publiczne (np. Upo) nie są realizacją celu publicznego zgodnego z ustawą i na terenach UP nie powinny się znajdować. Natomiast każdy rodzaj usług publicznych może oczywiście być usytuowany na terenie U w drodze normalnych negocjacji i relacji biznesowych pomiędzy właścicielem nieruchomości a gminą czy Skarbem Państwa. Zawieszenie nad właścicielami nieruchomości potencjalnej groźby wywłaszczenia jest za daleko idącym wykorzystaniem władztwa planistycznego przez gminę bez wyraźnej i zaplanowanej potrzeby realizacji celu publicznego na terenie będącym własnością osób fizycznych. Wyrok TK z dnia 18.12.2014 r. w sprawie K50/13.</p> <p>2. Usunąć z działki 107/6 obszar ZT jako obowiązkowy wydzielony obszar zieleni towarzyszącej.</p> <p>Wprowadzenie obowiązkowego terenu ZT na ściśle określonym</p>	dz. 107/6, ark. 4 obręb 39 dz. 135/18 ark. 3 obręb 39	1UP/U – tereny usług publicznych , tereny zabudowy usługowej	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Ustalone w projekcie zmiany mpzp przeznaczenie terenu pod funkcje usług publicznych (UP) zostało rozszerzone o funkcje usług komercyjnych (U). Projekt zmiany mpzp dopuszcza wymiennosc tych funkcji urbanistycznych.</p> <p>Zaproponowane w projekcie zmiany mpzp parametry zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1 UP/U, będą przedmiotem ponownych analiz i zmian projektu mpzp.</p> <p>Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</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 ..... z dn. .... 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>terenie wprowadza nierówność podmiotów będących właścicielami działek w obszarze zmian planu S. Działka nr 135/18, 1/3, 2/3, 2/4 nie ma tak wskazanego terenu ZT lub mieć nie może lub nie musi z uwagi na już istniejącą zabudowę. W takiej sytuacji wskazanie terenu zieleni koniecznej tylko na działce 107/6 jest dużym ograniczeniem dla właściciela działki nr 107/6. Wnoszę o pozostawienie do decyzji inwestora wyboru sposobu i miejsca rozmieszczenia zieleni i zabudowy kubaturowej w projekcie zagospodarowania terenu.</p> <p>3. W związku z pkt 2 wprowadzić odległość zabudowy od granic sąsiednich działek zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w prawie budowlanym – 4 m.</p> <p>Jak w pkt. 2 obciążenie działki 107/6 terenem ZT wprowadza nierówność podmiotów. Granica zabudowy na działce 135/18 nie jest symetryczna z działką 107/6. Brak oznaczenia odległości zabudowy pomiędzy działkami 107/6 i 2/4 też stwarza na przyszłość pole do sporów sąsiedzkich, czemu zapis planu powinien zapobiegać.</p> <p>4. W związku z pkt. 1, 2 i 3 usunąć z planu działki 107/6 i 135/18 obszar PP jako niczym nie uzasadniona przestrzeń publiczna na terenie prywatnym.</p> <p>5. Zwiększyć dopuszczalną wysokość zabudowy na działce 107/6 do 5 kondygnacji oraz wielkość pow. zabudowy w stosunku do pow. działki budowlanej do 65%.</p> <p>Tereny zabudowy usługowej powinny na terenie miasta być mocno skoncentrowane i intensywnie zabudowane z uwagi na ekonomikę wykorzystania deficytowej przestrzeni oraz z uwagi na dogodność w korzystaniu z różnego rodzaju usług przez mieszkańców miasta. Rozpraszanie usług na wiele punktów lub ograniczenie pow. zabudowy na terenie usługowym jest mocno sprzeczne z logiką, ekonomią oraz z zadaniami jakie ma spełniać teren usługowy dla dużego obszaru miejskiego.</p> <p>6. Pozostawić na działce 135/18 wolny od zabudowy naturalny odpływ wód opadowych i roztopowych z działki 107/6 do wąwozu na terenie ogrodów działkowych aż do doliny strumyka na Lipniaku. Jako mieszkaniec tego terenu od urodzenia wiem, że co jakiś czas zdarzają się bardzo intensywne opady lub gwałtowne roztopy po śnieżnej zimie i ten naturalny ciek staje się prawdziwie rwącą rzeką. W ostatnich 3-4 latach również zdarzały się tak gwałtowne opady przekraczające 100 l na m2 w ciągu doby, że zatrzymanie wody na działce 107/6 o pow. 1 ha było niemożliwe. Na tym tle dochodziło już do ostrych sporów pomiędzy mną jako właścicielem dz. 107/6 a właścicielami szkoły prywatnej przy ul. Pańnikowskiego, którzy dokładnie w głównym nurcie cieku wybudowali kort tenisowy. Dla</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 ..... z dn. .... 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			uniknięcia problemów ciek powinien zostać wyłączony z zabudowy – zaznaczony na mapie kolorem żółtym.							
2. (2.)	9.06.2019	Educo BSH Sp. z o.o.	<p>Na działkach 135/8 oraz 1/3 planowana jest obecnie nowa zabudowa – projekt budowlany został złożony do WA UM Lublin. Projektowana zabudowa zgodna jest z obowiązującym mpzp. Prosimy o wprowadzenie proponowanych poniżej zmian w projekcie zmiany mpzp w celu doprowadzenia do zgodności z planowaną zabudową a tym samym umożliwiając w przyszłości zmiany w projektowanym obiekcie w zgodzie z nowym mpzp.</p> <p>Proponowane zmiany:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zapisy §9 pkt 8 ppkt 4) „wielkość pow. zabudowy w stosunku do pow. działki budowlanej nie więcej niż 50% proponujemy zmienić na wielkość pow. zabudowy w stosunku do pow. działki budowlanej lub obszaru stanowiącego zespół zabudowy nie więcej niż 50% lub zmienić na wielkość pow. zabudowy w stosunku do pow. działki budowlanej nie więcej niż 60%.</li> <li>- zapisy §9 pkt 8 ppkt 5) minimalny udział procentowy pow. biologicznie czynnej liczonej w stosunku do pow. działki budowlanej 25% zmienić na minimalny udział procentowy pow. biologicznie czynnej liczonej w stosunku do pow. działki budowlanej lub obszaru stanowiącego zespół zabudowy 25%</li> <li>- zapisy §9 pkt 8 ppkt 7 d) w strefie D wysokość zabudowy nie więcej niż 16 m, ustala się nieprzekraczalną rzędną wys. zabudowy – rzędna 238,0 m n.p.m. zmienić na wysokość zabudowy nie więcej niż 20 m, ustala się nieprzekraczalną rzędną wys. zabudowy – rzędna 242,0 m n.p.m.</li> </ul> <p>W tej części rzędne terenu wznoszą się od skrzyżowania ul. Romanowskiego z ul. Pańnikowskiego (221,2 m n.p.m. do skrzyżowania ul. Romanowskiego z ul. Parysa (225,0 m n.p.m. i dalej w kierunku Al. Kraśnickiej (skrzyżowanie z ul. Judyma – 229,0 m n.p.m.) co powoduje duże utrudnienie w kształtowaniu wysokościowym budynków – przy różnicy poziomów posadowienia dla jednej działki 6-7 m wzdłuż granic frontowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie szpaleru drzew przy granicy działek 135/8 oraz 1/3 i pasa drogowego ul. Romanowskiego i Parysa umożliwiając wykorzystanie ww ulic jako drogi pożarowej dla proj. budynku, zgodnie z rozporządzeniem ministra spraw wewn. i adm. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Pomiędzy budynkiem a drogą pożarową mogą znajdować się drzewa o wys. do 3 m co w praktyce jest trudne do utrzymania.</li> <li>- zmianę przebiegu linii zabudowy w pobliżu skrzyżowania ul. Parysa i Romanowskiego a tym samym zmianę zakresu strefy szczególnej przestrzeni publicznej PP – zgodnie z zał. graf. Zmiana</li> </ul>	dz. 135/18 ark. 3 obręb 39	1UP/U – tereny usług publicznych , tereny zabudowy usługowej	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Zaproponowane w projekcie zmiany MPZP parametry zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1 UP/U, będą przedmiotem ponownych analiz i zmian projektu MPZP.</p> <p>Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</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 ..... z dn. .... 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			umożliwi wykorzystanie ul. Parysa jako drogi pożarowej dla proj. budynku, z uwagi na wymaganą odległość do krawędzi drogi pożarowej zgodnie z rozporządzeniem ministra spraw wewn. i adm. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także inne wykorzystanie terenu na cele publiczne i np. organizację zieleni wraz z komunikacją obsługującą budynek.							
<b>II wyłożenie do wglądu publicznego od 10 grudnia 2019 r. do 10 stycznia 2020 r. (nieprzekraczalny termin składania uwag 24 stycznia 2020 r.)</b>										
3. (1.)	28.01.2020	T__ Z__	<p><b>I.</b> Wnoszę o zmianę w § 9 ust. 6 pkt 10 projektu uchwały o zmianie planu miejscowego zapisu o dopuszczalnej intensywności zabudowy z 3.5 na 5,0. Proponowana dopuszczalna intensywność zabudowy nie jest skorelowana z innymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonych w § 9 ust. 6 pkt 4 i 7. Wskaźnik intensywności zabudowy 3,5 jest za mały w stosunku do dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej i maksymalnej wysokości zabudowy nadziemnej – 20 m, w stosunku do określonych w § 6 ust. 1 projektu zmian wskaźników parkingowych. Wskaźnik intensywności zabudowy, aby zachować sens pozostałych wskaźników z projektu planu, powinien umożliwić budowę obiektu na maksymalnej powierzchni i o maksymalnej wysokości części nadziemnej z jednoczesną możliwością budowy wymaganej liczby miejsc parkingowych – średnio określonych w § 6 ust. 2 projektu. Konkretnie liczby wskazują: 1) działka o pow.: 10 000 m<sup>2</sup>, 2) pow. Zabudowy 60%: 6000 m<sup>2</sup>, 3) ilość kondygnacji nadziemnych przy max. Wysokości 20 m: 6 kondygnacji, 4) całkowita powierzchnia zabudowy nadziemnej (2x3): 36 000 m<sup>2</sup>, 5) wymagana ilość miejsc parkingowych: 36 000 m<sup>2</sup> : 50 m<sup>2</sup> (§ 6 ust 2) = 720 miejsc parkingowych, 6) powierzchnia całkowita parkingu: 720 x 30 m<sup>2</sup> (śr. Pow. 1 miejsca parkingowego) = 21 600 m<sup>2</sup> w części podziemnej czyli 4 kondygnacje parkingu podziemnego, 7) część nadziemna + parking (4+6): 36 000 m<sup>2</sup> + 21 000 m<sup>2</sup> = 57600 m<sup>2</sup>, 8) wskaźnik intensywności zabudowy (7:1): 57 600 m<sup>2</sup>: 10 000 m<sup>2</sup> = 5,76. A zatem wnioskuję o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do wartości nie mniejszej niż 5,0. Zastrzeżenia w powyższym kontekście budzi również zapis § 6 ust. 4, który dopuszcza odstępstwa od wymagań wskaźników parkingowych dla już istniejących obiektów. Jest to kolejne naruszenie zasad równego traktowania całego terenu objętego projektem zmiany planu.</p> <p><b>II.</b> Wnoszę o wykreślenie z rysunku projektu planu arbitralnie wyznaczonego miejsca na działce nr 107/6 pod „zielen towarzyszącą”. W aktualnym stanie faktycznym zabudowy działek nr 135/18, 1/3, 2/3 i 2/4, nakaz realizacji zieleni towarzyszącej</p>	w szczególności dz. 107/6, przy ul. Parysa 78	IUP/U	-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jako akt prawa miejscowego podlegający procedurze ściśle określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawsze jest kompromisem między wnioskami wyrażonymi przez zainteresowane strony (np. właścicieli działek) a uwarunkowaniami i przepisami obowiązującego prawa.</p> <p>Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust.1) w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy podstawą działań jest ład przestrzenny i rozwój zrównoważony. Uzupełniając to art.1 ust. 2 te same ustawy mówi, iż w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:</p> <p>„1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696); 6) walory ekonomiczne przestrzeni; 7) prawo własności; 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; 9) potrzeby interesu publicznego; 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”</p> <p>Natomiast ust. 3., brzmi: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania</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 ..... z dn. .... 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			<p>spada wyłącznie na działkę 107/6. Rażąco narusza to zasadę sprawiedliwości i dobrego sąsiedztwa wobec zapisów planu pomiędzy inwestorami sąsiednich działek. W związku z tym wnoszę o rezygnację w projekcie zmian planu obszaru S wyznaczania konkretnego miejsca na realizację „zieleni towarzyszącej” i pozostawienie decyzji w sprawie lokalizacji zieleni inwestorowi. Pozostałe zapisy projektu planu w sprawie zieleni w dostateczny sposób regulują konieczność obecności zieleni na działce inwestycyjnej. Szczególnie niefunkcjonalne jest rozdzielanie terenu przeznaczonego pod zabudowę na działce nr 107/6 przez pas ZT w osi ulicy Wertera z koniecznością zachowania istniejących drzew. Istniejące drzewa to 76 letni sad owocowy, który jest w stanie obumierania. Trudno więc będzie zastosować proponowany przepis w projekcie planu w § 9 ust. 9 pkt 1 lit. C). Rozdzielenie terenu zabudowy na dwie części stwarza niczym nie uzasadnione utrudnienia i brak funkcjonalności.</p> <p><b>III.</b> Kolejny raz wnoszę o wykreślenie z projektu uchwały w sprawie zmiany mpzp m. Lublin cz. I – obszar zachodni obszar S, z symbolu literowego IUP/U symbolu UP, określającego przeznaczenie terenu pod lokalizację funkcji usług publicznych. Teren objęty zmianami przeznaczony był we wszystkich dotychczas obowiązujących planach miejscowych, od roku 1959, na cele oświaty publicznej. Do dnia dzisiejszego cele te nie zostały zrealizowane. O braku potrzeby utrzymywania rezerwy tego terenu pod cele oświaty publicznej informował Wydział Oświaty i Wychowania Urzędu Miasta Lublin już od roku 2002. Obecnie, w trakcie prac nad zmianami planu w tym obszarze, jak wynika z oświadczeń Wydziału Planowania, opinia taka jest podtrzymana. Utrzymanie zapisu UP w projekcie zmian planu wynika, jak informuje Wydział Planowania, z istniejącego stanu zabudowy działek 135/18, 1/3, 2/3 i 2/4, na których znajdują się budynki firmy EDUCO BSH Sp. z o.o. i Linguaton Sp. j. jest działalnością publiczną w potocznym rozumieniu tego pojęcia, ale nie spełnia wymogów ustawowych określonych w art. 2 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo Oświatowe. Podmioty te prowadzą działalność czysto komercyjną nastawioną na zysk i z działalnością publicznej oświaty nie mają nic wspólnego. W związku z powyższym dla zachowania zgodności zapisów planu miejscowego z obowiązującym prawem, uwzględniając obecny stan zagospodarowania części obszaru S, wnoszę o wykreślenie symbolu UP z tekstu projektu planu w § 4 ust 3, ust. 5 pkt 1. W § 5 ust.1 pkt</p>							<p><i>z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.</i></p> <p>W odniesieniu do pkt 1 uwagi zauważyć należy iż wyznaczany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźnik intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów ma za zadanie, wraz z innymi określanymi w m.p.z.p. wskaźnikami, kreowanie nowo-powstającej zabudowy.</p> <p>Nigdzie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest określone, że wskaźnik intensywności winien być iloczynem maksymalnej wartości powierzchni zabudowy (w stosunku do pow. działki budowlanej) i maksymalnej dopuszczalnej ilości kondygnacji nad- i pod-ziemnych.</p> <p>Dodatkowo zaprezentowane wyliczenia posiadają błędne założenia:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>założone zostało 6 kondygnacji nadziemnych - przy funkcji usługowej prawie nie możliwe do wykonania,</li> <li>do wyliczenia miejsc parkingowych wykorzystana została powierzchnia całkowita budynku, a nie powierzchnia użytkowa (stanowiąca średnio ok 60% powierzchni całkowitej, bo nie obejmująca powierzchni korytarzy, klatek schodowych i innych).</li> </ol> <p>Wskaźniki zabudowy, w tym wskaźnik intensywności zabudowy, określone w projekcie zmiany m.p.z.p. zostały wyznaczone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich (w większości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) i zwiększanie ich, prowadzące do naruszenia zastanego ładu przestrzennego, nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Rozdzielenie terenu przeznaczonego pod zabudowę (w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy) na działce nr 107/6 na dwa odrębne tereny zabudowy zostało zaprojektowane w celu utrzymania otwarcia osi ul. Wertera w formie terenu zielonego, dodatkowo ograniczając formowanie zabudowy w południowym fragmencie działki do kubatury zbliżonej formą do istniejącej zabudowy sąsiedniej (al. Kraśnicka 133 i 135).</p> <p>Teren wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w północnej części działki – to pas zabudowy wzdłuż ul. Parysa o szerokości od ok 40m do ponad 70 metrów. Zarzut nierównego traktowania (w domyśle w sposób negatywny dla składającego uwagę) względem innych właścicieli działek w przedmiotowym obszarze jest nieuzasadniony biorąc pod uwagę fakt iż na sąsiednich działkach w granicach opracowania zmiany m.p.z.p. wyznaczone zostały pasy zabudowy wzdłuż dróg, nie przekraczające szerokości ok 35 metrów. Pomiędzy tak wyznaczonymi pasami zabudowy zostały wskazane obszary zieleni towarzyszącej (ZT) – częściowo na działce nr 107/6, częściowo na pozostałych działkach.</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 ..... z dn. .... 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
			1, § 8 ust 1 pkt 1, w § 9 ust 1 pkt 1, ust. 9 pkt 1-3, ust. 10 pkt 10 lit. A) i pozostawienie dla całego obszaru S zapisu – U.							<p>Przytoczone w uwadze rozumienie „usług publicznych” jako usług związanych z publiczną oświatą stoi w sprzeczności z zawartą w tekście projektu zmiany m.p.z.p. definicją „usług publicznych”:</p> <p>„usługi publiczne - usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna”.</p> <p>Szkoła niepubliczna może uzyskać status szkoły publicznej.</p> <p>Pomijając powyższe - utrzymanie obecnie obowiązującej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego funkcji UPo (usługi publiczne z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty), rozszerzenie jej do do szerszego zakresu funkcji usług publicznych (UP) oraz dodatkowe umożliwienie realizacji innych funkcji usługowych (U) ma na celu uruchomienie potencjału zawartego w niewykorzystanym dotychczas terenie.</p> <p>Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>

**Złącznik nr 4**  
**do uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta Lublin**  
**z dnia .....**

w sprawie uchwalenia  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
LUBLIN CZĘŚĆ I - obszar zachodni  
obszar: S– rejon ulic: Parysa i B. Pańnikowskiego

**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 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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.

## UZASADNIENIE

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono metodą kart terenu - tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 2 i 5;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 6, 7 i 9;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.3;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.4;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust. 3 i 5;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.12, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 4 do uchwały;
- 7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez spełnienie wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego (Dz.U. z 2004 r. Nr 125, poz. 1309);
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu usług publicznych, terenu usługowego, terenów zieleni towarzyszącej oraz stref szczególnej przestrzeni publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów opisane w ust. 10;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta;
  - w dniach 24 kwietnia 2019 r. do 21 maja 2019 r. wyłożono projekt zmiany planu do wglądu publicznego zgodnie z art. 17 pkt 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyznaczeniem dodatkowych dyżurów w godzinach popołudniowych projektantów w celu umożliwienia bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami w czasie dogodnym dla wszystkich zainteresowanych; powtórnie w dniach od 10 grudnia 2019 r. do 10 stycznia 2020 r. przeprowadzono procedurę wyłożenia zgodnie z ww. ustawą; w pierwszym terminie wyłożenia wpłynęły 2 uwagi, a w drugim terminie wyłożenia wpłynęła 1 uwaga; wszystkie uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta m. Lublin (załącznik nr 3 do uchwały);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej,

sukcesywne wypełnianie wymogów Art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców poprzez ich przedstawicieli - Radę Dzielnicy Węglin Północny, o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, z oznaczeniem graficznym przyjętych zasad w ideogramie uzbrojenia sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
- 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu MKUA oraz podczas dyskusji publicznych z udziałem właścicieli terenów.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie powiązanego układu wysokiej jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
  - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
  - poprzez zmianę parametrów zabudowy i wzmocnieniu układu przestrzeni publicznych dla terenów już przekształconych oraz nowoprojektowanych terenów budowlanych.

IV. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §1 pkt 2 uchwały Nr 1152/XLVI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

V. Ze względu na niewielki obszar opracowania niniejszy plan miejscowy będzie wywierał nieznaczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Analizując projektowane zmiany z punktu widzenia finansów publicznych należy stwierdzić, że uchwalenie projektu planu, będzie miało pozytywny wpływ na finanse budżetu miasta. Realizacja jego zapisów może w sposób korzystny wpłynąć na dochody gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.