

**Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Lublin**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z uchwałą Nr 551/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej, 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 III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej, 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) plik GML zawierający dane przestrzenne (załącznik nr 5).

**§ 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 o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
  - 4) **dach zielony ekstensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
  - 5) **dach zielony intensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;


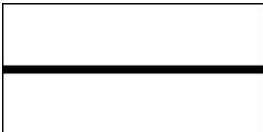

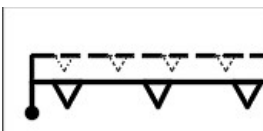






- 6) **detal urbanistyczny** - elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, tradycyjne w skali i formie słupy ogłoszeniowe, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny oraz inne obiekty małej architektury;
- 7) **dominanta** - obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość lub/i wyróżniającą się formę architektoniczną;
- 8) **działka budowlana** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **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);
- 10) **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;
- 11) **intensywność zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 13) **kondygnacja** - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **miejsce parkingowe** - należy przez to rozumieć miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 16) **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;
- 17) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 18) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny;
- 19) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 20) **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;
- 21) **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);



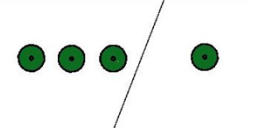

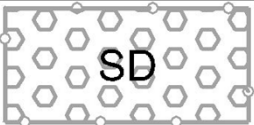
- 22) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 23) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 24) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
  - 25) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 26) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, oddziałujący na środowisko, 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;
  - 27) **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;
  - 28) **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;
  - 29) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** - część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
  - 30) **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 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;
  - 31) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
  - 32) **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;
  - 33) **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;
  - 34) **zieleń izolacyjna „ZI”**- wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 35) **zieleń towarzysząca „ZT”** w ramach funkcji podstawowej - wydzielony obszar w ramach funkcji podstawowej na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, niskiej) z możliwością lokalizacji placów zabaw, boisk i urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4.

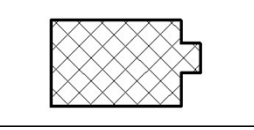

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.




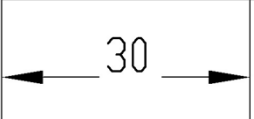

2. **1,2,3** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MNW/U, E...**- oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi 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
	dopuszczone wysunięcie linii zabudowy dla funkcji usługowych i handlu
	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usługowe
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza

<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
<b>KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych
<b>KX</b>	tereny wydzielonych ciągów pieszych
<b>KS</b>	tereny parkingów
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	szpaler drzew / drzewo
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	strefa lokalizacji dominant

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	jezdnie

	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew - poza obszarem planu

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) dopuszczone wysunięcie linii zabudowy dla funkcji usługowych i handlu;
- 5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 7) obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 8) szpaler drzew/drzewo;
- 9) strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu;
- 10) strefa lokalizacji dominant.

7. Charakter informacyjny mają umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6.

## § 5.

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

- 1) **MNW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej;
- 2) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usługowe;
- 5) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) **KDZ** – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;
- 7) **KDL** – tereny dróg publicznych – ulica lokalna;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) **KX** – tereny wydzielonych ciągów pieszych;
- 11) **KS** – tereny parkingów.

## § 6.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) 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>;
  - 3) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje;
  - 4) hotele – nie mniej niż 6 miejsc postojowych na 10 pokoi;
  - 5) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 pokoi;
  - 6) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
  - 7) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 8) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 9) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
  - 10) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> – nie mniej niż 32 miejsca postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 11) targowiska - nie mniej niż 50 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowiska;
  - 12) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 13) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób;
  - 14) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób;
  - 15) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) szpitale jednodniowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 łóżko;
  - 17) domy kultury – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 18) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących dla widzów;
  - 19) tereny usług drobnych / 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;
  - 20) nauki i szkolnictwa wyższego oraz oświaty – nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 21) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 1 salę pobytu;
  - 22) myjnie samochodowe – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia;
  - 23) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca postojowe 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 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
4. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonych w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
6. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić 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) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
7. 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.
8. Zasady wymienione w ust. 1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią 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, 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 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych 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 **1MNW/U, 2MNW/U, 3MNW/U, 4MNW/U**:
    - a) powierzchnia działki: minimalnie 1000m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MN/U**:
    - a) powierzchnia działki: minimalnie 2000m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW, 2MW, 3MW**:
    - a) powierzchnia działki: nie ustala się,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 4) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU, 2PU**:
    - a) powierzchnia działki: nie ustala się,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 10°;
  - 5) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**:
    - a) powierzchnia działki: nie ustala się,
    - 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.

1. Ustala się standard akustyczny:
  - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;



- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej:
  - a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - e) w przypadku realizacji usług zdrowia takich jak szpitale jednodniowe – standard akustyczny jak dla terenów szpitali w miastach,
  - f) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;
- 5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

## § 10.

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

### 1. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), tereny zabudowy usługowej:

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (lecz nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku);
- 2) ustala się lokalizację nieuciążliwych usług, 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: samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - d) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kluby, sale taneczne i dyskoteki, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,
  - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe, internaty,
  - f) **nauki i szkolnictwa wyższego** - takie jak: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie,
  - g) **kultu religijnego i czynności religijnych** – takie jak: kościoły, klasztory, organizacje wyznaniowe,
  - h) **hotelowo-turystycznej**, w tym w szczególności: hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne,
  - i) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, szpitale jednodniowe z wykluczeniem pozostałych rodzajów szpitali i sanatoriów,
  - j) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
  - 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,
  - l) **motoryzacji**, w tym w szczególności: stacje obsługi i diagnostyki, salony samochodowe, myjnie samochodowe, z wykluczeniem stacji paliwowych,
  - m) **usług publicznych**.

### 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) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.
- 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) ustala się standard akustyczny - zgodnie z § 9;
  - 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) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych dostęp do przestrzeni publicznych.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) typ zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: wolnostojąca, bliźniacza,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i dla zabudowy usługowej: nie ustala się;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu:
    - a) w terenie 1MNW/U, 2MNW/U, 4MNW/U dla funkcji usługowych i handlu dopuszcza się wysunięcie linii zabudowy przed nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem 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%;
    - a) w przypadku zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 500m<sup>2</sup> dachu lub zastosowania na powierzchni minimum 500m<sup>2</sup> ściany elewacyjnej „pionowych ogrodów” – systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku i jednoczesnym zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 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 16m:
    - a) w przypadku realizacji szpitala jednodniowego dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m;
  - 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 3,2;
  - 9) kształt dachu: nie określa się;
  - 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 13) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 14) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 6;

- 15) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
  - 16) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
- 7. 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: minimalnie 1000m<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) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej;
  - 2) w terenie 2MNW/U dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 3) w terenach 1MNW/U, 2MNW/U i 3MNW/U wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
    - e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego,
    - f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów;
  - 4) w terenach 1MNW/U, 4MNW/U wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie którego ustala się:
    - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
    - b) nakaz zachowania minimum 85% obszaru ZI jako terenu biologicznie czynnego,
    - c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
    - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
    - e) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MNW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNW/U:
      - dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MNW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD, 3KDD,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MNW/U:

- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;

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 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 (Ø250 w ul. Związkowej i Choiny, Ø200 w ul. E. Wojtasa), gazownicze średniego ciśnienia (Ø150 w ul. Związkowej, Ø315 w ul. Choiny) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,5 w ul. Związkowej, Ø0,2 w ul. Choiny i E. Wojtasa) po wymaganej rozbudowie,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji w oparciu o kolektor Ø1,2 w ul. Związkowej, Ø0,8 w ul. Choiny Ø0,3-Ø0,5 w ul. E. Wojtasa lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- z wyłączeniem działek budowlanych ze zwiększoną powierzchnią zabudowy zgodnie z ust.6 pkt.4 lit. a)

– dla których ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,

e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie w oparciu o magistralę 2xØ500 w ul. Związkowej, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z 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,

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:

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

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

a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,

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 terenów 1MNW/U, 2MNW/U, 3MNW/U, 4MNW/U w wysokości 30%.

## § 11.

Dla terenu 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U ustala się:

### 1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:**

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się lokalizację nieuciążliwych usług, 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: samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - d) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kluby, sale taneczne i dyskoteki, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,
  - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe, internaty,
  - f) **nauki i szkolnictwa wyższego** - takie jak: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie,
  - g) **hotelowo-turystycznej**, w tym w szczególności: hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne,
  - h) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, z wykluczeniem szpitali i sanatoriów,
  - i) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
  - j) **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,
  - k) **usług publicznych**.

### 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) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.

### 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) ustala się standard akustyczny - zgodnie z § 9;
- 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) w terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U nakazuje się lokalizację usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu.
- 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 bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%:
    - a) w przypadku zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 500m<sup>2</sup> dachu lub zastosowania na powierzchni minimum 500m<sup>2</sup> ściany elewacyjnej „pionowych ogrodów” - systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku i jednoczesnym zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 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 25m;
  - 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 5;
  - 9) kształt dachu: płaski;
  - 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 11) kąt nachylenia połąci dachowych: do 12°;
  - 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) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 15) 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;
  - 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 6;
  - 17) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
  - 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
- 7. 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 2000 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) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej;
- 2) w terenie 1MW/U nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających ochronę mieszkańców i użytkowników przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym;
- 3) w terenach 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego,
  - f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów;
- 4) w terenie 1MW/U wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 85% obszaru ZI jako terenu biologicznie czynnego,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD, 3KDD;
- 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 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 (Ø250 w ul. Związkowej i Choiny, Ø200 w ul. E. Wojtasa), gazownicze średniego ciśnienia (Ø150 w ul. Związkowej, Ø315 w ul. Choiny) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,5 w ul. Związkowej, Ø0,2 w ul. Choiny i E. Wojtasa) po wymaganej rozbudowie,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji w oparciu o kolektor Ø1,2 w ul. Związkowej, Ø0,8 w ul. Choiny Ø0,3-Ø0,5 w ul. E. Wojtasa lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - z wyłączeniem działek budowlanych ze zwiększoną powierzchnią zabudowy zgodnie z ust.6 pkt.4 lit. a)
    - dla których ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
  - e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie w oparciu o magistralę 2xØ500 w ul. Związkowej, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z 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,

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:

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

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, 2MW/U, 3MW/U** w wysokości 30 %.

### § 12.

Dla terenu **4MW/U, 5MW/U** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się lokalizację nieuciążliwych usług, 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: samodzielne sklepy, butiki, apteki, handel targowy,
  - d) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kluby, sale taneczne i dyskoteki, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,
  - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe, internaty,
  - f) **nauki i szkolnictwa wyższego** - takie jak: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie,
  - g) **hotelowo-turystycznej**, w tym w szczególności: hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne,
  - h) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, z wykluczeniem szpitali i sanatoriów,
  - i) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
  - j) **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,
  - k) **motoryzacji**, w tym w szczególności: salony samochodowe, myjnie samochodowe, z wykluczeniem stacji paliwowych, stacji obsługi i diagnostyki,
  - l) **usług publicznych**.

#### 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) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.

#### 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) ustala się standard akustyczny - zgodnie z § 9;
  - 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) w terenach 4MW/U, 5MW/U nakazuje się lokalizację usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) typ zabudowy: nie ustala się;
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu:
    - a) w terenach 4MW/U, 5MW/U dla funkcji usługowych i handlu dopuszcza się wysunięcie linii zabudowy przed nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem 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%;
    - a) w przypadku zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 500m<sup>2</sup> dachu lub zastosowania na powierzchni minimum 500m<sup>2</sup> ściany elewacyjnej „pionowych ogrodów” - systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku i jednoczesnym zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 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:
    - a) dla terenu 4MW/U nie więcej niż 35m,
    - b) dla terenu 5MW/U nie więcej niż 28m,
    - c) w terenie 5MW/U zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się strefę lokalizacji dominant, w obszarze której dopuszcza się wysokość zabudowy nie więcej niż 35m;
  - 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 7;
  - 9) kształt dachu: płaski;
  - 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 12°;
  - 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) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
  - 15) 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;
  - 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 6;
  - 17) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
  - 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

**7. 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 2000 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) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej;
- 2) w terenach 4MW/U, 5MW/U nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających ochronę mieszkańców i użytkowników przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym;
- 3) w terenie 4MW/U wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego,
  - f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów;
- 4) w terenie 5MW/U wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako terenu biologicznie czynnego,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
  - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - e) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów,
  - f) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 3KDD,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MW/U – od ulicy Choiny drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz od ulicy Związkowej (oznaczonej symbolem KDZ - P, zlokalizowanej poza granicami planu) – na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy;
- 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 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 (Ø250 w ul. Związkowej i Choiny, Ø), gazownicze średniego ciśnienia (Ø150 w ul. Związkowej, Ø315 w ul. Choiny) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,5 w ul. Związkowej, Ø0,2 w ul. Choiny) po wymaganej rozbudowie,

- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji w oparciu o kolektor Ø1,2 w ul. Związkowej, Ø0,8 w ul. Choiny lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z wyłączeniem działek budowlanych ze zwiększoną powierzchnią zabudowy zgodnie z ust.6 pkt.4 lit. a)
  - dla których ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej,
- e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie w oparciu o magistralę 2xØ500 w ul.Związkowej, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z 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,
- 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 chłód, 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:**
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
- 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 4MW/U, 5MW/U w wysokości 30 %.

### § 13.

Dla terenu 1MW, 2MW, 3MW ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:**

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług:
  - a) wielkość dopuszczonego programu usługowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla działki budowlanej.

**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) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.

**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) ustala się standard akustyczny - zgodnie z § 9;
- 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.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) tereny 1MW, 2MW, 3MW stanowią poszerzenie terenów mieszkaniowych zlokalizowanych poza granicą planu i oznaczonych symbolem M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przeznaczenie ustalone w mpzp uchwalonym przez Radę Miasta Lublin uchwałą nr 825/XXXV/2005 w dniu 17 listopada 2005 r.):
    - a) nakazuje się integrację funkcjonalną i przestrzenną z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenu M2 (poza obszarem planu);
  - 2) linie zabudowy: nie ustala się;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;
  - 6) intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 7) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie ustala się;
7. **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 ustala się;
  - 2) szerokość frontu działki: nie ustala się;
  - 3) 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:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 1MW, 2MW, 3MW – od ulicy Paderewskiego drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD;
  - 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 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 (Ø250 w ul. Choiny), gazownicze średniego ciśnienia (Ø315 w ul. Choiny) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w ul. Choiny) po wymaganej rozbudowie,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji w oparciu o kanał deszczowy Ø0,8 w ul. Choiny lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie w oparciu o magistralę 2xØ500 w ul. Związkowej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z 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,

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:**

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

#### **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, 2MW, 3MW** w wysokości 30 %.

### **§ 14.**

Dla terenu **1PU, 2PU** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usługowe.**

#### **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) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.

#### **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) ustala się standard akustyczny - zgodnie z § 9;
- 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) przestrzeń publiczną 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) tereny 1PU, 2PU stanowią poszerzenie terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych poza granicą planu i oznaczonych symbolem AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych (przeznaczenie ustalone w mpzp uchwalonym przez Radę Miasta Lublin uchwałą nr 825/XXXV/2005 w dniu 17 listopada 2005 r.):
  - a) nakazuje się integrację funkcjonalną i przestrzenną z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenu AG (poza obszarem planu),
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania, w szczególności zajezdni komunikacji publicznej;
- 2) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m;
- 6) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie ustala się;
- 8) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, 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 ustala się;
  - 2) szerokość frontu działki: nie ustala się;
  - 3) 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 terenach 1PU, 2PU zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1PU, 2PU – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD;
  - 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 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 (Ø250 w ul. Związkowej i Choiny, Ø200 w ul. E. Wojtasa), gazownicze średniego ciśnienia (Ø150 w ul. Związkowej, Ø315 w ul. Choiny) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø0,5 w ul. Związkowej, Ø0,2 w ul. Choiny i E. Wojtasa) po wymaganej rozbudowie,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji w oparciu o kolektor Ø1,2 w ul. Związkowej, Ø0,8 w ul. Choiny Ø0,3-Ø0,5 w ul. E. Wojtasa lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie w oparciu o magistralę 2xØ500 w ul. Związkowej lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z 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,
    - 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 chłód, 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:**
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
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 1PU, 2PU w wysokości 30 %.

## § 15.

Dla terenu 1E ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
  - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ust. 10;
  - 3) standard akustyczny - nie ustala się;
  - 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.
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: nie ustala się;
  - 6) intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 7) kształt dachu: płaski;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
  - 9) 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 1E - od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL;
  - 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 § 22 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:**

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1E w wysokości 1 %.

## § 16.

Dla terenu **1KDZ** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
  - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.
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) 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 linach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: dwujezdniowy;
  - 3) wyposażenie minimalne: chodniki obustronne, ścieżka rowerowa jednostronna;
  - 4) dostępność: ograniczona poprzez skrzyżowania;
  - 5) dopuszcza się zjazdy do działek nie mających możliwości obsługi komunikacyjnej od dróg niższej klasy.
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. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) zabudowa trwała: zakazuje się;
  - 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
  - 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 4) zieleni: dopuszcza się:
    - a) w terenie nakazuje się uwzględnienie istniejącego i projektowanego szpaleru drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego – zgodnie z rysunkiem planu.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) modernizacja i przebudowa ulicy w parametrach przewidzianych dla klasy Z,
    - b) parkingi: zakazuje się, z wyjątkiem parkingów dla rowerów;
  - 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 § 22 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 miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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:**

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

#### **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 IKDZ w wysokości 1%.

### **§ 17.**

Dla terenu **IKDL** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica lokalna.**

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.

#### **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) 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) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkami;
- 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoczonych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoczonego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

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

- 1) szerokość w linach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
- 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym.

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. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) zabudowa trwała: zakazuje się;
  - 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
  - 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 4) zieleń: dopuszcza się:
    - a) w terenie nakazuje się 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:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDL – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ – ul. Choiny, od drogi publicznej ul. Wojtasa (zlokalizowanej poza granicą planu),
    - b) parkingi: dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym, w tym parkingów dla rowerów;
  - 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 § 22 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 miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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, urządzenia i użytkowania terenów:**
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów 1KDL w wysokości 1 %.

## § 18.

Dla terenu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
  - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.
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) 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) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkami;
  - 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoczonych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoczonego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) szerokość w linach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
  - 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni;
  - 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym.
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:**
- 1) zabudowa trwała: zakazuje się;
  - 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
  - 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 4) zieleń: dopuszcza się:
    - a) w terenie 5KDD dopuszcza się 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:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL i 4KDD,
    - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4KDD – od drogi publicznej ul. Związkowej (zlokalizowanej poza granicą planu),
    - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5KDD – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KZZ – ul. Choiny,
    - f) parkingi: dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym, w tym parkingów dla rowerów;
  - 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 §22 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 miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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:**
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
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 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, w wysokości 1%.

## § 19.

Dla terenu 1KDW, 2KDW ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg wewnętrznych.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
  - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.
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) 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) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w linach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: przestrzeń dla ruchu kołowego, pieszego i rowerowego w jednym poziomie w formie przestrzeni współdzielonej.
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:**
  - 1) zabudowa trwała: zakazuje się;
  - 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
  - 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 4) zieleń: dopuszcza się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDW– od ulicy Choiny drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ – na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDW– od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD,
  - c) parkingi: zakazuje się;
- 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 § 22 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 miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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:**
- 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.
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 1KDW, 2KDW w wysokości 1%.

## § 20.

Dla terenu 1KX ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny wydzielonych ciągów pieszych:**
  - 1) ustala się lokalizację ciągu pieszego;
  - 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
  - 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.
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) 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) ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w linach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie określa się;
- 3) intensywność zabudowy: nie określa się.
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:**
  - 1) zabudowa trwała: zakazuje się;
  - 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
  - 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 4) zieleni: dopuszcza się;
    - a) w terenie nakazuje się lokalizację szpaleru drzew.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KX – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD i od ulicy Wojtasa usytuowanej poza granicami planu,
    - b) parkingi: zakazuje się, z wyjątkiem parkingów dla rowerów;
  - 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 § 22 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 miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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:**
  - 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
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 1KX w wysokości 1 %.

## § 21.

Dla terenu 1KS ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu: Tereny parkingów:

- 1) ustala się lokalizację parkingów;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni publicznej w formie parków, skwerów, zieleńców i łąk.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 3) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.
- 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) standard akustyczny - nie ustala się;
  - 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.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) teren stanowi poszerzenie terenu urządzeń komunikacyjnych zlokalizowanego poza granicą planu i oznaczonego symbolem KS1 - teren parkingów, parkingo-garaży, garaży (przeznaczenie ustalone w mpzp uchwalonym przez Radę Miasta Lublin uchwałą nr 825/XXXV/2005 w dniu 17 listopada 2005 r.):
    - a) nakazuje się integrację funkcjonalną i przestrzenną z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem terenu KS1 (poza obszarem planu);
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
  - 4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 5) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie ustala się.
- 7. 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 ustala się;
  - 2) szerokość frontu działki: nie ustala się;
  - 3) 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) zabudowa trwała: zakazuje się;
  - 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
  - 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 4) w terenie 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,
    - d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
    - e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako terenu biologicznie czynnego,
    - f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IKS – od ulicy Paderewskiego drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej 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 miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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:**

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

**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 %.

**§ 22.**

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. Dla terenów, na których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.**

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

**§ 24.**

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

**§ 25.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 26.**

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



**§ 27.**

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 LUBLIN**  
**CZĘŚĆ III**

**- OBSZAR A - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej**

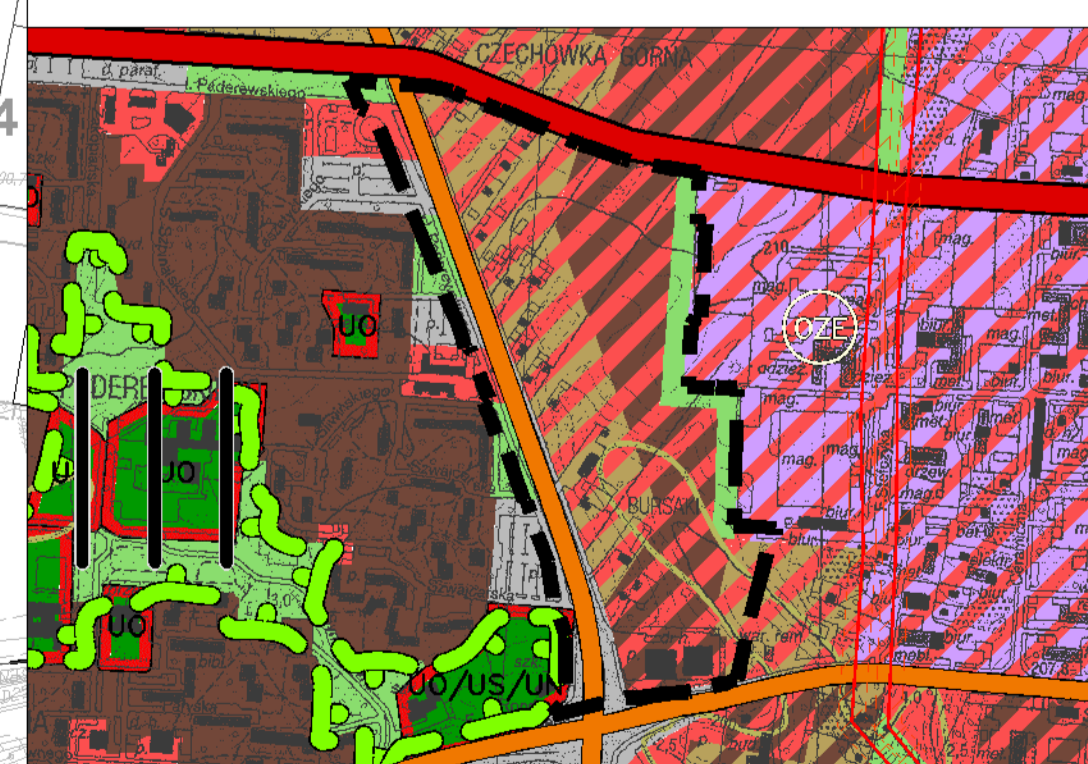
**skala 1:1000**

Załącznik nr 1  
do Uchwały Rady Miasta Lublin  
Nr .....  
z dnia ..... r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	dopuszczone wysunięcie linii zabudowy dla funkcji usługowych i handlu
	MNW/U tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej
	MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	PU tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usługowe
	E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	KDZ tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	KDL tereny dróg publicznych - ulica lokalna
	KDD tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	KX tereny wydzielonych ciągów pieszych
	KS tereny parkingów
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	szpaler drzew/drzewo
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	strefa lokalizacji dominant
USTALENIA INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	jezdnie
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew - poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN  
Uchwała Nr 233/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 jednorodzinnej / usługowej
	tereny zabudowy wielorodzinnej / usługowej
	tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe
	zielen o charakterze publicznym: parkowa, dolina, izolacyjna, zielonca, skwery
	tereny obsługi komunikacji samochodowej (dworce, przystanki, parkingi) i inne o funkcjach związanych z obsługą komunikacji
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	drogi główne
	drogi zbiorcze

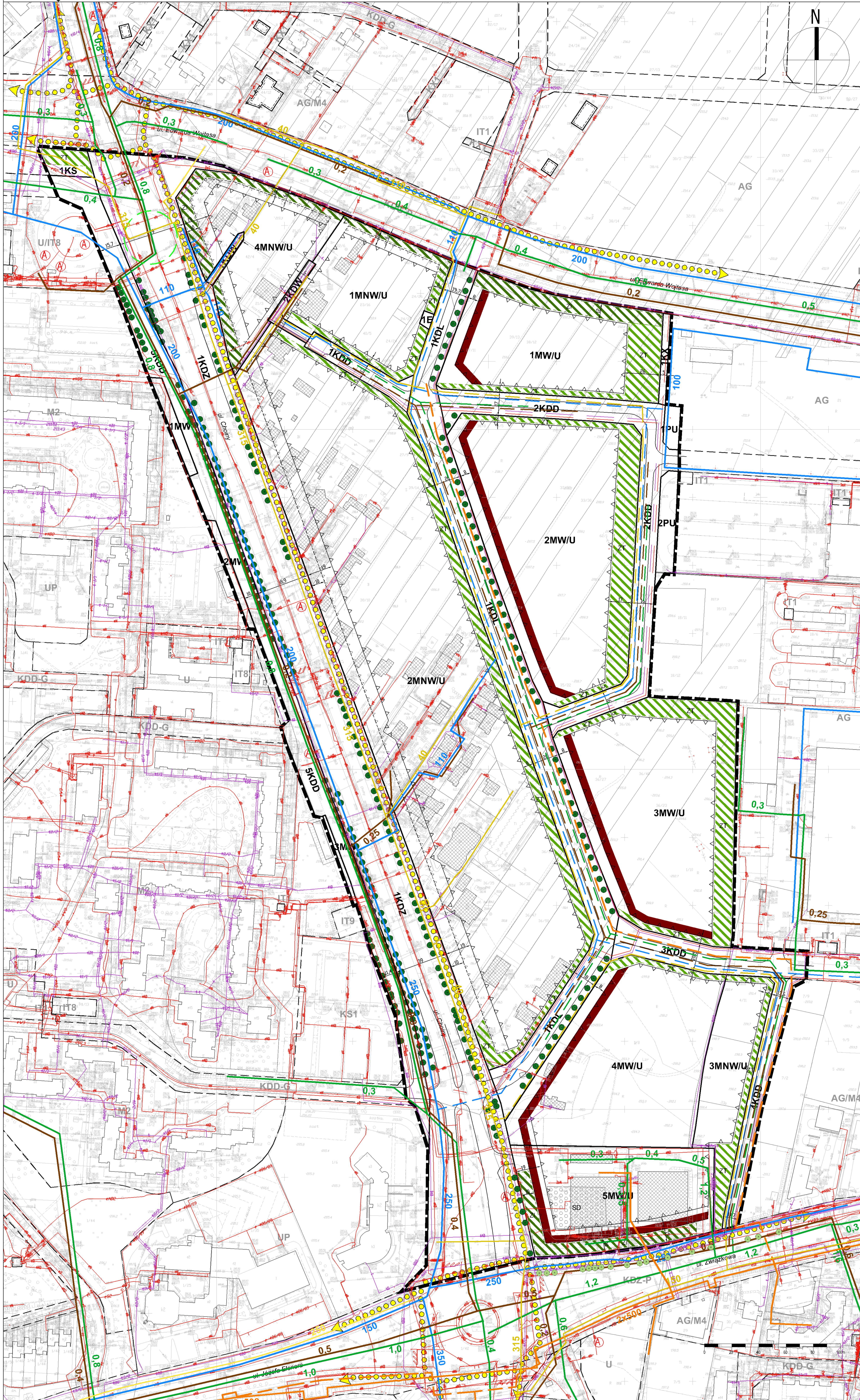


**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**  
**CZĘŚĆ III**

**- OBSZAR A - rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej**

**IDEOGRAM UZBROJENIA**  
**skala 1:1000**

Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Miasta Lublin  
Nr .....  
z dnia ..... r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	dopuszczone wysunięcie linii zabudowy dla funkcji usługowych i handlu
<b>MNW/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej
<b>MW/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>PU</b>	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usługowe
<b>E</b>	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
<b>KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych
<b>KX</b>	tereny wydzielonych ciągów pieszych
<b>KS</b>	tereny parkingów
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	szpaler drzew/drzewo
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	strefa lokalizacji dominant
USTALENIA INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	jezdnie
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew - poza obszarem planu
USTALENIA INFORMACYJNE: UZBROJENIE TERENU	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa n.c. (istn.) / ś.c. (istn.) / ś.c. (plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa - zbiornik retencyjny wód opadowych (plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa n/SN ( istn.)
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa n/N, SN, WN ( plan.)

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**  
zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej

I wyłożenie do wglądu publicznego od 1 czerwca 2021 r. do 22 czerwca 2021 r. (termin składania uwag: do 08 lipca 2021 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 ..... z dn. .... 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	08.07.2021	M_J_	Wnoszę o uwzględnienie działek nr 22/6 i 22/13 by znajdowały się w obszarze z przeznaczeniem na zabudowę wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z częścią usług na parterze. Ponadto wnoszę o przesunięcie linii zabudowy od ul. Wojtasa.	dz. nr 22/6, 22/12 (obr 6, ark 3)  - 22/13 - brak działki w ewidencji	1MNW/ U, 2KDW	+	-			<b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b>  Działki ewidencyjne nr 22/6, 22/12 zlokalizowane są w terenach oznaczonych symbolami: 1MNW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), tereny zabudowy usługowej i 2KDW – tereny dróg wewnętrznych. W ramach zagospodarowania terenu 1MNW/U ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (lecz nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku) oraz lokalizację nieuciążliwych usług. Zapisy projektu planu dopuszczają lokalizację na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej. Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 16m . Obecnie w obszarze tym zlokalizowana jest niska zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa, usługowa oraz gospodarcza. Ustalenia dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin w w/w miejscu wskazują kierunkowo tereny zabudowy jednorodzinnej/usługowej. Z wyżej wymienionych względów (zastane sąsiedztwo oraz zachowanie zgodności z obowiązującym Studium UikZP m. Lublin) nie jest możliwe uwzględnienie uwagi . W pozostałym zakresie dotyczącym przesunięcia linii zabudowy od ul. Wojtasa, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.  Według danych ewidencyjnych w rejestrze nie figuruje wskazana w uwadze działka o numerze 22/13 obręb 6, arkusz nr 2. Z uwagi, iż wnioskodawczyni złożyła także uwagę nr 1 dotyczącą dz. 22/12 prawdopodobnie w treści złożonej uwagi nastąpiła omyłka pisarska.
2.	09.06.2021	R_J_	Wnoszę o uwzględnienie, by nieruchomość oznaczona numerem 22/10 i 22/11 znajdowała się w obszarze z przeznaczeniem na zabudowę wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze oraz przesunięcie linii zabudowy od strony ul. Choiny.	dz. nr 22/10, 22/11 (obr 6, ark 3)	2MNW/ U, 2KDW	+	-			<b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b>  Działki ewidencyjne nr 22/10, 22/11 zlokalizowane są w terenach oznaczonych symbolami: 2MNW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), tereny zabudowy usługowej i 2KDW – tereny dróg wewnętrznych. W ramach zagospodarowania terenu 2MNW/U ustala się

									<p>lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (lecz nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku) oraz lokalizację nieuciążliwych usług. Zapisy projektu planu dopuszczają lokalizację na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej. Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 16m .</p> <p>Obecnie w obszarze zlokalizowana jest niska zabudowa m.in. jednorodzinna mieszkaniowa, usługowa, gospodarcza. Ustalenia dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin w w/w miejscu wskazują kierunkowo tereny zabudowy jednorodzinnej/usługowej.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów (zastane sąsiedztwo oraz zachowanie zgodności z obowiązującym Studium UiKZP m. Lublin) nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W pozostałym zakresie dotyczącym przesunięcia linii zabudowy od ul. Choiny, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p>
3.	02.07.2021	SALONIKA Spółka Jawna	<p>1. Zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 28 m do 35 m.</p> <p>2. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy z 19 m do 10 m od granicy działki.</p> <p>3. Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 30% na 25%.</p> <p>4. Zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 50% na 65%.</p>	dz. nr 16/1, 4/6 (obr. 18, ark. 6)	5MW/U	+	-	<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działki nr 16/1, 4/6 zlokalizowane są w terenie o symbolu 5MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej. Projekt planu dopuszcza możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej. W ramach ustaleń nakazuje się lokalizację usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu od strony ulicy Związkowej ( KDZ -P - drogi klasy zbiorczej) oraz ul. Choiny (1KDZ – droga klasy zbiorczej). Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 28m, a w rejonie skrzyżowania ulic Choiny/Związkowa wyznacza strefę lokalizacji dominant, w ramach której dopuszcza się lokalizację zabudowy do 35m. Zabudowa zrealizowana w sąsiedztwie obszaru, wzdłuż ulicy Związkowej ma wysokość od 4 do 20m. Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu od strony wschodniej i południowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w zakresie postulowanej wysokości zabudowy.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Związkowej zostały wyznaczone w odległości 19m od linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem dla funkcji usługowych i handlu wysunięcia linii zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) przed nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. maksymalnie w odległości 10m od linii rozgraniczającej. Z uwagi dopuszczoną możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg klasy zbiorczej, ich uciążliwość, w szczególności hałas i drgania - nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W odniesieniu do wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określonego na poziomie 30%, to zastosowano wartość zalecaną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin dla terenów zabudowy wielorodzinnej/usługowej w ramach „parametrów i wskaźników urbanistycznych”. Ponadto projekt</p>	

										<p>planu dopuszcza w przypadku realizacji dachu zielonego uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Z uwagi na powyższe nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W pozostałym zakresie, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p>
4.	02.07.2021	Centrum Medyczne CHODŹKI S.C.	<p>Jako jedyny właściciel działek przeznaczonych pod teren o funkcji 3MNW/U – uprzejmie proszę o uwzględnienie uwag wynikających z analizy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej.</p> <p>Kwartał ograniczony ul. Związkową, 1KDZ, 1KDL, 3KDD, 4KDD – nie posiada spójności zapisów współczynników urbanistycznych.</p> <p>Sąsiadujące tereny 4MW/U i 5MW/U posiadają zdecydowanie większe wartości maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, a przede wszystkim nie posiadają limitu lokali mieszkalnych w jednym budynku.</p> <p>Uważam za niesprawiedliwe potraktowanie jednego właściciela danych nieruchomości objętych spójną funkcją terenu – mianowicie tereny sąsiadujące (posiadające także dopuszczenie funkcji MW) mają zdecydowanie bardziej korzystne warunki wpływające na inwestycje, pomimo takiej samej dostępności komunikacyjnej oraz lokalizacji. Ponadto – teren 4MW/U jest pokryty funkcją zieleni ZT w około 17% (pomimo, że jest większy), a teren 3MNW/U, którego jestem właścicielem, pokrywa aż 25% funkcji ZT.</p> <p>Uwagi dot. zapisów wynikających z projektu planu miejscowego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zniesienie zapisu limitującego ilość lokali mieszkalnych w jednym budynku;</li> <li>- zezwolenie na budowę szpitalu typu jedno/dwu dniowych (z racji na niewielką uciążliwość);</li> <li>- zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z 16 m na 25 m (wynika to z wymogów technologicznych dla szpitali, w tym szpitali jedno/dwu dniowych);</li> <li>- zmiana intensywności zabudowy na maksymalnie 5 (dostosowanie do terenów sąsiadujących).</li> </ul>	dz. nr 4/11, 4/12, 4/13, 4/14 (obr. 18, ark. 6)	3MNW/ U	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działki nr 4/11, 4/12, 4/13, 4/14 zlokalizowane są w terenie oznaczonym symbolem: 3MNW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej). W ramach zagospodarowania terenu 3MNW/U ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (lecz nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku) oraz lokalizację nieuciążliwych usług. Zapisy projektu planu dopuszczają lokalizację na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej. Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 16m .</p> <p>Obecnie cały obszar jest niezabudowany i niezagospodarowany. Ustalenia dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin w w/w miejscu wskazują kierunkowo tereny zabudowy jednorodzinnej/usługowej.</p> <p>Tereny usytuowane od zachodniej strony w/w nieruchomości oznaczone w projekcie planu symbolami 4MW/U i 5MW/U – czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej wg dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin kierunkowo winny być zagospodarowane jako tereny zabudowy wielorodzinnej/usługowej.</p> <p>Zarówno dla terenu 3MNW/U jak i sąsiednich 4MW/U i 5MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na tym samym poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów (zastane sąsiedztwo oraz zachowanie zgodności z obowiązującym Studium UiKZP m. Lublin) nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W projekcie planu wskazano maksymalną intensywność zabudowy na poziomie nie więcej niż 3.</p> <p>W pozostałym zakresie odnoszącym się do dopuszczenia lokalizacji szpitala typu jedno/dwu dniowego oraz uwzględnienia wymogów technologicznych tejże funkcji, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p>
5.	08.07.2021	BLM-ARCHITEKCI SP. Z O.O.	<p>Uwagi:</p> <p>1. 1E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka</p> <p>Lokalizacja urządzenia elektroenergetycznego, naziemnego, wolnostojącego o wysokości 5m burzy ład przestrzenny ulicy, nie stanowi o „estetyce i bezpieczeństwie miejsca”. Może także</p>	dz. nr 62/1, 62/2 (obr. 6, ark. 3) i teren	1KDL, 2KDD, 1KX, 2MW/U, 1E,	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działki nr 62/1, 62/2 zlokalizowane są w terenie oznaczonym symbolem: 2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, 1E – tereny</p>

		<p>niekorzystnie oddziaływać na sąsiednią zabudowę; w projekcie planu nie są oznaczone strefy oddziaływania, które mogą zniekształcać zakładany rysunek planu.</p> <p>Proszę wziąć pod uwagę możliwość lokalizacji terenu IE na terenie zieleni towarzyszącej ZT lub możliwość narzucenia konieczności budowy urządzenia elektroenergetyczne pod ziemią.</p> <p>2. ZT – tereny zieleni towarzyszącej Proszę wziąć pod uwagę dopuszczenie na terenie zieleni towarzyszącej ZT lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych lub wydzielenie (z tych terenów) terenów o funkcji „E”.</p> <p>3. IKDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna</p> <p> - Proszę wziąć pod uwagę, ograniczenie wysokość drzew w planowanym szpalerze do trzech metrów (3 m) ze względu na aspekt związany z ochroną przeciwpożarową, o którym mowa w Rozporządzeniu w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz drogach pożarowych. Ulica IKDL będzie wówczas mogła pełnić rolę drogi pożarowej.</p> <p>- Proszę wziąć pod uwagę zasadność zaprojektowania, w planie miejscowym, przekroju drogi publicznej, ulicy IKDL wskazującego sposób wykonania planowanego szpaleru drzew, jezdni, chodników (z dopuszczeniem stanowisk postojowych i dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni) z uwzględnieniem planowanych sieci uzbrojenia terenu.</p> <p>4. 1 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej</p> <p>4.1 Wysokość zabudowy Proszę wziąć pod uwagę możliwość zróżnicowania dopuszczalnej wysokości zabudowy a) w budynkach z usługami na parterze budynków i b) budynkach z mieszkaniami na parterze (bez usług).</p> <p>- Budynki z usługami na parterze o dopuszczonej wysokości do atyki wynoszącej do 26,4 m. Na tę wysokość składają się wysokości brutto: parter 4,2 m + kondygnacje mieszkalne 7 x 3,05 m + ścianka kolankowa (warstwy ocieplenia, spadki dachu) 0,85 m. Budynki średniowysokie (SW) – mieszkalne do 9 kondygnacji; wysokość kondygnacji mieszkalnej 2,7 m netto.</p> <p>- Budynki mieszkalne z mieszkaniami na parterze o dopuszczonej wysokości do atyki wynoszącej do 25,6 m. Na tę wysokość składają się wysokości brutto: podłoga parteru nad terenem 0,35 m + kondygnacje mieszkalne 8 x 3,05 m + ścianka kolankowa (warstwy ocieplenia, spadki dachu) 0,85 m. Budynki średniowysokie (SW) – mieszkalne do 9 kondygnacji; wysokość kondygnacji mieszkalnej 2,7 m netto.</p> <p>Uzasadnienie. Wysokość zabudowy w wyłożonym projekcie planu miejscowego umożliwi budowę budynków ośmiokondygnacyjnych. Zawarte w Uwadze wysokości zabudowy wynikają z dostosowania wysokości mieszkań do uśrednionych wymagań potencjalnych mieszkańców (2,7 m netto) oraz wymagań wysokości pomieszczeń dla usług przy zachowaniu ilości kondygnacji.</p> <p>4.2 Wysokość nadbudów (pomieszczenia techniczne, klatki schodowe, urządzenia) Proszę wziąć pod uwagę możliwość wykonania nadbudów z pomieszczeniami technicznymi, klatkami schodowymi i sytuowania urządzeń technologicznymi o wysokości do kalenicy / wierzchu obudowy urządzenia sięgających do 3 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku.</p> <p>Uzasadnienie. W praktyce zarówno wysokość ww. pomieszczeń łącznie z dachem i atyką jak i wysokość urządzeń łącznie ze stopami</p>	IMW/U	teren IMW/U				<p>infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oraz IKDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna. Uwaga odnosi się również do ustaleń terenu IMW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.</p> <p>Zapisy dla terenu IKDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna - odnoszą się do nowo projektowanej ulicy. Na wniosek instytucji opiniujących tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML oraz Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Projekt planu nie określa szczegółowych gabarytów nasadzeń – wysokości drzew, nie wskazuje także gatunków roślin itp., wyniknie to z projektu realizacyjnego – drogowego - na etapie pozaplanistycznym.</p> <p>Projekt planu w terenach IMW/U, 2MW/U dopuszcza realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 25m, jedynie w eksponowanym rejonie skrzyżowania ulic Choiny/ Związkowa dopuszcza realizację zabudowy wyższej. Nie ustala natomiast ilości kondygnacji. Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu w terenach sąsiadujących nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W pozostałym zakresie odnoszącym się do lokalizacji terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oraz zapisów odnośnie „stanowisk postojowych/ miejsc parkingowych, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p>
--	--	---	-------	----------------	--	--	--	---

			sięga do 3,0 m. 5. Stanowiska postojowe vs <i>miejsca parkingowe</i> W Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie używane jest określenie „stanowiska postojowe”. Dla uniknięcia nieporozumień w mpzp należałoby stosować określenie „stanowiska postojowe” zamiast <i>miejsca parkingowe</i> . Wg definicji parking składa się ze stanowisk postojowych. <i>Miejsce parkingowe</i> może być interpretowane jako teren lokalizacji parkingu.							
6.	09.07.2021	BLM- ARCHITEKCI SP. Z O.O.	Uzupełnienie do Uwag z dnia 07.07.2021 1. 1E – Wnioskuje o wydzielenie terenu 1E na terenie ZT lub/i obowiązek budowania podziemnych stacji transformatorowych. 3. 1KDL – Wnioskuje o ograniczenie wysokości drzew w szpalerze przyulicznym do 3m. Wnioskuje o opracowanie kompletnego przekroju normalnego ulicy 1KDL/ 4. 1MW/U: 4.1. Wnioskuje o dopuszczenie wysokości elewacji budynków z usługami w parterze do 26,4 m. Wnioskuje o dopuszczenie wysokości elewacji z mieszkaniami na wszystkich kondygnacjach do 25,6 m. 4.2. Wnioskuje o wysokość nadbudówek wynoszącą 3 m.	dz. nr 62/1, 62/2 (obr. 6, ark. 3) i teren 1MW/U	1KDL, 2KDD, 1KX, 2MW/U, 1E teren 1MW/U	+	-			<b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b>  Działki nr 62/1, 62/2 zlokalizowane są w terenie oznaczonym symbolem: 2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, 1E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oraz 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna. Uwaga odnosi się również do ustaleń terenu 1MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej. Zapisy dla terenu 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna - odnoszą się do nowo projektowanej ulicy. Na wniosek instytucji opiniujących tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML oraz Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Projekt planu nie określa szczegółowych gabarytów nasadzeń – wysokości drzew, nie wskazuje także gatunków roślin itp., wyniknie to z projektu realizacyjnego – drogowego - na etapie pozaplanistycznym.  Projekt planu w terenach 1MW/U, 2MW/U dopuszcza realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 25m, jedynie w eksponowanym rejonie skrzyżowania ulic Choiny/ Związkowa dopuszcza realizację zabudowy wyższej. Nie ustala natomiast ilości kondygnacji. Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu w terenach sąsiadujących nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.  W pozostałym zakresie odnoszącym się do lokalizacji terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.
7.	09.07.2021	BLM- ARCHITEKCI SP. Z O.O.	2KDD – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa Wnioskuje o przesunięcie odcinka ulicy 2KDD w stronę wschodnią tak, aby pas drogowy był uzyskany również kosztem działek po wschodniej i zachodniej stronie projektowanej ulicy.	dz. nr 21, 20 (obr. 18, ark. 6)	2KDD, 1PU, 2PU		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  Przebieg drogi dojazdowej 2KDD uwzględnia ustalenia planu obowiązującego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 z dnia 17 listopada 2005r. Na fragmencie, gdzie w pasie drogi dojazdowej wyznaczono poszerzenie na zatokę parkingową zrealizowano w ramach zagospodarowania terenu aktywności gospodarczej AG (zlokalizowanego poza granicą niniejszej



										zmiany planu) przestrzenie parkingowe wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną . Ustalona w projekcie droga będzie więc zabezpieczała obsługę nowo-projektowanej zabudowy MW/U jak również zastanych funkcji AG.  Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
8.	07.07.2021	M_P_-S_	Jako reprezentant właścicieli nieruchomości położonych w Lublinie przy ulicy Choiny 37-41 (obr. 6 ark. 3 działki nr 18/3, 18/4, 18/5, 42/4, 42/5, 44/7) zgłaszamy sprzeciw wobec zaproponowanej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego ponieważ jest on krzywdzący dla mieszkańców i znacząco obniża wartość naszych nieruchomości, chociażby w porównaniu do reszty sąsiadów. Jednocześnie wnosimy o jego zmiany według wskazanych poniżej wytycznych: - zmniejszenie zaproponowanego obszaru zieleni. - zmiana w planie z budownictwa jednorodzinne (MNU) na budownictwo wielorodzinne (MNWU) z dopuszczeniem wzniesienia nieruchomości do 35 m wysokości. - zmiana zaproponowanej drogi wewnętrznej (KDW) na drogę lokalną (KDL) lub drogę publiczną (KDD).	dz. nr 18/3, 18/4, 18/5, 42/4, 42/5, 44/7 (obr. 6, ark. 3)	1MN/U, 1KDW, 1KDZ	+	-			<b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b>  Ustalenia planu dla działek nr 18/3, 18/4, 18/5, 42/4, 42/5, 44/7 przewidują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (1MN/U), tereny dróg wewnętrznych (1KDW) oraz na niewielkich fragmentach tereny dróg publicznych – ulicę zbiorczą (1KDZ ). W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1MN/U) od strony drogi 1KDZ – ulicy Choiny oraz drogi KDG-P – ulicy Wojtasa z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej. Obszary zieleni izolacyjnej ZI zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „ przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleni izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.” Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni izoalcyjnej „ZI”. Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi w odniesieniu do zmniejszenia obszaru ZI dla zabudowy usługowej zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.  Ustalenia dla terenu 1MN/U dopuszczają realizację zabudowy o wysokości maksymalnie do 16m. Obecnie w obszarze funkcjonuje niska zabudowa jedno – dwu kondygnacyjna mieszkaniowa jednorodzinna i jednokondygnacyjna zabudowa usługowa. Maksymalna wysokość istniejącej zabudowy to ok. 9m. Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego w sąsiedztwie planu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi odnośnie dopuszczenia zabudowy do 35m wysokości. Projekt planu miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie Studium UiKZP m. Lublin. Wnioskowane działki w Studium położone są w terenie zabudowy jednorodzinnej/usługowej. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w zakresie budownictwa wielorodzinnego oraz wysokości zabudowy do 35m.

										<p>W zakresie przeznaczenia części terenu pod 1KDW (tereny dróg wewnętrznych), to w projekcie zmiany planu uwzględniono lokalizację wyznaczonego w planie obowiązującym wydzielonego ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego. Na wniosek Zarządu Dróg i Mostów UML w toku uzgodnień i opiniowania zmieniono oznaczenie terenu na KDW – tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W pozostałym zakresie dotyczącym dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej) o symbolu MNW/U – gdzie w ramach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się realizację nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p>
9.	07.07.2021	M_C_	<p>Moja działka nr 36/22 w wyłożonym projekcie zmiany planu została podzielona na kilka obszarów, z ograniczeniem prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, a także niezgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kilka różnych kawałków o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część południowa — obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 22m i linia nieprzekraczalnej zabudowy 22m, a także duży zjazd dla nowo projektowanej drogi,</li> <li>- część północna — obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8m i linia nieprzekraczalnej zabudowy 8m;</li> <li>- część wschodnia — obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8m; linia nieprzekraczalnej zabudowy 8m na istniejących obecnie zabudowaniach; zlokalizowanie przy samej granicy nieruchomości drogi publicznej; umożliwienie w okolicy nieruchomości zabudowy wielorodzinnej/usługowej do wysokości 35m;</li> <li>- część środkowa — tereny zabudowy mieszanej; teren zabudowy usługowej.</li> </ul> <p>Wydawać by się mogło, że ogrom pracy i środków jaki został włożony przez miasto ze środków publicznych nad zmianą obowiązującego planu miejscowego, powinien służyć poprawie i ulepszeniu obecnie obowiązującego planu, ale jak widać na przykładzie mojej działki, efekt jest zupełnie odwrotny, ponieważ ze znaczną częścią mojej nieruchomości miasto przeznaczona na swoje cele publiczne, a co za tym idzie uszczupla powierzchnię nadającą się do życia, użytkowania, zagospodarowania i zabudowy, co drastycznie obniża moją wartość nieruchomości. Nie zgadzam się z takim stanem rzeczy, dlatego też, w zwłaszcza zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę swoje uwagi i proszę o uwzględnienie dla dobra wspólnego zgodnie z poniższymi punktami i ich uzasadnieniem:</p> <p>I) Nie wyrażam zgody na przeprowadzenie tak blisko mojej nieruchomości ulicy lokalnej (1KDL) o szerokości 18 m, łączącej się z ul. Choiny. Nie zgadzam się na przebieg tak szerokiej drogi i tak blisko mojej działki od strony wschodniej, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie jest uzasadnione umiejscowienie w tym miejscu takiej wielkości drogi,</li> <li>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym również naruszy dopuszczalne poziomy</li> </ul>	<p>dz. nr 36/22, 36/23 (obr. 6, ark. 3)</p> <p>dz. nr 1/7, 1/8 (obr. 18)</p> <p>dz. nr 16/2 (obr. 18)</p>	2MNW/ U, 1KDL i tereny 4MW/U 5MW/U	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/22 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej, oraz na fragmencie od strony południowej w terenie 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony drogi 1KDW – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „<i>przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleni izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.</i>” Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni „ZT”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §24 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się</p>

		<p>hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od mojej działki;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sam projekt niniejszego planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowanie tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie;</li> <li>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów;</li> <li>- szczególnie nocny hałas będzie uniemożliwiał właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowiłoby naruszenie właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>- tak bliskie zlokalizowanie ulicy obok mojej działki może wpłynąć na stan techniczny budynków;</li> <li>- hałas od drogi i inne immisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących;</li> <li>- droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne;</li> <li>- już obecnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej w tzw. „godzinach szczytu” a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich.</li> </ul> <p>Wnoszę zatem o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę szerokości pasa ulicy od strony wschodniej i północnej mojej działki odpowiednio z 18 i 20 do maksymalnie 10 m,</li> <li>- przesunięcie pasa drogowego od granicy mojej działki;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu zniwelowania hałasu w ciągu dnia, a w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Ponadto, jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkownika do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z: obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; prawem do spokojnego zamieszkiwania;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony wschodniej mojej działki, w takiej odległości, aby nie zacięniały mojej działki i umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń w nieruchomościach,</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony wschodniej mojej działki (jak to jest obecnie od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od moich nieruchomości,</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony południowej mojej działki;</li> <li>- zlikwidowanie szerokiego pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części mojej działki;</li> <li>- pozostawienie dotychczasowego wjazdu na moją działkę od ul. Choiny, a także utworzenie wjazdu od strony północnej mojej</li> </ul>						<p>część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona strefa ZT uwzględni de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią.</p> <p>Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi w odniesieniu do zmniejszenia obszaru ZT dla zabudowy usługowej od strony ul. Choiny oraz na fragmencie od strony planowanej ulicy 1KDL zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpaleru drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wniosła o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDL, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania .</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>działki do budynku gospodarczego.</p> <p>II) Nie wyrażam zgody na umieszczenie obszarów ZT na mojej działce</p> <p>Nie zgadzam się na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty mojej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży.</p> <p>Wielkości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej nieruchomości są ogromne, niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawą funkcję terenu. Całkowicie niezrozumiałe jest umieszczenie obszarów ZT od strony południowej mojej działki, a tym bardziej niepojęta jest ich szerokość 22m. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów zieleni narusza możliwość pełnego i dotychczasowego użytkowania, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków. Poza tym umiejscowienie obszarów zieleni towarzyszącej od strony ulic powoduje, że będzie uniemożliwiony wjazd na działkę.</p> <p>Tak diametralna zmiana przeznaczenia terenów mojej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni spowoduje ogromną zmianę wartości nieruchomości i znaczną stratę finansową dla właścicieli. Po uchwaleniu niniejszego planu w obecnym kształcie, działka ta znacznie straci na wartości na co się nie godzę. Zostanę pozbawiony możliwości inwestycyjnych i środków, które mi się należą, ponieważ dbam o tą działkę i w nieruchomości na niej się znajdujące, inwestuję w nie i opłacam podatki. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zieleni nie pozostanę bierny i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Tereny zieleni powinny być projektowane na terenach publicznych. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności.</p> <p>Jak widać z powyższego, projekt niniejszego planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się, zatem z prośbą o następujące korekty w niniejszym planie miejscowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju takiego obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na mojej nieruchomości, gdyż to narusza prawo własności; takie tereny powinny być planowane na działkach publicznych, a nie prywatnych;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleni i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>III) Proszę o zapewnienie wjazdu na moją działkę bezpośrednio z drogi publicznej</p> <p>Zwracam się o zagwarantowanie wjazdów na moją działkę od stron południowej i północnej nieruchomości, ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, co na to</p>							<p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>W ustaleniach planu § 11 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNW/U:</p> <p><u>„- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,</u></p> <p><u>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</u></p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych, nie reguluje też zasad wykonywania robót budowlanych, które winny być prowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami odrębnymi.</p> <p>W zakresie zmniejszenia szerokości drogi 1KDL, przesunięcia przedmiotowego pasa drogowego od granicy działki 36/22, czy ustalenia szczegółowych rozwiązań technicznych właściwych dla projektu budowlanego służących realizacji standardu akustycznego nie jest zatem możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Choiny zostały wyznaczone w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym. Z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy zbiorczej – ul Choiny, jej uciążliwość, w szczególności hałas i drgania w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast możliwość zbliżenia zabudowy usługowej w stronę ul. Choiny, jak również uwzględnienie istniejącej zabudowy na działce będzie przedmiotem analizy, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia złożonych wniosków do planu, uwarunkowań przestrzennych oraz ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zacienienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>wskazuje przedmiotowy projekt planu miejscowego. Wnoszę o wpisanie do niniejszego planu możliwości wjazdu na moją działkę od strony południowej i północnej.</p> <p>IV) Proszę o przesunięcie linii zabudowy Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy z uwagi na istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania działki oraz wejście z granicą obszaru zabudowy w już istniejące zabudowania. Takie usytuowanie linii zabudowy uniemożliwi w zasadzie zmiany w zagospodarowaniu mojej nieruchomości, m.in. rozbudowy lub przebudowy. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy do obecnie istniejącej zabudowy.</p> <p>V) Proszę o zmniejszenie określonych maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze oznaczonym 4MW/U i 5MW/U Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach oznaczonych 4MW/U (działki nr 1/8, obręb Lemszczyzna) i 5MW/U (działki nr 16/2, obręb Lemszczyzna) od strony wschodniej mojej działki, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy budynków obok mojej działki do wysokości 35m spowoduje ogromne ograniczenie nasłonecznienia mojej nieruchomości i jednocześnie znaczne jej zaciemnienie i przesłanianie. Należy podkreślić, że zabudowa wielorodzinna w okolicy ma wysokość czterech kondygnacji naziemnych i taka powinna być dopuszczalna na działkach sąsiadujących od wschodu z moimi nieruchomościami. Nie do zaakceptowania jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenie możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 35m. Dlatego powinna być zastosowana w tym wypadku gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ponadto ograniczać strefy widokowej, a umożliwienie planowanej zabudowy ponad 20 m spowoduje powstanie „swoistej ściany”, która nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zaciemnienie pomieszczeń mieszkalnych, ale także widoki na okolice co nie powinno być dopuszczalne. Nie godzę się na takie zmniejszenie prawa własności, gdyż ogranicza to moje prawo do użytkowania, gospodarowania obecnej mojej działki i budynków na niej stojących. Ponadto usytuowanie tak wysokich budynków w okolicy moich nieruchomości uniemożliwi przebudowanie dotychczasowych budynków, czy też postawienie nowych. Wnoszę o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek, oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie: - zmniejszenia określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej mojej działki oznaczonym 4MW/U i 5MW/U do czterech kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń w moich nieruchomościach i ograniczenia zaciemnienia mojej działki; - zastosowanie na sąsiadujących działkach gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie moich nieruchomości i nie dopuści do ich przysłaniania i zaciemnienia; _ - wpisania do niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, na działkach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia</p>							<p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			intensywności zabudowy - 3, czyli zbliżonej dla zabudowy sąsiadującej, określając nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodziennymi; - wpisania do niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym tym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.							
10.	08.07.2021	M_C_	<p>Moja działka nr 36/22 w wyłożonym projekcie zmiany planu została podzielona na kilka obszarów, z ograniczeniem prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, a także niezgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kilka różnych kawałków o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część południowa — obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 22m i linia nieprzekraczalnej zabudowy 22m, a także duży zjazd dla nowo projektowanej drogi,</li> <li>- część północna — obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8m i linia nieprzekraczalnej zabudowy 8m;</li> <li>- część wschodnia — obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8m; linia nieprzekraczalnej zabudowy 8m na istniejących obecnie zabudowaniach; zlokalizowanie przy samej granicy nieruchomości drogi publicznej; umożliwienie w okolicy nieruchomości zabudowy wielorodzinnej/usługowej do wysokości 35m;</li> <li>- część środkowa — tereny zabudowy mieszanej; teren zabudowy usługowej.</li> </ul> <p>Wydawać by się mogło, że ogrom pracy i środków jaki został włożony przez miasto ze środków publicznych nad zmianą obowiązującego planu miejscowego, powinien służyć poprawie i ulepszeniu obecnie obowiązującego planu, ale jak widać na przykładzie mojej działki, efekt jest zupełnie odwrotny, ponieważ ze znaczną częścią mojej nieruchomości miasto przeznacza na swoje cele publiczne, a co za tym idzie uszczupla powierzchnię nadającą się do życia, użytkowania, zagospodarowania i zabudowy, co drastycznie obniża moją wartość nieruchomości.</p> <p>Wnoszę swoje uwagi i proszę o ich uwzględnienie: I) Przesunięcie drogi publicznej (1KDL) i zmniejszenie szerokości tej drogi – Nie wyrażam zgody na przebieg tak szerokiej drogi (18m) i tak blisko mojej działki od strony wschodniej, gdyż: - nie jest uzasadnione umiejscowienie w tym miejscu takiej wielkości drogi, - wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym również naruszy dopuszczalne poziomy hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od mojej działki; - sam projekt niniejszego planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowanie tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie; - spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów; - szczególnie nocny hałas będzie uniemożliwiał właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowi</p>	dz. nr 36/22, 36/23 (obr. 6, ark. 3) dz. nr 1/7, 1/8 (obr. 18) dz. nr 16/2 (obr. 18)	2MNW/U, 1KDL i tereny 4MW/U 5MW/U	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/22 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej, oraz na fragmencie od strony południowej w terenie 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony drogi 1KDL – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleni izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.” Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni „ZT”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejazdów. Ponadto zgodnie z §24 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona strefa ZT uwzględnia de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią.</p> <p>Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi w odniesieniu do zmniejszenia obszaru ZT dla zabudowy usługowej od strony ul. Choiny oraz na fragmencie od strony planowanej ulicy 1KDL</p>

		<p>będzie naruszenie właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tak bliskie lokalizowanie ulicy obok mojej działki może wpłynąć na stan techniczny budynków;</li> <li>- hałas od drogi i inne immisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących;</li> <li>- droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne;</li> <li>- już obecnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich.</li> </ul> <p>Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę szerokości pasa drogi od strony wschodniej (1KDL) i północnej działki nr 36/22, odpowiednio z 18 m i 20 m do maksymalnie 10m,</li> <li>- przesunięcie pasa drogowego od granicy działki nr 36/22;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu zniwelowania hałasu w ciągu dnia, a w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Ponadto, jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkownika do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z: obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; prawem do spokojnego zamieszkiwania;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony wschodniej działki nr 36/22, w takiej odległości, aby nie zacięniały mojej działki ni umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń w nieruchomościach,</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony wschodniej działki (jak to jest obecnie od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od moich nieruchomości,</li> <li>- zlokalizowanie szpalerów drzew od strony południowej działki;</li> <li>- zlikwidowanie szerokiego pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części mojej działki;</li> <li>- pozostawienie dotychczasowego wjazdu do działki od ul. Choiny, utworzenie wjazdu od strony północnej działki do budynku gospodarczego.</li> </ul> <p>II) Usunięcie obszarów ZT z działki – Nie zgadzam się na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty mojej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego</p>						<p>zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wniosła o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDL, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania .</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży. Wielkości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej nieruchomości są ogromne, niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Całkowicie niezrozumiałe jest umieszczenie obszaru ZT od strony południowej mojej działki, a tym bardziej niepojęta jest ich szerokość 22m. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów zieleni narusza możli pełnego i dotychczasowego, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków. Umiejscowienie obszarów zieleni towarzyszącej od strony ulic powoduje, że będzie uniemożliwiony wjazd na działkę. Tak diametralna zmiana przeznaczenia terenów mojej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni spowoduje ogromną zmianę wartości nieruchomości i znaczną stratę finansową dla właścicieli. Po uchwaleniu niniejszego planu w obecnym kształcie, działka ta znacznie straci na wartości na co się nie godzę. Zostaną pozbawiony możliwości inwestycyjnych i środków, które mi się należą, ponieważ dbam o tą działkę i w nieruchomości na niej się znajdujące, inwestuję w nie i opłacam podatki. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielen nie pozostaną bierny i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Tereny zieleni powinny być zaprojektowane na terenach publicznych. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczą ingerencją w prawo własności. Projekt niniejszego planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się, zatem z prośbą o następujące korekty w niniejszym planie miejscowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju takiego obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na działce nr 36/22, gdyż to znacznie ogranicza prawo własności;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielen i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>III) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej Zwracam się o zagwarantowanie wjazdów na moją działkę od stron południowej i północnej nieruchomości, ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, co na to wskazuje przedmiotowy projekt planu miejscowego. Wnoszę o wpisanie do niniejszego planu możliwości wjazdu na działkę od strony południowej i północnej.</p> <p>IV) Przesunięcie linii zabudowy Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy z uwagi na istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania działki oraz wejście z granicą obszaru zabudowy w już istniejące zabudowania. Takie usytuowanie linii zabudowy uniemożliwi w zasadzie zmiany w zagospodarowaniu mojej nieruchomości, m.in. rozbudowy lub przebudowy. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy do obecnie istniejącej zabudowy na działce nr 36/22.</p>							<p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.” W ustaleniach planu § 11 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNW/U: „- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW, - dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych, nie reguluje też zasad wykonywania robót budowlanych, które winny być prowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami odrębnymi. W zakresie zmniejszenia szerokości drogi 1KDL, przesunięcia przedmiotowego pasa drogowego od granicy działki 36/22, czy ustalenia szczegółowych rozwiązań technicznych właściwych dla projektu budowlanego służących realizacji standardu akustycznego nie jest zatem możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Choiny zostały wyznaczone w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym. Z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy zbiorczej – ul Choiny, jej uciążliwość, w szczególności hałas i drgania w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast możliwość zbliżenia zabudowy usługowej w stronę ul. Choiny, jak również uwzględnienie istniejącej zabudowy na działce będzie przedmiotem analizy, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia złożonych wniosków do planu, uwarunkowań przestrzennych oraz ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zacienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



			<p>V) Zmniejszenie określonych maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze oznaczonym 4MW/U i 5MW/U. Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach oznaczonych 4MW/U (działki nr 1/8, obręb Lemszczyzna) i 5MW/U (działki nr 16/2, obręb Lemszczyzna) od strony wschodniej mojej działki, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy budynków obok mojej działki do wysokości 35m spowoduje ogromne ograniczenie nasłonecznienia mojej nieruchomości i jednocześnie znaczne jej zacienianie i przesłanianie. Należy podkreślić, że zabudowa wielorodzinna w okolicy ma wysokość czterech kondygnacji naziemnych i taka powinna być dopuszczalna na działkach sąsiadujących od wschodu z moimi nieruchomościami. Nie do zaakceptowania jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenie możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 35m. Dlatego powinna być zastosowana w tym wypadku gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ponadto ograniczać strefy widokowej, a umożliwienie planowanej zabudowy ponad 20 m spowoduje powstanie „swoistej ściany”, która nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zacienienie pomieszczeń mieszkalnych, ale także widoki na okolice co nie powinno być dopuszczalne. Nie godzę się na takie zmniejszenie prawa własności, gdyż ogranicza to moje prawo do użytkowania, gospodarowania obecnej mojej działki i budynków na niej stojących. Ponadto usytuowanie tak wysokich budynków w okolicy moich nieruchomości uniemożliwi przebudowanie dotychczasowych budynków, czy też postawienie nowych. Wnoszę o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek, oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmniejszenia określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej mojej działki oznaczonym 4MW/U i 5MW/U do czterech kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń w moich nieruchomościach i ograniczenia zacienienia mojej działki;</li> <li>- zastosowanie na sąsiadujących działkach gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie moich nieruchomości i nie dopuści do ich przysłaniania i zacienienia; _</li> <li>- wpisania do niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, na działkach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy - 3, czyli zbliżonej dla zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodziennymi;</li> <li>- wpisania do niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym tym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.</li> </ul>								
11.	08.07.2021	J_C_	Moja działka nr 36/22 w wyłożonym projekcie planu została podzielona na kilka obszarów, z ograniczeniem prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, a także niezgodnie z	dz. nr 36/22, 36/23	2MNW/U, 1KDL	+	-				<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/22 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym</p>

		<p>ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kilka różnych kawałków o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część południowa – obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 22 m i linia nieprzekraczalnej linii zabudowy 22m, a także duży zjazd dla nowo projektowanej drogi,</li> <li>- część północna - obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8 m i linia nieprzekraczalnej linii zabudowy 8m,</li> <li>- część wschodnia - obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8 m; linia nieprzekraczalnej linii zabudowy 8 m na istniejących obecnie zabudowaniach; zlokalizowane przy samej granicy nieruchomości drogi publicznej; umożliwienie w okolicy nieruchomości zabudowy wielorodzinnej/usługowej do wysokości 35 m;</li> <li>- część środkowa – tereny zabudowy mieszanej; teren zabudowy usługowej.</li> </ul> <p>Wnoszę uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przesunięcie linii zabudowy na działce – Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy z uwagi na istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania działki oraz wejście z granicą obszaru zabudowy w już istniejące zabudowania. Takie usytuowanie linii zabudowy uniemożliwi w zasadzie zmiany w zagospodarowaniu mojej nieruchomości, m.in. rozbudowy lub przebudowy. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy do obecnie istniejącej zabudowy na działce nr 36/22.</li> <li>2. Przesunięcie drogi publicznej (1KDL) i zmniejszenie szerokości tej drogi – Nie wyrażam zgody na przebieg tak szerokiej drogi (18m) i tak blisko mojej działki od strony wschodniej, gdyż: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie jest uzasadnione umiejscowienie w tym miejscu takiej wielkości drogi,</li> <li>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym również naruszy dopuszczalne poziomy hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od mojej działki;</li> <li>- sam projekt niniejszego planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowanie tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie;</li> <li>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów;</li> <li>- szczególnie nocny hałas będzie uniemożliwiał właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowiłoby naruszenie właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</li> <li>- tak bliskie lokalizowanie ulicy obok mojej działki może wpłynąć na stan techniczny budynków;</li> <li>- hałas od drogi i inne immisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących;</li> <li>- droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne;</li> <li>- już obecnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich.</li> </ul> </li> </ol>	<p>(obr. 6, ark. 3) dz. nr 1/7, 1/8 (obr. 18) dz. nr 16/2 (obr. 18)</p>	<p>i tereny 4MW/U 5MW/U</p>					<p>symbolem: 2MNW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej, oraz na fragmencie od strony południowej w terenie 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony drogi 1KDZ – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleń izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.” Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni „ZT”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §24 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona strefa ZT uwzględnia de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią.</p> <p>Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi w odniesieniu do zmniejszenia obszaru ZT dla zabudowy usługowej od strony ul. Choiny oraz na fragmencie od strony planowanej ulicy 1KDL zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać</p>
--	--	---	---	-------------------------------------	--	--	--	--	---

		<p>Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę szerokości pasa drogi od strony wschodniej (1KDL) i północnej działki nr 36/22, odpowiednio z 18 m i 20 m do maksymalnie 10m,</li> <li>- przesunięcie pasa drogowego od granicy działki nr 36/22;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu zniwelowania hałasu w ciągu dnia, a w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Ponadto, jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkownika do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z: obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; prawem do spokojnego zamieszkiwania;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony wschodniej działki nr 36/22, w takiej odległości, aby nie zacięniały mojej działki ni umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń w nieruchomościach,</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony wschodniej działki (jak to jest obecnie od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od moich nieruchomości,</li> <li>- zlokalizowanie szpalerów drzew od strony południowej działki;</li> <li>- zlikwidowanie szerokiego pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części mojej działki;</li> <li>- pozostawienie dotychczasowego wjazdu do działki od ul. Choiny, utworzenie wjazdu od strony północnej działki do budynku gospodarczego.</li> </ul> <p>3. Usunięcie obszarów ZT z działki – Nie zgadzam się na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty mojej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży. Wielkości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej nieruchomości są ogromne, niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Całkowicie niezrozumiałe jest umieszczenie obszaru ZT od strony południowej mojej działki, a tym bardziej niepojęta jest ich szerokość 22m. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów zieleni narusza możli pełnego i dotychczasowego, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków. Umiejscowienie obszarów zieleni towarzyszącej od strony ulic powoduje, że będzie uniemożliwiony wjazd na działkę. Tak diametralna zmiana przeznaczenia terenów mojej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni spowoduje ogromną zmianę wartości nieruchomości</p>						<p>umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zastrzeżenia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wniosła o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDL, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania .</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNV/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>W ustaleniach planu § 11 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNV/U:</p> <p>„- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Choiny) na zasadzie prawnych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,</p> <p>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>i znaczną stratę finansową dla właścicieli. Po uchwaleniu niniejszego planu w obecnym kształcie, działka ta znacznie straci na wartości na co się nie godzę. Zostaną pozbawiony możliwości inwestycyjnych i środków, które mi się należą, ponieważ dbam o tą działkę i w nieruchomości na niej się znajdujące, inwestuję w nie i opłacam podatki. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielenie nie pozostaną bierny i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Tereny zieleni powinny być zaprojektowane na terenach publicznych. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczącą ingerencją w prawo własności. Projekt niniejszego planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się, zatem z prośbą o następujące korekty w niniejszym planie miejscowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju takiego obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na działce nr 36/22, gdyż to znacznie ogranicza prawo własności;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielenie i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>4. Zmniejszenie maksymalnej wysokości i intensywności zabudowy na obszarze 4MW/U i 5MW/U</p> <p>Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach 4MW/U (dz. nr 1/8) i 5MW/U (dz. nr 16/2) od strony wschodniej mojej działki, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy budynków obok mojej działki do wysokości 35 m spowoduje ogromne ograniczenie nasłonecznienia mojej nieruchomości i jednocześnie znaczne jej zaciemnienie i przesłanianie. Zabudowy wielorodzinna w okolicy ma wysokość 4 kondygnacji naziemnych i taka powinna być dopuszczalna na działkach sąsiadujących od wschodu z moimi nieruchomościami. Nie do zaakceptowania jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenia możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 35 m. Dlatego powinna być zastosowana w tym przypadku gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ograniczać strefy widokowej, a umożliwienia planowanej zabudowy ponad 20 m spowoduje powstanie „swoistej ściany”, która nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zaciemnienie pomieszczeń mieszkalnych, ale także widoki na okolice co nie powinno być dopuszczalne. Nie godzę się na takie ograniczenie prawa własności, gdyż ogranicza to moje prawo do użytkowania, gospodarowania obecną moją działką i budynków na niej stojących. Usytuowanie tak wysokich budynków w okolicy moich nieruchomości uniemożliwi przebudowanie dotychczasowych budynków, czy też postawienie nowych. Wnoszę o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmniejszenia określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej dz. nr 36/22 oznaczonymi 4MW/U i 5MW/U do 4 kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń w moich nieruchomościach i ograniczenia zaciemnienia mojej działki;</li> </ul>							<p><i>symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</i></p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych, nie reguluje też zasad wykonywania robót budowlanych, które winny być prowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami odrębnymi.</p> <p>W zakresie zmniejszenia szerokości drogi 1KDL, przesunięcia przedmiotowego pasa drogowego od granicy działki 36/22, czy ustalenia szczegółowych rozwiązań technicznych właściwych dla projektu budowlanego służących realizacji standardu akustycznego nie jest zatem możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Choiny zostały wyznaczone w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym. Z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy zbiorczej – ul Choiny, jej uciążliwość, w szczególności hałas i drgania w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast możliwość zbliżenia zabudowy usługowej w stronę ul. Choiny, jak również uwzględnienie istniejącej zabudowy na działce będzie przedmiotem analizy, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia złożonych wniosków do planu, uwarunkowań przestrzennych oraz ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zaciemnienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>- zastosowania na sąsiadujących działkach gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie moich nieruchomości i nie odpuści do ich przysłaniania i zacinienia;</p> <p>- wpisania do niniejszego planu, na działkach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy – 3, czyli zbliżonej do zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodzinnymi;</p> <p>- wpisania do niniejszego planu obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym tym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.</p> <p>5. Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zwracam się o zagwarantowanie wjazdów na moją działkę od stron południowej i północnej nieruchomości, ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, co na to wskazuje przedmiotowy projekt planu. Wnoszę o wpisanie do niniejszego planu możliwości wjazdu na działkę nr 36/22 od strony południowej i północnej.</p>						
12.	08.07.2021	Z_C_ K_C_	<p>Nasza działka nr 36/22 w wyłożonym projekcie planu została podzielona na kilka obszarów, z ograniczeniem prawa własności i granic działek oraz ładu przestrzennego, a także niezgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kilka różnych kawałków o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu:</p> <p>- część południowa – obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 22 m i linia nieprzekraczalnej linii zabudowy 22m, a także duży zjazd dla nowo projektowanej drogi,</p> <p>- część północna - obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8 m i linia nieprzekraczalnej linii zabudowy 8m,</p> <p>- część wschodnia - obszar zieleni towarzyszącej o szerokości 8 m; linia nieprzekraczalnej linii zabudowy 8 m na istniejących obecnie zabudowaniach; zlokalizowane przy samej granicy nieruchomości drogi publicznej; umożliwienie w okolicy nieruchomości zabudowy wielorodzinnej/usługowej do wysokości 35 m;</p> <p>- część środkowa – tereny zabudowy mieszanej; teren zabudowy usługowej.</p> <p>Wnoszę uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <p>A. Przesunięcie linii zabudowy na działce - Zwracamy się o przesunięcie linii zabudowy z uwagi na istotne ograniczenie możliwości zagospodarowania działki oraz wejście z granicą obszaru zabudowy w już istniejące zabudowania. Takie usytuowanie linii zabudowy uniemożliwi w zasadzie zmiany w zagospodarowaniu mojej nieruchomości, m.in. rozbudowy lub przebudowy. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy do obecnie istniejącej zabudowy na działce nr 36/22.</p> <p>B. Zmniejszenie maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze 4MW/U i 5MW/U - Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach 4MW/U (dz. nr 1/8) i 5MW/U (dz. nr 16/2) od strony wschodniej mojej działki, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy budynków obok mojej działki do wysokości 35 m spowoduje</p>	dz. nr 36/22, 36/23 (obr. 6, ark. 3) dz. nr 1/7, 1/8 (obr. 18) dz. nr 16/2 (obr. 18)	2MNW/ U, 1KDL i tereny 4MW/U 5MW/U	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/22 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej, oraz na fragmencie od strony południowej w terenie 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony drogi 1KDZ – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „<i>przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleni izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.</i>” Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni „ZT”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejazdów i przejazdów. Ponadto zgodnie z §24 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia</p>

		<p>ogromne ograniczenie nasłonecznienia mojej nieruchomości i jednocześnie znaczne jej zaciemnienie i przesłanianie. Zabudowa wielorodzinna w okolicy ma wysokość 4 kondygnacji naziemnych i taka powinna być dopuszczalna na działkach sąsiadujących od wschodu z działką nr 36/22. Nie do zaakceptowania jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenia możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 35 m. Dlatego powinna być zastosowana w tym przypadku gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ograniczać strefy widokowej, a umożliwienie planowanej zabudowy ponad 20 m spowoduje powstanie „swoistej ściany”, która nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zaciemnienie pomieszczeń mieszkalnych, ale także widoki na okolice co nie powinno być dopuszczalne. Nie wyrażamy zgody na takie ograniczenie prawa własności, gdyż ogranicza to moje prawo do użytkowania, gospodarowania obecnej mojej działki i budynków na niej stojących. Wnosimy o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmniejszenia określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej dz. nr 36/22 oznaczonymi 4MW/U i 5MW/U do 4 kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń w moich nieruchomościach i ograniczenia zaciemnienia mojej działki;</li> <li>- zastosowanie na sąsiadujących działkach gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie naszych nieruchomości i nie odpuści do ich przysłaniania i zaciemnienia;</li> <li>- wpisania do niniejszego planu, na działkach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy – 3, czyli zbliżonej do zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodzinnymi;</li> <li>- wpisania do niniejszego planu obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym tym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.</li> </ul> <p>C) Przesunięcie drogi publicznej (1KDL) i zmniejszenie szerokości tej drogi – Nie zgadzamy się na przebieg tak szerokiej drogi (18m) i tak blisko naszej działki od strony wschodniej, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie jest uzasadnione umiejscowienie w tym miejscu takiej wielkości drogi,</li> <li>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym również naruszy dopuszczalne poziomy hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od mojej działki;</li> <li>- sam projekt niniejszego planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowanie tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie;</li> <li>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów;</li> <li>- szczególnie nocny hałas będzie uniemożliwiał właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowić będzie naruszenie właściwych standardów akustycznych dla</li> </ul>							<p>minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona strefa ZT uwzględnia de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią.</p> <p>Szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi w odniesieniu do zmniejszenia obszaru ZT dla zabudowy usługowej od strony ul. Choiny oraz na fragmencie od strony planowanej ulicy 1KDL zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wniosła o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDL, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania .</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tak bliskie lokalizowanie ulicy obok mojej działki może wpłynąć na stan techniczny budynków;</li> <li>- hałas od drogi i inne immisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących;</li> <li>- droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne;</li> <li>- już obecnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich.</li> </ul> <p>Zwracamy się z prośbą o następujące zmiany w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przesunięcie drogi publicznej 1KDL od granicy działki nr 36/22;</li> <li>- zmianę szerokości pasa drogi 1KDL od strony wschodniej i północnej działki nr 36/22, odpowiednio z 18 m i 20 m do maksymalnie 10m,</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu zniwelowania hałasu w ciągu dnia, a w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Ponadto, jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkownika do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z: obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; prawem do spokojnego zamieszkiwania;</li> <li>- wpisanie do tekstu niniejszego planu umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony wschodniej działki nr 36/22, w takiej odległości, aby nie zacięły mojej działki i umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń w nieruchomościach,</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony wschodniej działki (jak to jest obecnie od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od moich nieruchomości,</li> <li>- zlokalizowanie szpalerów drzew od strony południowej działki;</li> <li>- zlikwidowanie szerokiego pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części mojej działki;</li> <li>- pozostawienie dotychczasowego wjazdu do działki od ul. Choiny, utworzenie wjazdu od strony północnej działki do budynku gospodarczego.</li> </ul> <p>D) Usunięcie obszarów ZT z działki – Nie wyrażamy zgody na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na naszej działce, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty naszej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do</p>						<p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</li> <li>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</li> <li>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</li> <li>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</li> <li>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</li> </ul> <p>W ustaleniach planu § 11 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNW/U:</p> <p><u>„- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,</u></p> <p><u>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</u></p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych, nie reguluje też zasad wykonywania robót budowlanych, które winny być prowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną i przepisami odrębnymi.</p> <p>W zakresie zmniejszenia szerokości drogi 1KDL, przesunięcia przedmiotowego pasa drogowego od granicy działki 36/22, czy ustalenia szczegółowych rozwiązań technicznych właściwych dla projektu budowlanego służących realizacji standardu akustycznego nie jest zatem możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Choiny zostały wyznaczone w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym. Z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy zbiorczej – ul Choiny, jej uciążliwość, w szczególności hałas i drgania w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast możliwość zbliżenia zabudowy usługowej w stronę ul. Choiny, jak również uwzględnienie istniejącej zabudowy na działce będzie przedmiotem analizy, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia złożonych wniosków do planu, uwarunkowań przestrzennych oraz ustaleń kierunkowych Studium</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>jej sprzedaży. Wielkości obszarów zieleni towarzyszącej na naszej nieruchomości są ogromne, niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Całkowicie niezrozumiałe jest umieszczenie obszaru ZT od strony południowej mojej działki, a tym bardziej niepojęta jest ich szerokość 22m. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów zieleni narusza możli pełnego i dotychczasowego, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków. Umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej od strony ulic powoduje, że będzie uniemożliwiony wjazd na działkę. Tak diametralna zmiana przeznaczenia terenów naszej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni spowoduje ogromną zmianę wartości nieruchomości i znaczną stratę finansową dla właścicieli. Po uchwaleniu niniejszego planu w obecnym kształcie, działka ta znacznie straci na wartości na co nie wyrażamy zgody. Zostaniemy pozbawieni możliwości inwestycyjnych i środków, które nam przysługują, gdyż dbamy o tą działkę i w nieruchomości na niej się znajdujące, inwestujemy w nie i opłacam podatki. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielen nie pozostaniemy bierni i będziemy się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Tereny zieleni powinny być zaprojektowane na terenach publicznych. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczą ingerencją w prawo własności. Projekt niniejszego planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracamy się, zatem z prośba o następujące zmiany w niniejszym planie miejscowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju takiego obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na działce nr 36/22, gdyż to znacznie ogranicza prawo własności;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielen i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>E) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zwracamy się o zagwarantowanie wjazdów na naszą działkę od stron południowej i północnej nieruchomości, ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, na co wskazuje przedmiotowy projekt planu. Wnosimy o wpisanie do niniejszego planu możliwości wjazdu na działkę nr 36/22 od strony południowej i północnej.</p>							<p>Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zacienienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
13.	08.07.2021	M_C_	<p>Wnoszę uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <p>I) Przesunięcie linii zabudowy. Zwracam się z uprzejmą prośba o przesunięcie linii zabudowy w kierunku nowoprojektowanej ulicy 1KDL w celu umożliwienia zwiększenia możliwości użytkowych i inwestycyjnych na mojej działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Proponowana linia zabudowy znacznie ogranicza prawo własności poprzez ograniczenie możliwości użytkowania tej już niedużej działki. Dlatego zwracam</p>	dz. nr 36/33 (obr. 6, ark. 3)	2MNW/ U	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/33 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji</p>



		<p>się o poszanowanie prawa własności i potencjału inwestycyjnego działki. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy na dz. nr 36/33 w kierunku planowanej drogi publicznej IKDL.</p> <p>II) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zwracam się o zagwarantowanie wjazdu na moją działkę od strony północnej (drogi IKDL), ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają pewności na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, na co wskazuje plan. Wnoszę o wpisanie do planu gwarancji wjazdu na działkę nr 36/33 od strony północnej (drogi publicznej IKDL).</p> <p>III) Usunięcie obszaru ZT z działki. Nie zgadzam się na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na moje działce od strony północnej, które w nieuzasadniony sposób odrywają część mojej działki oraz ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znacznym ograniczeniem prawa własności. W związku z powyższym, projekt planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się z prośbą o następujące korekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie obszaru zieleni towarzyszącej od północnej strony działki nr 36/33, pozwoli to na pełne użytkowanie i gospodarowanie nieruchomością, a także wjazd na działkę;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleń i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>IV) Zapewnienie standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnoszę o wpisanie do planu warunków gwarantujących właściwe standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>						<p>podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „<i>przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleń izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.</i>” Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni „ZT”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §24 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W ustaleniach planu § 11 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNW/U:</p> <p><i>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami IKDL, IKDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem IKDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;</i>”</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	---

										<p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono także obszary zieleni towarzyszącej – ZT. Uwaga stoi w sprzeczności z punktem III – dotyczącym usunięcia obszaru ZT.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p>
14.	08.07.2021	M_C_	<p>Wnoszę uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <p>I) Przesunięcie linii zabudowy. Zwracam się z uprzejmą prośbą o przesunięcie linii zabudowy w ul. Choiny w celu umożliwienia zwiększenia możliwości użytkowych i inwestycyjnych na mojej działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Proponowana linia zabudowy znacznie ogranicza prawo własności poprzez ograniczenie możliwości użytkowania tej już niedużej działki. Dlatego zwracam się o poszanowanie prawa własności i potencjału inwestycyjnego działki. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy na dz. nr 36/40 w kierunku ul. Choiny.</p> <p>II) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zwracam się o zagwarantowanie wjazdu na moją działkę od strony południowej (od ul. Choiny), ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, na co wskazuje plan. Wnoszę o wpisanie do planu gwarancji wjazdu na działkę nr 36/40 od strony południowej (ul. Choiny).</p> <p>III) Zapewnienie standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnoszę o wpisanie do planu warunków gwarantujących właściwe standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>	dz. nr 36/40 (obr. 6, ark. 3)	2MNW/ U	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/40 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej.</p> <p>Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Choiny zostały wyznaczone w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym. Z uwagi na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo drogi klasy zbiorczej – ul Choiny, jej uciążliwość, w szczególności hałas i drgania w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast możliwość zbliżenia zabudowy usługowej w stronę ul. Choiny będzie przedmiotem analizy, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>W ustaleniach planu § 11 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNW/U:  <i>„- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz <u>nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem IKDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami IKDL, IKDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem IKDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,</u></i>  <i>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami IKDL, IKDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem IKDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</i></p> <p>Obsługa komunikacyjna terenu 2MNW/U wynika z uwzględnienia istniejącego zainwestowania (funkcjonującej w obszarze zabudowy) oraz uzgodnień projektu planu z Zarządem Dróg i Mostów.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1  <i>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej</i></p>

										<p>jednorodzinnej;  2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;  4) dla terenów zabudowy usługowej:  a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,  b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,  c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,  d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;  5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono linię zabudowy w nawiązaniu do ustaleń planu obowiązującego. Uwaga stoi w sprzeczności z punktem I – dotyczącym przesunięcia linii zabudowy od ul. Choiny.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p>
15.	08.07.2021	K_C_	<p>W ramach mojej działki nr 36/23, w wyłożonym projekcie zmiany planu, zostały wyznaczone obszary o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część południowa – tereny drogi publicznej – ulica lokalna, szpaler drzew, strefa lokalizacji usług w parterze budynku;</li> <li>- część północna – obszar zieleni towarzyszącej;</li> <li>- część środkowa – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej.</li> </ul> <p>Wnoszę swoje uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <p>A) Usunięcie lub zmniejszenie obszarów ZT na działce. Nie zgadzam się na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce od strony północnej, które w nieuzasadniony sposób odrywają część mojej działki oraz ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Wielkość obszarów zieleni w tym miejscu jest niczym nie uzasadniona, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Ponadto chcę zaznaczyć, że jestem właścicielem nieruchomości nr 18/25(obr. 18) do której powinienem mieć umożliwiony dostęp i możliwość użytkowania, gospodarowania wyżej położonej działki, a zgodnie z planem mam to prawo ograniczone. W związku z powyższym, projekt planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się z prośbą o następujące korekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie lub znaczne ograniczenie obszaru zieleni towarzyszącej od północnej strony działki nr 36/23, co ułatwi gospodarowanie nieruchomością;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleni i zapewniają jej dość</li> </ul>	<p>dz. nr 36/23 (obr. 6, ark. 3)</p> <p>dz. nr 18/25 (obr. 18, ark.3)</p> <p>– działka zlokalizowana poza obszarem zmiany planu</p>	3MW/U, 1KDL, 2MNW/ U	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/23 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oraz 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna. Działka nr 18/25 zlokalizowana jest poza granicą niniejszej zmiany planu, bezpośrednio przylega do działki nr 36/23, a w planie obowiązującym przeznaczona jest pod aktywność gospodarczą (symbol terenu AG).</p> <p>W ramach terenu 3MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W terenie 3MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleni towarzyszącą”.</p>	

		<p>dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki;</p> <p>- wpisanie do tekstu planu możliwości wjazdu od strony północnej działki nr 36/23 do działki nr 18/25, której jestem również właścicielem.</p> <p>B) Przesunięcie drogi publicznej 1KDL i zmniejszenie szerokości niniejszej drogi – Uważam za nieuzasadnione, aby powstała tak szeroka droga przy mojej działce od strony południowej, ponieważ:</p> <p>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak i w nocy, a przez to ogranicza to możliwości należytego użytkowania nieruchomości,</p> <p>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów;</p> <p>- aktualnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na niej;</p> <p>- droga szerokości 20 m wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne.</p> <p>Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie miejscowym:</p> <p>- zmianę szerokości pasa ulicy z 20 m do 10 m od strony południowej działki nr 36/23,</p> <p>- usunięcie szpaleru drzew od strony południowej mojej działki,</p> <p>- wpisanie do tekstu planu wjazdu od strony południowej mojej działki.</p> <p>C) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej Zwracam się o zagwarantowanie wjazdu na moją działkę od strony południowej, gdyż proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, na co wskazuje plan. Wnoszę o wpisanie do planu możliwości wjazdu na działkę nr 36/23 od strony południowej.</p> <p>D) Przesunięcie linii zabudowy działki – Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy w celu umożliwienia zwiększenia zabudowy na działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Pozwoli to na uwzględnienie prawa własności oraz zwiększy potencjał inwestycyjny działki. Wnoszę o zwiększenie projektowanej linii zabudowy na działce nr 36/23.</p> <p>E) Zwiększenie maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze oznaczonym 3MW/U – Zwracam się o zwiększenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarze mojej działki co pozwoli na pełniejsze jej zagospodarowanie. Proszę, zatem o spełnieniu wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącym uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni. Wnoszę o zwiększenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarze oznaczonym 3MW/U do 28 m.</p>						<p>Zgodnie z ustaleniami planu §12 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia lub zmniejszenia obszarów ZT.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 3MW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1:</p> <p>„2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Ponadto w celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu 1KDL wyznaczono szpaler drzew. Linie zabudowy w ramach terenu 3MW/U zarówno od strony planowanego układu komunikacyjnego jak i zieleni towarzyszącej zostały wyznaczone w sposób optymalny.</p> <p>Dla terenu 3MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

									<p>realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0.</p> <p>Obecnie w bliskim sąsiedztwie obszaru funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa o wysokości do 10 m oraz poza granicą zmiany planu obiekty usługowo-magazynowe o wysokości do 13m.</p> <p>Projekt planu w terenie 2MNW/U dopuszcza zabudowę do 16m, natomiast w terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U zabudowę o wysokości maksymalnie do 25m, jedynie w eksponowanym rejonie skrzyżowania ulic Choiny/ Związkowa dopuszcza realizację zabudowy wyższej.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., działka nr 36/23 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem AGc dla którego określono wysokość realizowanych obiektów jako niskie lub średniowysokie. Zgodnie z warunkami technicznymi (Dz.U. 2019 poz. 1065 j.t. z późn. zm.) obiekty niskie są to budynki do 12m, natomiast średniowysokie od 12 do 25m.</p> <p>Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zwiększenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.</p> <p>Odnośnie obsługi komunikacyjnej działki 36/23 to zgodnie z § 12 ust 10 pkt 1 lit c: „ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD, 3KDD”.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p>
16.	08.07.2021	K_C_	<p>W ramach mojej działki nr 36/25, w wyłożonym projekcie zmiany planu, zostały wyznaczone obszary o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część wschodnia – tereny drogi publicznej, obszar zieleni towarzyszącej;</li> <li>- część północna – obszar zieleni towarzyszącej;</li> <li>- część środkowa – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> </ul> <p>Wnoszę swoje uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <p>A) Usunięcie obszarów ZT na działce - Nie zgadzam się na umieszczenie zaprojektowanej zieleni towarzyszącej na mojej działce od strony wschodniej i północnej, które w nieuzasadniony sposób odrywają część mojej działki oraz ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Wielkość obszarów zieleni w tym miejscu jest niczym nie uzasadniona, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności. Po uchwaleniu niniejszym kształcie, działka ta znacznie straci na wartości, ponieważ w większości będą znajdować się na jej obszarze tereny zielone- na co się nie godzę. Zostanę pozbawiony możliwości inwestycyjnych i środków, które mi się należą. Sam na tej działce nic nie zrobię i nikt</p>	dz. nr 36/25, 36/29 (obr. 6, ark. 3)	2MW/U, 2KDD	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/25 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast działka nr 36/29 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem 2KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa i została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu obowiązującego własnościowo uregulowana przez Gminę Lublin.</p> <p>Ulica dojazdowa 2KDD została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDD-G szerokości od 16m.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego</p>

		<p>nie będzie chciał nabyć ode mnie tej działki. Jeśli w proponowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielenie nie pozostaną bierny i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. W związku z powyższym, projekt planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się z prośbą o następujące zmiany w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie obszaru zieleni towarzyszącej od północnej strony działki nr 36/25,</li> <li>- usunięcie obszaru zieleni towarzyszącej od wschodniej strony działki nr 36/25,</li> <li>- należy zaznaczyć, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielenie i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>B) Zmniejszenie szerokości drogi publicznej 2KDD – Nie zgadzam się na przebieg tak szerokiej drogi przez moją działkę od strony wschodniej i północnej, ponieważ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powstanie tak szerokiej ulicy dojazdowej jest niczym nieuzasadnione,</li> <li>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów,</li> <li>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak i w nocy, a przez to ogranicza to możliwości należytego użytkowania nieruchomości,</li> <li>- droga szerokości 16 m wprowadza w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę szerokości pasa drogowego od strony wschodniej działki nr 36/25,</li> <li>- wpisanie do tekstu planu umiejscowienia wjazdu od strony wschodniej do działki nr 36/25/</li> </ul> <p>C) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej – Zwracam się o zagwarantowanie wjazdu na moją działkę od strony wschodniej, ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, na co wskazuje przedmiotowy projekt planu. Wnoszę o wpisanie do planu możliwości wjazdu na działkę nr 36/25 od strony wschodniej.</p> <p>D) Przesunięcie linii zabudowy – Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy w celu umożliwienia zwiększenia zabudowy na działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Ponadto umożliwi to na uwzględnienie prawa własności oraz zwiększy potencjał inwestycyjny działki. Wnoszę o zwiększenie projektowanej linii zabudowy działce nr 36/25.</p> <p>E) Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i intensywności zabudowy na obszarze oznaczonym 2MW/U – Zwracam się o zwiększenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarze mojej działki co pozwoli na pełniejsze jej zagospodarowanie. Proszę, zatem o spełnienie wymagania ustawy o</p>							<p>układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi publicznej 2KDD.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1:</p> <p>„2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Odnośnie obsługi komunikacyjnej działki 36/25 to zgodnie z § 12 ust 10 pkt 1 lit b: „ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD”.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p> <p>W ramach terenu 2MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W terenie 2MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącym uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni. Wnoszę o zwiększenie na obszarze oznaczonym 2MW/U określonej maksymalnej intensywności zabudowy do 7 i maksymalnej wysokości zabudowy do 28 m.						<p>tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleni towarzyszącej”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §12 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono linię zabudowy w nawiązaniu do wyznaczonego obszaru ZT – zieleni towarzyszącej i wymogu uwzględnienia Studium UiKZP m.Lublin.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia obszarów ZT i przesunięcia linii zabudowy.</p> <p>Dla terenu 2MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0.</p> <p>Obecnie w bliskim sąsiedztwie obszaru funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa o wysokości do 10 m oraz poza granicą zmiany planu obiekty usługowo-magazynowe o wysokości do 13m.</p> <p>Projekt planu w terenie 2MNW/U dopuszcza zabudowę do 16m, natomiast w terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U zabudowę o wysokości maksymalnie do 25m, jedynie w eksponowanym rejonie skrzyżowania ulic Choiny/ Związkowa dopuszcza realizację zabudowy wyższej.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., działka nr 36/25 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem AGc dla którego określono wysokość realizowanych obiektów jako niskie lub średniowysokie. Zgodnie z warunkami technicznymi (Dz.U. 2019 poz. 1065 j.t. z późn. zm.) obiekty niskie są to budynki do 12m, natomiast średniowysokie od 12 do 25m.</p> <p>Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zwiększenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.</p>
17.	08.07.2021	K_C_	<p>W ramach mojej działki nr 36/26, w wyłożonym projekcie zmiany planu, zostały wyznaczone obszary o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- część zachodnia – tereny drogi publicznej, obszar zieleni towarzyszącej;</li> <li>- część północna – obszar zieleni towarzyszącej;</li> <li>- część środkowa – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</li> </ul> <p>Wnoszę swoje uwagi i proszę o ich uwzględnienie:</p> <p>A) Usunięcie lub zmniejszenie obszarów ZT z działki. Wyrażam sprzeciw na umieszczenie zaprojektowanej zieleni towarzyszącej na mojej działce od strony zachodniej i północnej, które w nieuzasadniony sposób odrywają część mojej działki oraz ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a</p>	dz. nr 36/26 36/29 (obr. 6, ark. 3)	3MW/U, 2KDD	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/26 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast działka nr 36/29 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem 2KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa i została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu obowiązującego własnościowo uregulowana przez Gminę Lublin.</p> <p>Ulica dojazdowa 2KDD została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDD-G szerokości od 16m.</p>

		<p>także zabudowy. Wielkość obszarów zieleni w tym miejscu jest niczym nie uzasadniona, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności. Po uchwaleniu niniejszego planu w obecnym kształcie, działka ta znacznie straci na wartości, na co się nie godzę. Zostaną pozbawiony możliwości inwestycyjnych i środków, które mi się należą. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielenie nie pozostaną biernymi i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Wobec powyższego, projekt planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ład przestrzennego. Zwracam się z prośbą o następujące korekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie lub znaczne zmniejszenie obszaru zieleni towarzyszącej od strony północnej z działki nr 36/26, co pozwoli na pełne użytkowanie i gospodarowanie nieruchomością;</li> <li>- usunięcie obszaru zieleni towarzyszącej od zachodniej strony z działki nr 36/26, pozwoli to na pełne użytkowanie i gospodarowanie nieruchomością;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielenie i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>B) Przesunięcie drogi publicznej 2KDD i zmniejszenie szerokości tej drogi – Nie zgadzam się na przebieg tak szerokiej drogi przez moją działkę od strony zachodniej, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów,</li> <li>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak i w nocy, a przez to ogranicza to możliwości należytego użytkowania nieruchomości,</li> <li>- droga szerokości 16 m wprowadza w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie:</li> <li>- zmianę szerokości pasa drogowego drogi publicznej 2KDD z 16 m do 10m od strony zachodniej działki nr 36/26,</li> <li>- wpisanie do tekstu planu umiejscowienia wjazdu od strony zachodniej do działki nr 36/26.</li> </ul> <p>C) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej – Zwracam się o zagwarantowanie wjazdu na moją działkę od strony zachodniej, ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, który to jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną i aby można było na niej coś zbudować, co na to wskazuje przedmiotowy projekt planu. Wnoszę o wpisanie do planu możliwości wjazdu na działkę nr 36/26 od strony zachodniej.</p> <p>D) Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i intensywności zabudowy na obszarze oznaczonym 3MW/U – Zwracam się o zwiększenie określonej maksymalnej wysokości i</p>							<p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zastrzeżenia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi publicznej 2KDD.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 3MW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1:</p> <p>„2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Odnośnie obsługi komunikacyjnej działki 36/26 to zgodnie z § 12 ust 10 pkt 1 lit c: „ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD, 3KDD”.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p> <p>W ramach terenu 3MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W terenie 3MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



			<p>intensywności zabudowy na obszarze mojej działki, co pozwoli na pełniejsze jej zagospodarowanie. Proszę, zatem o spełnienie wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącego uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni. Wnoszę o zwiększenie na obszarze oznaczonym 3MW/U określonej maksymalnej intensywności zabudowy do 7 i maksymalnej wysokości zabudowy do 28 m.</p> <p>E) Przesunięcie linii zabudowy na działce – Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy w celu umożliwienia zwiększenia zabudowy na działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne jej zagospodarowanie. Pozwoli to na uwzględnienie prawa własności oraz zwiększy potencjał inwestycyjny działki. Wnoszę o zwiększenie projektowanej linii zabudowy działce nr 36/26.</p>							<p>minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleń towarzyszącą”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §12 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono linię zabudowy w nawiązaniu do wyznaczonego obszaru ZT – zieleni towarzyszącej i wymogu uwzględnienia Studium UiKZP m.Lublin.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia lub zmniejszenia obszarów ZT i przesunięcia linii zabudowy.</p> <p>Dla terenu 3MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0.</p> <p>Obecnie w bliskim sąsiedztwie obszaru funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa o wysokości do 10 m oraz poza granicą zmiany planu obiekty usługowo-magazynowe o wysokości do 13m.</p> <p>Projekt planu w terenie 2MNW/U dopuszcza zabudowę do 16m, natomiast w terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U zabudowę o wysokości maksymalnie do 25m, jedynie w eksponowanym rejonie skrzyżowania ulic Choiny/ Związkowa dopuszcza realizację zabudowy wyższej.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., działka nr 36/26 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem AGc dla którego określono wysokość realizowanych obiektów jako niskie lub średniowysokie. Zgodnie z warunkami technicznymi (Dz.U. 2019 poz. 1065 j.t. z późn. zm.) obiekty niskie są to budynki do 12m, natomiast średniowysokie od 12 do 25m.</p> <p>Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zwiększenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.</p>
18.	08.07.2021	K_C_	<p>W ramach mojej działki nr 36/23, w wyłożonym projekcie zmiany planu, zostały wyznaczone obszary o różnym oznaczeniu i przeznaczeniu tj.:</p> <p>- część południowa – tereny drogi publicznej – ulica lokalna; szpaler drzew; strefa lokalizacji usług w parterze budynku;</p>	dz. nr 36/27, 36/23 36/30	3MW/U, 1KDL	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działki nr 36/23 i 36/27 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 3MW/U – tereny zabudowy</p>

		<p>- część zachodnia – obszar zieleni towarzyszącej;  - część środkowa – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  tereny zabudowy usługowej.  Wnoszę swoje uwagi i proszę o ich uwzględnienie:  A) Usunięcie obszarów ZT na działce - Nie zgadzam się na umieszczenie zaprojektowanej szerokości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce od strony zachodniej, które w nieuzasadniony sposób odrywają część mojej działki oraz ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Wielkość obszarów zieleni w tym miejscu jest niczym nie uzasadniona, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności. W związku z powyższym, projekt planu ewidentnie nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie obszaru zieleni towarzyszącej od północnej strony działki nr 36/27,</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dotyczące wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielen i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>B) Przesunięcie drogi publicznej 1KDL i zmniejszenie szerokości tej drogi –Uważam za nieuzasadnione, aby powstała tak szeroka droga przy mojej działce od strony południowej, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spowoduje to powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów,</li> <li>- wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak i w nocy, a przez to ogranicza to możliwości należytego użytkowania nieruchomości,</li> <li>- droga szerokości 20 m wprowadza w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne;</li> <li>- w tej chwili są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na niej.</li> </ul> <p>Zwracam się z prośbą o następujące korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę szerokości pasa drogowego drogi z 20 m do 10m od strony południowej działki nr 36/27,</li> <li>- usunięcie szpaleru drzew od strony południowej działki nr 36/27,</li> <li>- wpisanie do tekstu planu umiejscowienia wjazdu od strony południowej działki nr 36/27.</li> </ul> <p>C) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej – Zwracam się o zagwarantowanie wjazdu na moją działkę od stron południowej, gdyż proponowane zmiany w projekcie nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, co na to wskazuje</p>	(obr. 6, ark. 3)					<p>mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej. Natomiast działka nr 36/30 w terenie oznaczonym symbolem 1KDL – tereny dróg publicznych – ulica lokalna.  W ramach terenu 3MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.  Dodatkowo w ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (3MW/U) od strony planowanych dróg dojazdowych 2KDD i 3KDD z uwagi na uciążliwość (hałas, drgania) wyznaczono obszary zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.  Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „<i>przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zielen izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.</i>”  Nie jest więc możliwa całkowita rezygnacja z zieleni „ZT”.  W terenie 3MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „<i>utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zielen towarzyszącą</i>”.  Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia obszarów ZT.  Zgodnie z ustaleniami planu §12 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.  Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do</p>
--	--	---	------------------	--	--	--	--	---

		<p>przedmiotowy projekt planu. Wnoszę o wpisanie do planu możliwości wjazdu na działkę nr 36/27 od strony południowej.</p> <p>D) Przesunięcie linii zabudowy na działce – Zwracam się o przesunięcie linii zabudowy w celu umożliwienia zwiększenia zabudowy na działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Pozwoli to na uwzględnienie prawa własności oraz zwiększy potencjał inwestycyjny działki. Wnoszę o zwiększenie projektowanej linii zabudowy na działce nr 36/27.</p> <p>E) Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i intensywności zabudowy na obszarze oznaczonym 3MW/U – Zwracam się o zwiększenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy i intensywność zabudowy na obszarze mojej działki co pozwoli na pełniejsze jej zagospodarowanie. Proszę, zatem o spełnienie wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącym uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni. Wnoszę o zwiększenie na obszarze oznaczonym 3MW/U określonej maksymalnej intensywności zabudowy do 7 i maksymalnej wysokości zabudowy do 28 m.</p>						<p>20m. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana przez Gminę Lublin.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej przesunięcia drogi publicznej 1KDL i zmniejszenia jej szerokości.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 3MW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1:</p> <p>„2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Ponadto w celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu 1KDL wyznaczono szpaler drzew. Linie zabudowy w ramach terenu 3MW/U zarówno od strony planowanego układu komunikacyjnego jak i zieleni towarzyszącej zostały wyznaczone w sposób optymalny.</p> <p>Dla terenu 3MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%; minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0.</p> <p>Obecnie w bliskim sąsiedztwie obszaru funkcjonuje zabudowa</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--

										<p>mieszkaniowa i usługowa o wysokości do 10 m oraz poza granicą zmiany planu obiekty usługowo-magazynowe o wysokości do 13m.</p> <p>Projekt planu w terenie 2MNW/U dopuszcza zabudowę do 16m, natomiast w terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U zabudowę o wysokości maksymalnie do 25m, jedynie w eksponowanym rejonie skrzyżowania ulic Choiny/ Związkowa dopuszcza realizację zabudowy wyższej.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., działki nr 36/27 oraz 36/23 zlokalizowane są w terenie oznaczonym symbolem AGc dla którego określono wysokość realizowanych obiektów jako niskie lub średniowysokie. Zgodnie z warunkami technicznymi (Dz.U. 2019 poz. 1065 j.t. z późn. zm.) obiekty niskie są to budynki do 12m, natomiast średniowysokie od 12 do 25m.</p> <p>Ze względu na harmonijne wpisanie nowej zabudowy w istniejącą, zastaną strukturę oraz ustalenia obowiązującego planu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zwiększenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.</p> <p>Odnośnie obsługi komunikacyjnej działek 36/23 i 36/27 to zgodnie z § 12 ust 10 pkt 1 lit c: „ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MW/U – od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD, 3KDD”.</p> <p>Uwaga jest uwzględniona, nie wymaga zmian projektu planu.</p>
19.	08.07.2021	A_K_	<p>Wnoszę uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>zmiana wjazdu-wyjazdu lub wprowadzenie dodatkowego wjazdu-wyjazdu do działki 16/2 przy ul. Choiny 1 z planowanej drogi 1KDL wprowadza tylko niepotrzebne zamieszanie w tworzeniu ciągów komunikacyjnych, przy wjeździe-wyjeździe na teren 5MW/U od ulic Choiny i Związkowej rozwiązanie to wydaje się wystarczające. Zmiana wjazdu-wyjazdu lub wprowadzenie kolejnego wjazdu-wyjazdu od nowoprojektowanej drogi 1KDL ogranicza wartość inwestycyjną działki nr 16/2, stwarza większe niebezpieczeństwo kolizji drogowych, utrudnia też manewrowanie dużymi pojazdami z dostawą towaru do istniejącego na posesji Choiny 1 sklepu Biedronka.</li> <li>ograniczenie zabudowy działki nr 16/2 od ul. Choiny do odległości aż 19 m od granicy działki nie ma uzasadnienia logicznego (od ul. Związkowej ograniczenie takie wprowadzono w odległości 10 m), w przyszłości może to utrudnić projektowanie funkcjonalnego rozmieszczenia zabudowy działki nr 16/2. Jeżeli z założenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umieszczenie na parterze lokali handlowych i usługowych to naturalnym wydaje się, że odległość od ciągu pieszego ul. Choiny w mniejszej odległości niż 19 m ułatwi korzystanie z tych lokali pieszym.</li> <li>trudno też zgodzić się ze stawką wzrostu wartości nieruchomości działki nr 16/2 o maksymalną stawkę 30%. Działka nr 16/2 ma dziś charakter komercyjny i jej funkcjonalność zwiększa się tylko o możliwość zabudowy mieszkaniowej. Co innego byłoby gdyby zmieniono plan zagospodarowania dla działki z funkcją rolniczą, rekreacyjną lub przemysłową w działkę o możliwości zabudowy komercyjnej to zastosowanie maksymalnej stawki mogłoby być usprawiedliwione.</li> </ol> <p>Z uwagi na powyższe wnoszę o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pozostawienie obecnych wjazdów i wyjazdów na teren 5MW/U</li> </ol>	dz. nr 16/2, 1/8 (obr. 18, ark. 6)	5MW/U, 1KDL	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Działka 16/2 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem 5MW/U projekt planu dopuszcza możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej. W ramach ustaleń nakazuje się lokalizację usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu od strony ulicy Związkowej ( KDZ -P - drogi klasy zbiorczej) oraz ul. Choiny (1KDZ – droga klasy zbiorczej). Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Choiny i Związkowej zostały wyznaczone w odległości 19m od linii rozgraniczającej teren, natomiast od strony ul. Związkowej dopuszczono dla funkcji usługowych i handlu wysunięcia linii zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) przed nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj. maksymalnie w odległości 10m od linii rozgraniczającej. Z uwagi dopuszczoną możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, standard zamieszkania oraz bezpośrednie sąsiedztwo dróg klasy zbiorczej, ich uciążliwość, w szczególności hałas i drgania w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej nie jest możliwe uwzględnienie uwagi. Natomiast dla funkcji usługowych i handlu, możliwość wysunięcia linii zabudowy pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Choiny, będzie przedmiotem analiz, szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>W zakresie odnoszącym się do obsługi komunikacyjnej dz. 16/2 oraz możliwości lokalizacji dodatkowego „wjazdu-wyjazdu” od strony planowanej drogi 1KDL, szczegółowy sposób</p>

			<p>bez zmian.</p> <p>2. Zmniejszenie ograniczenia zabudowy kubaturowej na działce nr 16/2 do 10 m od granicy działki przy ul. Choiny.</p> <p>3. Nie wprowadzanie stawki wzrostu wartości nieruchomości działki nr 16/2 przy ul. Choiny 1 w Lublinie.</p>							<p>uwzględnienia uwagi zostanie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu planu do wglądu publicznego.</p> <p>W projekcie planu w §15 ust.12 wskazano jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (potocznie zwana opłatą planistyczną). Opłata ta unormowana została w art 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość jej poboru występuje tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,</li> <li>- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,</li> <li>- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,</li> <li>- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. W przypadku braku któregokolwiek z wymaganych elementów opłata planistyczna nie jest naliczana. Opłata dla terenu 5MW/U została określona na poziomie 30% - stąd nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

II wyłożenie do wglądu publicznego od 22 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r. (termin składania uwag: do 01 lutego 2021 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 ..... z dn. .... 2022 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	24.01.2022	J_M_ J_R_ J-G A O I	<p>Uwagi w zakresie projektowanej drogi wewnętrznej 2KDW, zapewniającej dostęp do drogi publicznej od ul. Wojtasa do nieruchomości: dz. nr 22/11, 22/12, 22/6, 22/14, 21/11 i 21/3. W ocenie wnioskodawców projektowana droga wewnętrzna narusza interes wnioskodawców.</p> <p>Mając na uwadze walory ekonomiczne i przydatności inwestycyjnej dla przedmiotowych nieruchomości należy uznać, że zapewnienie dla przedmiotowych nieruchomości dostępu do drogi publicznej od strony ul. Choiny, przebiegająca częściowo przez nieruchomość 21/3 i 22/10, 22/11 i 22/12 (jak na załączonej mapie) jest bardziej uzasadnione i w mniejszym stopniu ogranicza prawo własności wnioskodawców, aniżeli projektowana droga wewnętrzna. Po pierwsze należy mieć na uwadze, że na działce 22/12 od kilkunastu lat prowadzona jest działalność gospodarcza – sklep ze stolarką budowlaną ATOS Stolarka budowlana. Do prowadzenia ww. działalności niezbędne jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej pozwalającej na swobodny wjazd ciężarówek oraz tirów i umożliwienie rozładunku towaru. Proponowana w projekcie MPZP droga wewnętrzna uniemożliwi lub znacząco utrudni kontynuowanie działalności gospodarczej na dotychczasowych zasadach. Po drugie planowana droga wewnętrzna wydłuża odległość dla ruchu pieszego (osób starszych, dzieci) do drogi publicznej ul. Wojtasa, aniżeli droga wewnętrzna, jaką proponują wnioskodawcy, tj. od ul. Choiny. Po trzecie dotychczasowe inwestycje budowlane znajdujące się na</p>	<p>dz. nr 22/11, 22/12, 22/6, 22/14, 21/11 i 21/3 (obr 6, ark 30)</p> <p>dz. nr 22/14 - brak działki w ewidencji</p>	1MNW/U, 2MNW/U, 4MNW/U, 2KDW		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W ustaleniach dla terenów 1MNW/U, 2MNW/U, 4MNW/U (§ 10 ust. 10 pkt 1) wyznaczono docelową obsługę komunikacyjną przedmiotowych terenów. Ponadto ustalenia planu (§23) wskazują też, że do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>Na etapie zbierania wniosków do planu właściciele działek nie sygnalizowali swoich potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej. Natomiast uwagi złożone po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dotyczyły przeznaczenia działek „ na zabudowę wielokondygnacyjnego budynku mieszkalnego z częścią usług na parterze” oraz przesunięcia linii zabudowy od ul. Wojtasa – i uwagi te przy uwzględnieniu ustaleń Studium oraz uwarunkowań lokalnych zostały w znacznej części uwzględnione.</p> <p>Ustalenia planu dla terenów 1MNW/U, 2MNW/U, 4MNW/U w zakresie docelowej obsługi komunikacyjnej uwzględniają dość szczegółowe stanowisko instytucji uzgadniających, stąd też nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>	

			<p>nieruchomościach 22/11, 22/12 i 22/6 były planowane i ustalone pod kątem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej od strony ul. Choiny, który to dostęp był planowany w dotychczas obowiązujących MPZP dla przedmiotowych nieruchomości. Po czwarte zjazd od ul. Choiny 33a i 35b i tak zostanie zapewniony dla działki 22/10 i 21/3, a zatem wydłużenie tej drogi o zaledwie kilkadziesiąt metrów jest bardziej uzasadnione, aniżeli budowa nowej drogi i uzbrojenia jej w nową infrastrukturę. Co więcej z uwagi na to, że zjazd z ul. Choiny do działki 22/10 i 21/3 w projektowanym MPZP zostaje zachowany to urząd nie może bronić się argumentem, że organ ogranicza zjazdy oraz ruch pieszy i kołowy z ul. Choiny.</p> <p>Bez wątplenia aktualna propozycja wnioskodawców w mniejszym stopniu, aniżeli przyjęta w propozycji MPZP ograniczy prawo własności wnioskodawców. Ponadto zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez przedłużenie istniejącej i częściowo urządzonej drogi wewnętrznej z ul. Choiny (zjazd do działki 22/10 i 21/3, który już funkcjonuje i ma szerokość 15 m) będzie zgodne z ładem przestrzennym dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.</p> <p>Mając na uwadze powyższe wnosimy o dokonanie zmian w projekcie MPZP poprzez zapewnienie dla działek dz. nr 22/11, 22/12, 22/6, 22/14, 21/11 i 21/3 dostępu do drogi publicznej od ul. Choiny, zgodnie z załączoną mapą.</p>							<p>Według danych ewidencyjnych w rejestrze nie figuruje wskazana w uwadze działka o numerze 22/14 obręb 6, arkusz nr 2. W bezpośrednim sąsiedztwie dz.213 i 21/11 występuje dz. nr 21/14 prawdopodobnie w treści złożonej uwagi nastąpiła omyłka pisarska.</p>
2.	27.01.2022	BLM- Architekci Sp. z o.o.	<p>1. Wskaźnik placów zabaw § 12 ust. 6 pkt 15 -wnoszę o zmianę wskaźnika określonego do urządzenia na każdej działce budowlanej placu zabaw dla dzieci z 2m<sup>2</sup>/1 mieszkańca na wskaźnik 1m<sup>2</sup>/1mieszkanie, jak również wnoszę o wykreślenie dodatkowych wymagań dla placu zabaw tj. minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości.</p> <p>2. Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej § 12 ust. 6 pkt 5 -wnoszę o zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% powierzchni działki budowlanej na 25%.</p> <p>3. Stanowiska postojowe na terenie ZT § 12 ust. 9 pkt 3 lit. b -wnoszę o wykreślenie ustalenia zakazującego lokalizacji miejsc parkingowych na terenie ZT.</p>	dz. nr 62/1, 62/2 (obr. 6, ark. 3)	2MW/U, 1KDL, 2KDD, 1KX		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 62/1 (obr. 6, ark. 3) w przeważającej części zlokalizowana jest w terenie 2MW/U, oraz na fragmencie w terenach 2KDD, 1KX. Natomiast działka 62/2 w całości w obszarze pasa drogowego ulicy 1KDL. W ustaleniach dla terenu 2MW/U §11 ust 6 pkt 15 wskazano, iż 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. Przedmiotowy wskaźnik stosowany jest w szczególności na obszarach zlokalizowanych poza strefą centralną miasta. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie placów zabaw w ramach zagospodarowania obszaru zieleni towarzyszącej „ZT”. Projekt planu dopuszcza dość intensywne zagospodarowanie terenu MW/U. Z uwagi na standard przyszłej zabudowy mieszkaniowej, wskazania Planu adaptacji do zmian klimatu, zmniejszenie wskaźników czy rezygnacja z ustalonych w planie parametrów minimalnych dla placów zabaw nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>W odniesieniu do wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określonego na poziomie 30%, to zastosowano wartość zalecaną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin dla terenów zabudowy wielorodzinnej/usługowej w ramach „parametrów i wskaźników urbanistycznych” oraz wskazania Planu adaptacji do zmian klimatu . Ponadto projekt planu dopuszcza w przypadku realizacji dachu</p>

									<p>zielonego uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Z uwagi na powyższe nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W ramach terenu 2MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od strony terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleń towarzyszącą”. Stąd dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w obszarze strefy ZT – nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Według danych ewidencyjnych działka nr 62/1 (obr. 6, ark. 3) wskazana w uwadze zlokalizowana jest w terenie 2MW/U dla którego kwestionowane ustalenia zostały w projekcie planu ujęte w §11 prawdopodobnie w treści złożonej uwagi nastąpiła omyłka pisarska.</p>
3.	27.01.2022	ELKABEL INWESTOR Sp. z o.o.	<p>Wnosi następujące uwagi:</p> <p>1. § 12 ust. 6 pkt 15 – wnosi o zmianę wskaźnika określonego do urządzenia na każdej działce budowlanej placu zabaw dla dzieci z 2m<sup>2</sup>/1 mieszkańca na wskaźnik 1m<sup>2</sup>/1 mieszkanie, jak również wnoszę o wykreślenie dodatkowych wymagań dla placu zabaw tj. minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości. Wskazuję, że § 40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określa już zasady sytuowania placów zabaw:</p> <p>1. W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.</p> <p>2. Nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10<sup>00</sup>—16<sup>00</sup>. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny.</p> <p>3. Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m.</p> <p>Przepisy dla placu zabaw określone w rozporządzeniu o warunkach technicznych, szczegółowo, precyzyjnie i wyczerpująco definiują wymagania. Spełnienie tych wymagań jak również odpowiedniej normy (PN-EN 1176-1 Wyposażenie placów zabaw i nawierzchnie), gwarantuje należyte usytuowanie i urządzenie placu zabaw</p>	tereny 1MW/U i 2MW/U	1MW/U, 2MW/U		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>W ustaleniach dla terenów 1MW/U, 2MW/U §11 ust 6 pkt 15 wskazano, iż 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. Przedmiotowy wskaźnik stosowany jest w szczególności na obszarach zlokalizowanych poza strefą centralną miasta. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie placów zabaw w ramach zagospodarowania obszaru zieleni towarzyszącej „ZT”. Projekt planu dopuszcza dość intensywne zagospodarowanie terenów MW/U. Z uwagi na standard przyszłej zabudowy mieszkaniowej, wskazania Planu adaptacji do zmian klimatu, zmniejszenie wskaźników czy rezygnacja z ustalonych w planie parametrów minimalnych dla placów zabaw nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>W odniesieniu do wskaźnika minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określonego na poziomie 30%, to zastosowano wartość zalecaną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin dla terenów zabudowy wielorodzinnej/usługowej w ramach „parametrów i wskaźników urbanistycznych” oraz wskazania Planu adaptacji do zmian klimatu. Wskazaną</p>

			<p>zarówno pod względem sanitarnym, zdrowotnym, bezpieczeństwa i komfortu użytkowania, itp. Należy zauważyć, że w innych uchwałach np. uchwała nr 834/XXXII/2017 Rady Miast Lublin z dnia 7 września 2017r, minimalnej powierzchni dla placu zabaw dla terenów mieszkaniowych (np. w jednostce 1 U/MW, §14, pkt 6.14)), został właśnie określony zgodnie z niniejszym wnioskiem tj. 1m<sup>2</sup>/1 mieszkanie, co wpisuje się w przyjazną politykę rodzinną miasta dla terenów mieszkaniowych.</p> <p>2. § 12 ust. 6 pkt 5 - wnoszę o zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 30% powierzchni działki budowlanej na 25%.</p> <p>Wskazuję, że jednocześnie — dodatkowo, ustalono dla tych terenów także lokalizację zieleni towarzyszącej i zieleni izolacyjnej — ZT i ZI, co w znacznym stopniu przyczynia się do zapewnienia zieleni na obu terenach.</p> <p>W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina — część II kierunki (załącznik nr 2 do Uchwały Nr 2838111/2019 Rady Miasta Lublin z dnia I lipca 2019 r.), w zakresie ogólnodostępnych terenów zieleni, wyczynku, w tym zieleni osiedlowej oraz optymalnych relacji intensywności, powierzchni zabudowanej a powierzchnią zieleni, zostały określone zalecane wskaźniki i standardy dla programu funkcjonalnego zieleni osiedlowej w wielkości minimalnej powierzchni 25% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>Ponadto, zgodnie z 39 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na działkach budowlanych, przeznaczonych m. in. pod zabudowę wielorodzinną co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.</p> <p>3. § 12 ust. 9 pkt 3 lit. b - wnoszę o wykreślenie ustalenia zakazującego lokalizacji miejsc parkingowych na terenie ZT.</p> <p>Wskazuję, że zakaz taki nie został ustalony na terenie ZI - na terenie zieleni izolacyjnej, dlatego też nie powinien zostać ustalony dla terenu ZT.</p> <p>Tym samym wnoszę o dopuszczenie miejsc parkingowych w § 3 ust. 1 pkt 34 zawierającym wyjaśnienie co to jest zieleń towarzysząca.</p>						<p>powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach obszaru ZT – zieleni towarzyszącej. Ponadto projekt planu dopuszcza w przypadku realizacji dachu zielonego uwzględnienie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi. Minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy wielorodzinnej określone w przepisach odrębnych, tj. warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 t.j. z późn. zm.) obowiązują, w sytuacji „jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.</p> <p>Z uwagi na powyższe nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W ramach terenów 1MW/U, 2MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleń towarzyszącą”. Stąd dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w obszarze strefy ZT – nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Według ustaleń projektu planu (etap II wyłożenie do publicznego wglądu) zapisy odnoszące się do terenów wskazanych w uwadze: 1MW/U, 2MW/U ujęte są w §11. Prawdopodobnie w treści złożonej uwagi nastąpiła omyłka pisarska.</p>
4.	31.01.2022	P_-S_M_ A_M_ S_G_ N_K_ K_A_	<p>1. Zwracamy się z prośbą o wykreślenie ograniczeń 6 lokali na jeden budynek i pozostawienie do dyspozycji inwestora gdyż jest to dla nas krzywdzące.</p> <p>2. Zwiększenie wysokości budynków do 25m.</p>	dz. nr 18/5, 18/4, 18/3, 44/7, 42/5, 42/4 (obr. 6, ark. 3)	4MNW/U, 1KDW		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Przedmiotowe działki 18/5, 18/4, 18/3, 44/7, 42/5, 42/4 (obr. 6, ark. 3) w projekcie planu zlokalizowane są w terenie oznaczonym symbolem 4MNW/U oraz na fragmencie w 1KDW. Ustalenia dla terenu 4MNW/U dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), zabudowy mieszkaniowo- usługowej oraz zabudowy usługowej. W odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej dopuszczono realizację nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku. Wysokość zabudowy ustalono maksymalnie do 16 m. Jedynie w przypadku realizacji szpitala jednodniowego dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 25m. Analogiczne zapisy dotyczą pozostałych terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW/U.</p> <p>Obecnie w obszarze 4MNW/U funkcjonuje niska</p>



										<p>zabudowa jedno – dwu kondygnacyjna mieszkaniowa jednorodzinna i jednokondygnacyjna zabudowa usługowa. Maksymalna wysokość istniejącej zabudowy to ok. 9m.</p> <p>Projekt planu miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie Studium UiKZP m. Lublin. Wnioskowane działki w Studium położone są w terenie zabudowy jednorodzinnej/usługowej. Zaproponowane w projekcie planu ustalenia już umożliwiają zintensyfikowanie zagospodarowania terenu w granicach zastanych parametrów.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
5.	31.01.2022 31.01.2022 uwaga złożona 2 razy	P_-S_ M_	<p>1. Zwracam się z prośbą o wykreślenie ograniczenia 6 lokali na jeden budynek i pozostawienie do dyspozycji inwestora gdyż to ograniczenie jest dla mnie krzywdzące oraz zaniża wartość mojej działki zaburza to dyspozycję mojej działki.</p> <p>2. Zwiększenie wysokości budynków do 25m.</p>	dz. nr 18/5 (obr. 6, ark. 3)	4MNW/U		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Działka 18/5 (obr. 6, ark. 3) w projekcie planu zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem 4MNW/U. Ustalenia dla terenu 4MNW/U dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), zabudowy mieszkaniowo- usługowej oraz zabudowy usługowej. W odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej dopuszczono realizację nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku. Wysokość zabudowy ustalono maksymalnie do 16 m. Jedyne w przypadku realizacji szpitala jednodniowego dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 25m. Analogiczne zapisy dotyczą pozostałych terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW/U.</p> <p>Obecnie w obszarze 4MNW/U funkcjonuje niska zabudowa jedno – dwu kondygnacyjna mieszkaniowa jednorodzinna i jednokondygnacyjna zabudowa usługowa. Maksymalna wysokość istniejącej zabudowy to ok. 9m.</p> <p>Projekt planu miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie Studium UiKZP m. Lublin. Wnioskowana działka w Studium położona jest w terenie zabudowy jednorodzinnej/usługowej. Zaproponowane w projekcie planu ustalenia już umożliwiają zintensyfikowanie zagospodarowania terenu w granicach zastanych parametrów.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
6.	01.02.2022	O_ R_	<p>Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wnoszę swoje uwagi i zwracam się o ich uwzględnienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wpisania do przedmiotowego planu obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym tym planem, szczególności dla terenów oznaczonych 5MW/U, 4MW/U i 2MNW/U, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</li> <li>- Zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na</li> </ul>	Tereny 5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U, 5MW/U i 2MNW/U wynikają z uwzględnienia ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r., uwarunkowań przestrzennych oraz złożonych wniosków do planu.</p> <p>W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zacienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą</p>

			<p>obszarach oznaczonymi 4MW/U i 5MW/U do czterech kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia budynków na sąsiadujących terenach i napowietrzania doliny w tej części miasta.</p> <p>- Zastosowanie na terenach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U stopniowania wysokości zabudowy, co spowoduje ograniczenie przysłaniania i zacinienia nieruchomości na sąsiadujących obszarach.</p> <p>- Wpisania do niniejszego planu na obszarach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy – 3, czyli zbliżonej dla zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodzinnymi.</p> <p>- Zmianę szerokości pasa dróg 1KDL, 2KDD i 3KDD w zaprojektowanym w obszarze objętym niniejszym planem, do maksymalnie 10m, ponieważ już aktualnie są problemy z ruchem w tej części miasta, a szczególnie na ul. Choiny i ul. Związkowej w godzinach rannych i popołudniowych, a nowo planowane drogi zwiększą jeszcze intensywność ruchu w tej części miasta.</p> <p>- Wprowadzenie progów zwalniających dla pojazdów na części drogi 1KDL od strony ul. Choiny, ze względów bezpieczeństwa na nowoprojektowanym osiedlu.</p>							<p>przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego. Ulice 1KDL, 2KDD i 3KDD zostały wyznaczone w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono ulice: KDL-G KDD-G. Pasy drogowe na fragmentach zostały już geodezyjnie wydzielone i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowane.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanych dróg - ich szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „progi zwalniające” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>Z uwagi na powyższe - nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
7.	01.02.2022 11.02.2022 (uzupełnie nie uwagi)	Ł_A_	Treść jw.	jw.	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>jw.</p>
8.	01.02.2022	D_M_ – brak adresu	Treść jw.	jw.	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>jw.</p>
9.	01.02.2022 14.02.2022 (uzupełnie nie uwagi)	J_W_	Treść jw.	jw.	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL,		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>jw.</p>

					2KDD, 3KDD					
10.	01.02.2022	C_M_ – brak adresu, uwaga niepodpisana	Treść jw.	jw.	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  jw.
11.	01.02.2022	B_A_ - brak adresu, uwaga niepodpisana	Treść jw.	jw.	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  jw.
12.	01.02.2022	J_M_ - brak adresu	Treść jw.	jw.	5MW/U, 4MW/U, 2MNW/U 1KDL, 2KDD, 3KDD		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  jw.
13.	02.02.2022	G_Z_	<p>1. Nie wyrażam zgody na projektowany przebieg drogi 1KDD przez działkę 25/11 gdyż ograniczy w znacznym stopniu możliwość jej użytkowania, w wyniku podziału powstanie działka której zagospodarowanie będzie nie możliwe.</p> <p>2. Nie wyrażam zgody na wydzielenie terenu 1E na działce 25/11 gdyż w wyniku podziału powstanie działka o powierzchni 0,01 ha, dla części działki 25/11 zlokalizowanej przy ul. Wojtasa istnieje przyłącze energetyczne wybudowane przez działkę 25/16 od ul. Choiny – przyłącze to nie zostało pokazane na IDEOGRAMIE UZBROJENIA, planowane sieci zlokalizowana po drugiej stronie ulicy 1KDL więc lokalizacja jest nieuzasadniona,</p> <p>3. Wnoszę o zmniejszenie szerokości pasa ZT do 5 m przy drodze 1KDL od strony ul. Wojtasa tak jak w przypadku gdzie ta droga jest połączona z drogą 1KDZ (ul. Choiny)</p> <p>4. Wnoszę o zmianę funkcji dla działki 25/11 z zabudowy wielorodzinnej ograniczonej do 6 lokali na zabudowę wielorodzinną bez ograniczenia ilości lokali oraz ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy na 28 m.</p>	dz. nr 25/11, 25/16, 25/10 (obr. 6, ark. 3)	1KDD, 1KDL, 1E, 2MNW/U, 1MNW/U		-			<b>Uwaga nieuwzględniona</b>  <p>Ulica 1KDD została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono ulicę KDD-G. Pas drogowy na fragmencie został już geodezyjnie wydzielony i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowany. W toku uzgodnień i opiniowania z instytucjami uzgadniającymi projekt planu, zrezygnowano jedynie z włączenia ulicy 1KDD w ulicę Choiny. Wydzielenie terenu 1E wynika z wniosków instytucji złożonych do projektu planu odnośnie dopuszczenia realizacji stacji transformatorowych. Tereny wzdłuż ulic Choiny oraz na fragmencie także od strony ulicy Wojtasa są terenami zabudowanymi i zainwestowanymi. Korektę stref zieleni izolacyjnej ZI i zieleni towarzyszącej ZT od strony ulic Wojtasa i Choiny wprowadzono w związku z częściowo uwzględnionymi uwagami właścicieli sąsiednich terenów dotyczącymi dopuszczenia przybliżenia zabudowy do w/w ulic. Na etapie zbierania wniosków do planu właściciel działek dz. nr 25/11, 25/16, 25/10 (obr. 6, ark. 3) nie sygnalizował swoich potrzeb, nie składał także uwag po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Działka 25/11 (obr. 6, ark. 3) w projekcie planu w części zlokalizowana jest w terenach oznaczonych symbolami 2MNW/U i 1MNW/U. Ustalenia dla terenów 2MNW/U i 1MNW/U dopuszczają realizację zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), zabudowy mieszkaniowo- usługowej oraz zabudowy usługowej. W odniesieniu do zabudowy wielorodzinnej dopuszczono realizację nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku. Wysokość zabudowy ustalono maksymalnie do 16 m. Jedynie w przypadku realizacji szpitala jednodniowego dopuszczono maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 25m.</p>

										<p>Analogiczne zapisy dotyczą pozostałych terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem MNW/U. Obecnie w obszarze 2MNW/U funkcjonuje niska zabudowa jedno – dwu kondygnacyjna mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa. Maksymalna wysokość istniejącej zabudowy to ok. 10m. Projekt planu miejscowego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie Studium UiKZP m. Lublin. Wnioskowana działka w Studium położona jest w terenie zabudowy jednorodzinnej/usługowej. Zaproponowane w projekcie planu ustalenia już umożliwiają zintensyfikowanie zagospodarowania terenu w granicach zastanych parametrów.</p> <p>Z uwagi na powyższe - nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
14.	02.02.2022	G_Z_	1. Sprzeciw co do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wyrażam zgody na projektowany podział oraz projektowany przebieg dróg na działce 25/11.	dz. nr 25/11, 25/16, 25/10 (obr. 6, ark. 3)	1KDD, 1KDL, 1E, 2MNW/U, 1MNW/U		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Przebieg planowanego układu komunikacyjnego wskazany w ramach działki 25/11 został wyznaczony w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono ulice KDD-G oraz KDL-G. Pas drogowy na fragmentach został już geodezyjnie wydzielony i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowany. W toku uzgodnień i opiniowania z instytucjami uzgadniającymi projekt planu, zrezygnowano jedynie z włączenia ulicy 1KDD w ulicę Choiny.</p> <p>Z uwagi na powyższe - nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
15.	01.02.2022 01.02.2022 uwaga złożona 2 razy	C_M_	Wnosi uwagi i prosi o ich uwzględnienie: 1) Przesunięcie drogi publicznej 1KDL i zmniejszenie szerokości tej drogi. Nie wyrażam zgody na przebieg tak szerokiej drogi (18m) tak blisko mojej działki od strony południowo-wschodniej i północnej, gdyż: nie jest uzasadnione umiejscowienie w tym miejscu takiej wielkości drogi, hałas od drogi i inne imisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących, droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Więcej pojazdów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych o wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne; wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym również naruszy dopuszczalne poziomy hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od mojej działki; projekt planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowane tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie; szczególnie	dz nr 36/22, (obr. 6, ark. 3) oraz tereny 1KDL, 4MW/U i 5MW/U	2MNW/U, 1KDL, 4MW/U i 5MW/U		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego</p>

		<p>nocny hałas będzie uniemożliwił właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowić będzie naruszenie właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; aktualnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej, szczególnie w godzinach rannych i popołudniowych, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich; spowoduje to powstanie różnych imisji, m.in. zanieczyszczeń i zapachów; tak bliskie lokalizowanie ulicy obok mojej działki może wpłynąć na stan techniczny budynków.</p> <p>Zwraca się z prośbą o korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmianę szerokości pasa drogi 1KDL od strony wschodniej i północnej dz. nr 36/22, odpowiednio z 18m i 20m do maksymalnie 10m,</li> <li>- przesunięcie pasa drogowego od granicy dz. nr 36/22,</li> <li>- zmniejszenie pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części działki,</li> <li>- wpisanie do tekstu planu warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu zniwelowania hałasu, w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkowania do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i prawem do spokojnego zamieszkiwania;</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony południowo-wschodniej dz. nr 36/22 (podobnie jak to jest teraz od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od mojej nieruchomości;</li> <li>- wpisanie do tekstu planu umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony południowo-wschodniej dz. nr 36/22, w takiej odległości, aby nie zacięniały tej działki i umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń w budynkach.</li> </ul> <p>2) Przesunięcie szpaleru drzew przy drodze publicznej 1KDL. Zwracam się zlokalizowanie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony północnej obszaru 2MNW/U, gdyż rosnące drzewa obok jezdni będą je chronić od wpływu warunków atmosferycznych, szczególnie promieni słonecznych. Zlokalizowanie szpaleru drzew od strony dz. nr 36/22 będzie osłaniać jezdnie od strony południowej. Umieszczenie ich odsunie umiejscowienie pasa drogowego od zabudowań na mojej działce. Umieszczenie szpaleru drzew od strony terenu 2MNW/U uzasadni usunięcie terenów zieleni towarzyszącej, gdyż jej rolę wypełni linia drzew przy drodze.</p> <p>Wnoszę o zmiany w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony północnej terenu 2MNW/U;</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony granicy działki nr 36/22,</li> <li>- oznaczenie i wpisanie do planu wjazdu utwardzonego na dz. nr</li> </ul>							<p>uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnosnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wnoszącej o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDL, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania. Po I wyłożeniu projektu planu do publicznego w związku ze złożoną uwagą stosownie do możliwości wlot ten został skorygowany. Dalsze zmiany nie są możliwe ze względu na zachowanie właściwych parametrów technicznych.</p> <p>Odnosnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Ustalenia dla terenu 1KDL – drogi lokalnej dopuszczają lokalizację zieleni. W ramach pasa drogowego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej (MW/U) w projekcie planu wskazano nakaz realizacji szpaleru drzew. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)/ usługowej (MNW/U) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej ZT, by właściciele terenów</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>36/22 od strony ul. Choiny.</p> <p>3. Zlikwidowanie obszarów zieleni towarzyszącej na dz. nr 36/22. Nie wyrażam zgody na umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na dz. nr 36/22, które w bezzasadny sposób odcinają część nieruchomości oraz ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej. Wielkości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej nieruchomości są wielkie, niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Niezrozumiałe jest umieszczenie tych terenów od strony południowej mojej działki, a tym bardziej nieuzasadniona jest ich szerokość 10m. Podkreślić należy, że tylko na dz. nr 36/22 od strony ul. Choiny, jej początku zabudowy jednorodzinnej, wpisany jest obszar ZT. Kształt i zakres zaprojektowanych terenów ZT narusza możliwość pełnego i dotychczasowego użytkowania, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków, chodników, miejsc parkingowych. Tak znaczna zmiana przeznaczenia terenów mojej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni wpłynie negatywnie na wartość nieruchomości. Po uchwaleniu planu w obecnym kształcie, działka znacznie straci na wartości, na co nie wyrażam zgody. Spowoduje to utratę możliwości inwestycyjnych i środków, które mi się należą, ponieważ dbam o działkę i budynki na niej się znajdujące, inwestuję w nie i opłacam podatki. W sytuacji, gdy w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielen i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Uważam, że tereny zieleni powinny być projektowane na terenach publicznych. Z kolei właściciele prywatni powinni mieć dowolność w gospodarowaniu zielenią na swojej nieruchomości. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności. Projekt planu ewidentnie nie uwzględnia prawa własności, a także walorów ekonomicznych przestrzeni i wymagań ładu przestrzennego. Zwracam się z prośbą o korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju a obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na dz. nr 36/22, gdyż to znacznie ogranicza prawo własności;</li> <li>- warto podkreślić, że zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielen i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, jednocześnie nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</li> </ul> <p>4. Zmniejszenie określonych maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze 4MW/U i 5MW/U. Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarze 4MW/U (dz. nr 1/8) i 5MW/U (dz. nr 16/2) od strony południowo-wschodniej dz. nr 36/22, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość zabudowy budynków obok mojej nieruchomości do wysokości 35m spowoduje znaczne ograniczenie nasłonecznienia mojej nieruchomości i wpłynie na jej zacienianie i przestnianie. Najbliższe zabudowania wielorodzinne w okolicy mają wysokość czterech kondygnacji</p>							<p>mogli we własnym zakresie i stosownie do swoich potrzeb kształtować zielen. Z uwagi na postulat dotyczący niezacieniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie 2MNV/U, czy zabezpieczenia jej przed oddziaływaniem przyległego układu komunikacyjnego punkty uwagi są wzajemnie sprzeczne. Uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „ ekrany akustyczne” czy „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNV/U) od strony drogi 1KDZ – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „ przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zielen izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.”</p> <p>Zasięg strefy został skorygowany w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu do publicznego wglądu. Dalsze zmiany nie są możliwe.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §1 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §23 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNV/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona strefa ZT uwzględnia de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią, a w wyniku</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

		<p>naziemnych. Również na działkach znajdujących się przy ul. Choiny powinno być takie wskazanie. Nie dopuszczalne jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenie możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 36m. W takiej sytuacji powinna być zastosowana gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ograniczać strefy widokowej, a umożliwienie planowanej zabudowy ponad 20m spowoduje powstanie „wielkiego muru widokowego”, który nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zaciemnienie pomieszczeń mieszkalnych na mojej działce, ale także widoki na okolice. Opisywane oddziaływania wpływają na ograniczenie mojego prawa własności, ponieważ uszczuplają czy wręcz blokują moje prawo do użytkowania, gospodarowania mojej działki i budynków na niej stojących.</p> <p>Wnoszę o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wpisania do planu, na obszarach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy – 3, czyli zbliżonej do zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodzinnymi;</li> <li>- zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej dz. nr 36/22 oznaczonymi 4MW/U i 5MW/U do czterech kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń na działkach sąsiednich;</li> <li>- zastosowanie na terenach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie sąsiadujących nieruchomości i nie dopuści do ich przysłaniania i zaciemniania;</li> <li>- wpisania do planu obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.</li> </ul> <p>5) Zapewnienie wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej – zwracam się o zagwarantowanie utwardzonego wjazdu na działki w terenie 2MNV/U szczególnie przez prowadzone obszary zieleni towarzyszącej (jeżeli zostaną nawet częściowo), ponieważ proponowane zmiany w projekcie, nie dają gwarancji na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, co na to wskazuje projekt planu – wnoszę o wpisanie do planu możliwości wjazdu utwardzonego na dz. nr 36/22 od strony południowej i północnej.</p> <p>6. Zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej – zwracam się o zmniejszenie opłaty planistycznej na rzecz miasta będącej skutkiem wejścia w życie planu. Uważam, że ewentualny wzrost cen nieruchomości na tym obszarze nie wynika z wprowadzenia nowego planu, ale obecnej tendencji inwestycyjnej w nieruchomości w państwie, a także zwiększeniem popytu na działki w tej okolicy w związku z zmniejszaniem się terenów pod zabudowę w mieście. Przedstawione propozycje zmian planu na mojej nieruchomości wpływają na jej zmniejszenie wartości, co też uzasadnia zmniejszenie opłaty – Wnoszę o wpisanie do planu</p>							<p>częściowego uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu do publicznego wglądu zasięg strefy ZT został już skorygowany. Dalsze zmiany nie są możliwe.</p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r., uwarunkowań przestrzennych oraz złożonych wniosków do planu. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zaciemnienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W ustaleniach planu § 10 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNV/U:  <i>„- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,</i>  <i>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</i></p> <p>Natomiast w § 10 ust 9 pkt 3 lit f zapisano możliwość lokalizacji przejść i przejazdów w ramach wyznaczonego obszaru ZT – zieleni towarzyszącej wskazanej na rysunku planu w terenie 2MNV/U.</p> <p>W projekcie planu w §10 ust.12 wskazano jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (potocznie zwana opłatą planistyczną). Opłata ta unormowana została w art 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość jej poboru występuje tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,</li> <li>- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,</li> <li>- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,</li> <li>- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. W przypadku braku któregokolwiek z wymaganych elementów opłata planistyczna nie jest naliczana. Opłata dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MNV/U została określona na poziomie 30%. Uwzględnienie uwagi w</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej na rzecz miasta z 30% do 5%.</p> <p>7. W zakresie infrastruktury technicznej ograniczenie źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. W mojej ocenie ewentualna lokalizacja instalacji źródła energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-instalacji. Wnoszę o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>8. W zakresie drobnych usług wykluczenie prowadzenia usług pogrzebowych. Uważam, że lokalizacji takich usług będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p>						<p>zakresie zmniejszenia wysokości opłaty planistycznej nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Zapis dla terenu 2MNV/U §10 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „ lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniująca projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 2MNV/U §10 ust.1 pkt 2 lit k w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>Z uwagi na powyższe - nie jest możliwe uwzględnienie uwagi</p>
16.	01.02.2022	C_M_	<p>Wnosi uwagi i prosi o ich uwzględnienie:</p> <p>I) Przesunięcie linii zabudowy na działce – linia zabudowy powinna być przesunięta w kierunku ulicy 1KDL w celu zwiększenia możliwości użytkowych i inwestycyjnych na mojej działce, co pozwoli na pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Obecnie proponowana linia zabudowy znaczenie ogranicza prawo własności poprzez ograniczenie możliwości użytkowania tej już niedużej działki. Dlatego zwracam się o poszanowanie prawa własności i potencjału inwestycyjnego działki. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy na dz. nr 36/33 w kierunku planowanej drogi 1KDL do 5m.</p> <p>II) Usunięcie obszarów zieleni towarzyszącej z działki. Zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagań powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielen i zapewniają jej dużą powierzchnię, nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki. Dlatego nie zgadzam się na umieszczenie obszarów ZT na mojej działce od strony północnej, które w nieuzasadniony sposób odrywają część mojej działki oraz ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Kształt i zakres obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znacznym ograniczeniem prawa własności. Projekt planu ewidentnie nie uwzględnia prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Wnoszę o usunięcie z planu obszaru ZT od północnej strony dz. nr 36/33, pozwoli to na pełne użytkowanie i gospodarowanie nieruchomością.</p> <p>III) ograniczenie infrastruktury technicznej ze źródeł energii</p>	dz nr 36/33, (obr. 6, ark. 3)	2MNV/U		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/33 w procedowanym projekcie planu zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNV/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej. W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNV/U) od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulicy (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej - oraz wyznaczono lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy. Projekt planu ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – na poziomie 50% , intensywność zabudowy nie więcej niż 3,2, a wysokość zabudowy do 16m. W przypadku realizacji szpitala jednodniowego dopuszcza też wysokość zabudowy do 25m.</p> <p>Natomiast według ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem AG/M4 – tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz m.in. w strefie SOK 4a - Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych północnego odcinka doliny Bystrzycy. Ustalenia strefowe planu z 2005r. ograniczają wysokość zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej -</p>



		<p>odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. Prawdopodobne umiejscowienie instalacji ze źródeł energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-instalacji. Wnoszę o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>IV) Zapewnienie standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarze 2MNV/U powinny być zagwarantowane właściwe standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu zniwelowania hałasu, w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, sen. Warunki te powinny być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i prawem do spokojnego zamieszkiwania. Wnoszę o wpisanie do planu warunków gwarantujących właściwe standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>V) Zapewnienie utwardzonego wjazdu na działkę bezpośrednio z drogi publicznej. Zwracam się o zagwarantowanie utwardzonego wjazdu na moją działkę od strony północnej (drogi 1KDL), ponieważ proponowane zmiany w projekcie nie dają pewności na zaprojektowanie prawidłowego wjazdu z drogi publicznej, co jest jednym z podstawowych warunków, aby moja działka mogła być działką budowlaną, na co wskazuje plan. Wnoszę o wrysowanie w planie utwardzonego wjazdu na dz. nr 36/3 od strony północnej (drogi 1KDL).</p> <p>VI) Ograniczenie w zakresie drobnych usług pogrzebowych. Moim zdaniem możliwość lokalizacji drobnych usług pogrzebowych będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p> <p>VII) Zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej – Moim zdaniem powinna być zmniejszona wysokość opłaty planistycznej na rzecz miasta będącej skutkiem wejścia w życie planu. Prawdopodobny wzrost cen nieruchomości na tym obszarze nie wynika z wprowadzenia nowego planu, ale obecnej tendencji inwestycyjnej w nieruchomości w państwie, a także zwiększenia popytu na działki w tej okolicy w związku z zmniejszaniem się terenów pod zabudowę w mieście. Przedstawione propozycje zmian planu na mojej nieruchomości wpływają na jej zmniejszenie wartości, co też uzasadnia zmniejszenie opłaty. Wnoszę o wpisanie do planu zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej na rzecz miasta z 30% do 5%.</p>							<p>M4 do 2 kondygnacji naziemnych, natomiast dla zabudowy z zakresu AG – aktywności gospodarczej do 10 m.</p> <p>Zatem w porównaniu z planem obowiązującym parametry zabudowy i zagospodarowania ustalone w projekcie planu pozwalają dość intensywnie zagospodarować nieruchomość. Stąd uwzględnienie uwagi i przybliżanie linii zabudowy w stronę ulicy 1KDL nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „ przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleni izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.”</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §10 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §23 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNV/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości.</p> <p>Z uwagi na powyższe uwzględnienie uwagi i usunięcie obszaru ZT – strefy zieleni towarzyszącej nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Zapis dla terenu 2MNV/U §10 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „ lokalizacji 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.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Odnosnie standardu akustycznego dla terenu 2MNV/U,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>W ustaleniach planu § 10 ust 10 pkt 1 lit b ustalono podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MNV/U:</p> <p>„- dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Choiny) na zasadzie prawych skrętów w oparciu o istniejące zjazdy, od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW,</p> <p>- dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usługowej od dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz od drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW;”</p> <p>Natomiast w § 10 ust 9 pkt 3 lit f zapisano możliwość lokalizacji przejść i przejazdów w ramach wyznaczonego obszaru ZT – zieleni towarzyszącej wskazanej na rysunku planu w terenie 2MNV/U.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 2MNV/U §10 ust.1 pkt 2 lit k w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p><i>gabinety odnowy</i>”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>W projekcie planu w §10 ust.12 wskazano jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (potocznie zwana opłatą planistyczną). Opłata ta unormowana została w art 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość jej poboru występuje tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,</li> <li>- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,</li> <li>- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,</li> <li>- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. W przypadku braku któregokolwiek z wymaganych elementów opłata planistyczna nie jest naliczana. Opłata dla terenów zabudowy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MNW/U została określona na poziomie 30%. Uwzględnienie uwagi w zakresie zmniejszenia wysokości opłaty planistycznej nie znajduje uzasadnienia.</li> </ul> <p>Reasumując, z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
17.	01.02.2022	C_M_	<p>I) Przesunięcie linii zabudowy na działce. Linia zabudowy powinna być przesunięta w kierunku ul. Choiny w celu umożliwienia zwiększenia możliwości użytkowych i inwestycyjnych na mojej działce, co umożliwi na pełniejsze oraz optymalne zagospodarowanie. Wrysowana obecnie linia zabudowy wpływa poważnie na prawo własności poprzez ograniczenie możliwości użytkowania tej już niedużej działki. Zwracam się o poszanowanie prawa własności i potencjału inwestycyjnego działki. Wnoszę o przesunięcie projektowanej linii zabudowy na dz. nr 36/40 w kierunku ul. Choiny dla funkcji usługowych i handlu do 5m, a zabudowy mieszkaniowej do 8m.</p> <p>II) Ograniczenie infrastruktury technicznej ze źródeł energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. Prawdopodobne umiejscowienie instalacji ze źródeł energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-instalacji. Wnoszę o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>III) Zapewnienie standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obszarze 2MNV/U powinny być zagwarantowane właściwe standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu zniwelowania</p>	dz nr 36/40, (obr. 6, ark. 3)	2MNV/U		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/40 w procedowanym projekcie planu zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MNV/U – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej), teren zabudowy usługowej. Od strony ulicy Choiny 1KDZ - drogi klasy zbiorczej na projekcie rysunku wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy. Linię tę poprowadzono w nawiązaniu do ustaleń planu obowiązującego z 2005r. w odległości 19m od linii rozgraniczającej. W związku z częściowym uwzględnieniem uwag złożonych po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu dla funkcji usługowych i handlu dopuszczono wysunięcie linii zabudowy przed nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – czyli dopuszczono lokalizowanie określonych funkcji zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej.</p> <p>Projekt planu ustala maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – na poziomie 50% , intensywność zabudowy nie więcej niż 3,2, a wysokość zabudowy do 16m. W przypadku realizacji szpitala jednodniowego dopuszcza też wysokość zabudowy do 25m.</p> <p>Natomiast według ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie</p>

		<p>hałasu, w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, sen. Warunki te powinny być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i prawem do spokojnego zamieszkiwania. Wnoszę o wpisanie do planu warunków gwarantujących właściwe standardy akustyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>IV) Ograniczenie w zakresie drobnych usług pogrzebowych. Moim zdaniem możliwość lokalizacji drobnych usług pogrzebowych będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p> <p>V) Zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej – Moim zdaniem powinna być zmniejszona wysokość opłaty planistycznej na rzecz miasta będącej skutkiem wejścia w życie planu. Prawdopodobny wzrost cen nieruchomości na tym obszarze nie wynika z wprowadzenia nowego planu, ale obecnej tendencji inwestycyjnej w nieruchomości w państwie, a także zwiększeniem popytu na działki w tej okolicy w związku z zmniejszaniem się terenów pod zabudowę w mieście. Przedstawione propozycje zmian planu na mojej nieruchomości wpływają na jej zmniejszenie wartości, co też uzasadnia zmniejszenie opłaty. Wnoszę o wpisanie do planu zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej na rzecz miasta z 30% do 5%.</p>							<p>oznaczonym symbolem AG/M4 – tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz m.in. w strefie SOK 4a - Strefie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych północnego odcinka doliny Bystrzycy. Ustalenia strefowe planu z 2005r. ograniczają wysokość zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - M4 do 2 kondygnacji naziemnych, natomiast dla zabudowy z zakresu AG – aktywności gospodarczej do 10 m.</p> <p>Zatem w porównaniu z planem obowiązującym parametry zabudowy i zagospodarowania ustalone w projekcie planu pozwalają dość intensywnie zagospodarować nieruchomość. Stąd uwzględnienie uwagi i dalsze przybliżanie linii zabudowy w stronę ulicy 1KDZ nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Zapis dla terenu 2MNV/U §10 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „ lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Odnosnie standardu akustycznego dla terenu 2MNV/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 2MNV/U §10 ust.1 pkt 2 lit k w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych,</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p><i>introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy</i>”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>W projekcie planu w §10 ust.12 wskazano jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (potocznie zwana opłatą planistyczną). Opłata ta unormowana została w art 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość jej poboru występuje tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,</li> <li>- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,</li> <li>- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,</li> <li>- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. W przypadku braku któregokolwiek z wymaganych elementów opłata planistyczna nie jest naliczana. Opłata dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MNW/U została określona na poziomie 30%. Uwzględnienie uwagi w zakresie zmniejszenia wysokości opłaty planistycznej nie znajduje uzasadnienia.</li> </ul> <p>Reasumując, z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
18.	01.02.2022	C_J_	<p>Wnosi uwagi i prosi o ich uwzględnienie:</p> <p>I. Zmniejszenie określonych maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze 4MW/U i 5MW/U. Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarze 4MW/U (dz. nr 1/8) i 5MW/U (dz. nr 16/2) od strony wschodniej mojej działki, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy budynków obok mojej nieruchomości do wysokości 35m spowoduje ogromne ograniczenie nasłonecznienia mojej nieruchomości i znaczne jej zacienianie i przesłanianie. Zabudowa wielorodzinna w okolicy ma wysokość czterech kondygnacji naziemnych i taka powinna być dopuszczalna na działkach sąsiadujących do wschodu z moimi nieruchomościami. Nie do zaakceptowania jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenie możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 36m. Dlatego powinna być zastosowana gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ograniczać strefy widokowej, a umożliwienie planowanej zabudowy ponad 20m spowoduje powstanie „swoistej ściany”, która nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zaciemnienie pomieszczeń mieszkalnych, ale także widoki na okolice, co nie powinno być dopuszczalne. Nie godzę się na takie ograniczenie prawa</p>	<p>dz nr 36/22, (obr. 6, ark. 3)</p> <p>dz. nr 1/8, 16/2 (obr. 18, ark. 6) oraz teren 1KDL,</p>	2MNW/U, 1KDL, 4MW/U i 5MW/U		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r., uwarunkowań przestrzennych oraz złożonych wniosków do planu. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zacienienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p>

		<p>własności, gdyż ogranicza moje prawo do użytkowania, gospodarowania obecnej mojej działki i budynków na niej stojących. Usytuowanie tak wysokich budynków w okolicy moich nieruchomości uniemożliwi przebudowanie dotychczasowych budynków, czy też postawienie nowych. Wnoszę o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej dz. nr 36/22 oznaczonymi 4MW/U i 5MW/U do czterech kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń w moich nieruchomościach i ograniczenia zacieniania mojej działki;</li> <li>- zastosowanie na sąsiadujących działkach gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie moich nieruchomości i nie dopuści do ich przysłaniania i zacieniania;</li> <li>- wpisania do planu, na działkach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy – 3, czyli zbliżonej do zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodzinnymi;</li> <li>- wpisania do planu obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.</li> </ul> <p>II) Przeniesienie drogi publicznej 1KDL oraz zmniejszenie jej szerokości. Nie zgadzam się na przebieg tak szerokiej drogi 1KDL (odpowiednio 18m i 20m) i tak blisko mojej działki od strony wschodniej i północnej, gdyż: nie jest uzasadnione umiejscowienie w tym miejscu takiej wielkości drogi, projekt planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowane tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie; wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym również naruszy dopuszczalne poziomy hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od mojej działki; szczególnie nocny hałas będzie uniemożliwiał właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowiłoby naruszenie właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tak bliskie zlokalizowanie ulicy obok mojej działki może wpłynąć negatywnie na stan techniczny budynków; spowoduje powstanie różnych immisji m.in. zanieczyszczeń i zapachów; droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część pojazdów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne; hałas od drogi i inne imisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących, już obecnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej, szczególnie w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich.</p> <p>Zwraca się z prośbą o korekty w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- przeniesienie pasa drogowego od granicy dz. nr 36/22,</li> </ul>							<p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano lokalizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wnoszącej o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDZ, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania. Po I wyłożeniu projektu planu do publicznego w związku ze złożoną uwagą stosownie do możliwości wlot ten został skorygowany. Dalsze zmiany nie są możliwe ze względu na zachowanie właściwych parametrów technicznych.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNV/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>3) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</p> <p>4) dla terenów zabudowy usługowej:</p> <p>a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</p> <p>b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>c) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</p> <p>d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</p> <p>5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</p> <p>Ustalenia dla terenu 1KDL – drogi lokalnej dopuszczają</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>- zmianę szerokości pasa drogi od strony wschodniej IKDL i północnej dz. nr 36/22, odpowiednio z 18m i 20m do maksymalnie 10m,</p> <p>- wpisanie do tekstu planu warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu zniwelowania hałasu, w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkowania do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i prawem do spokojnego zamieszkiwania;</p> <p>- wpisanie do tekstu planu umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony wschodniej dz. nr 36/22, w takiej odległości, aby nie zacięniały mojej działki i umożliwiły naturalne oświetlenie pomieszczeń w nieruchomościach;</p> <p>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony wschodniej dz. nr 36/22 (jak to jest obecnie od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od moich nieruchomości i będzie ją chronić od oddziaływania słonecznego ze strony południowej i zachodniej</p> <p>- zlokalizowanie szpalerów drzew od strony północnej dz. nr 36/22 (przy terenie 3MW/U);</p> <p>- zmniejszenie pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części działki,</p> <p>- wrysowanie w plan obecny utwardzony wjazd do dz. nr 36/22 od ul. Choiny, a także utworzenie wjazdu utwardzonego od strony północnej tej działki do budynku gospodarczego.</p> <p>III) Usunięcie obszarów ZT z działki. Umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce, które w nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty mojej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży.. Wielkości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej nieruchomości są ogromne, niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Niezrozumiałe jest umieszczenie obszarów ZT od strony południowej mojej działki, a tym bardziej niepojęta jest ich szerokość 22m. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów zieleni narusza możliwość pełnego i dotychczasowego użytkowania, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków. Umieszczenie obszarów ZT od strony ulic powoduje, że będzie uniemożliwiony wjazd na działkę. Tak diametralna zmiana przeznaczenia terenów mojej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni spowoduje ogromną zmianę wartości nieruchomości i znaczną stratę finansową dla właścicieli. Po uchwaleniu planu w obecnym kształcie, działka znacznie straci na wartości, na co się nie godzę. Zostaną pozbawiony możliwości inwestycyjnych i środków, które</p>							<p>lokalizację zieleni. W ramach pasa drogowego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej (MW/U) w projekcie planu wskazano nakaz realizacji szpaleru drzew. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)/ usługowej (MNW/U) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej ZT, by właściciele terenów mogli we własnym zakresie i stosownie do swoich potrzeb kształtować zieleń. Z uwagi na postulat dotyczący niezacieniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie 2MNW/U, czy zabezpieczenia jej przed oddziaływaniem przyległego układu komunikacyjnego punkty uwagi są wzajemnie sprzeczne. Uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „ekrany akustyczne” czy „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony drogi IKDZ – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej IKDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „ przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleń izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, które nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.”</p> <p>Zasięg strefy został skorygowany w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu do publicznego wglądu. Dalsze zmiany nie są możliwe.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §1 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §23 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>mi się należą, ponieważ dbam o działkę i w nieruchomości na niej się znajdujące, inwestuję w nie i opłacam podatki. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zieleni nie pozostaną bierny i będę się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Tereny zieleni powinny być projektowane na terenach publicznych. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności. Zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczą, jeśli chodzi o zieleni i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki.</p> <p>Wnoszę o wpisanie do planu następującej zmiany usunięcie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju a obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na dz. nr 36/22, ponieważ to znacznie ogranicza prawo własności.</p> <p>IV. W zakresie infrastruktury technicznej ograniczenie źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. Ewentualna lokalizacja instalacji źródła energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-instalacji. Wnoszę o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>V. W zakresie drobnych usług wykluczenie prowadzenia usług pogrzebowych. Myślę, że lokalizacja takich usług będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p> <p>VI. Zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej. Zwracam się o zmniejszenie opłaty planistycznej na rzecz miasta będącej skutkiem wejścia w życie planu. W mojej ocenie ewentualny wzrost cen nieruchomości na tym obszarze nie wynika z wprowadzenia nowego planu, ale obecnej tendencji inwestycyjnej w nieruchomości w państwie, a także zwiększeniem popytu na działki w tej okolicy w związku z zmniejszaniem się terenów pod zabudowę w mieście. Wnoszę o wpisanie do planu zmniejszenie wysokości opłaty planistycznej na rzecz miasta z 30% do 5%.</p>							<p>bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona strefa ZT uwzględnia de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią, a w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu do publicznego wglądu zasięg strefy ZT został już skorygowany. Dalsze zmiany nie są możliwe.</p> <p>Zapis dla terenu 2MNW/U §10 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „lokalizacji 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.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 2MNW/U §10 ust.1 pkt 2 lit k w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>W projekcie planu w §10 ust.12 wskazano jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (potocznie zwana opłatą planistyczną). Opłata ta unormowana została w art 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość jej poboru występuje tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,</li> <li>- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,</li> <li>- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,</li> <li>- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. W przypadku braku któregokolwiek z wymaganych elementów opłata planistyczna nie jest naliczana. Opłata dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MNW/U została określona na poziomie 30%. Uwzględnienie uwagi w zakresie zmniejszenia wysokości opłaty planistycznej nie znajduje uzasadnienia.</li> </ul>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---



										Reasumując, z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.
19.	01.02.2022	C_Z_ C_K_	<p>Wnoszą swoje uwagi i proszą o ich uwzględnienie:</p> <p>a) Zmniejszenie określonych maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy na obszarze 4MW/U i 5MW/U. Zwracam się o zmniejszenie określonej maksymalnej wysokości zabudowy na obszarze 4MW/U (dz. nr 1/8) i 5MW/U (dz. nr 16/2) od strony wschodniej mojej działki, z uwagi na dobre sąsiedztwo już istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczenie zabudowy budynków obok naszej działki do wysokości 35m spowoduje ogromne ograniczenie nasłonecznienia naszej nieruchomości i znaczne jej zacienianie i przesłanianie. Zabudowa wielorodzinna w okolicy ma wysokość czterech kondygnacji naziemnych i taka powinna być dopuszczalna na działkach sąsiadujących do wschodu z dz. nr 36/22. Nie do zaakceptowania jest umożliwienie pozwolenia na zabudowę tak znacznie różniącą się na tym obszarze przy obecnie istniejących budynkach kilkumetrowych, czyli wprowadzenie możliwości postawienia budynków stosunku ok. 6m do 36m. Dlatego powinna być zastosowana gradacja planowanej zabudowy. Nowopowstałe budynki nie powinny ograniczać strefy widokowej, a umożliwienie planowanej zabudowy ponad 20m spowoduje powstanie „swoistej ściany”, która nie tylko ograniczy nasłonecznianie i spowoduje zaciemnienie pomieszczeń mieszkalnych, ale także widoki na okolice, co nie powinno być dopuszczalne. Nie wyrażamy zgody na takie ograniczenie prawa własności, gdyż ogranicza to nasze prawo do użytkowania, gospodarowania obecnej naszej działki i budynków na niej stojących. Wnosimy o zmianę warunków zabudowy sąsiednich działek oznaczonych 4MW/U i 5MW/U w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zastosowanie na sąsiadujących działkach gradacji wysokości zabudowy, co wpłynie pozytywnie na nasłonecznienie naszych nieruchomości i nie dopuści do ich przysłaniania i zacieniania;</li> <li>- zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy na obszarach od strony wschodniej dz. nr 36/22 oznaczonymi 4MW/U i 5MW/U do czterech kondygnacji naziemnych, w celu zapewnienia właściwego naturalnego oświetlenia pomieszczeń w naszych nieruchomościach i ograniczenia zacieniania naszej działki;</li> <li>- wpisania do planu, na działkach oznaczonych 4MW/U i 5MW/U, ustanowienia intensywności zabudowy – 3, czyli zbliżonej do zabudowy sąsiadującej, określającą nieprzekraczalną linię zabudowy ze względu na sąsiedztwo tej strefy zamieszkania z budynkami jednorodzinnymi;</li> <li>- wpisania do planu obowiązku zachowania strefy dalekiego widoku na obszarze objętym planem, w szczególności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też uzasadnione jest zastosowanie gradacji wysokości zabudowy na sąsiednich działkach.</li> </ul> <p>b) Usunięcie obszarów ZT z działki. Umieszczenie obszarów zieleni towarzyszącej na dz. nr 36/22 nieuzasadniony sposób odcinają fragmenty naszej działki i ograniczają jej podstawową funkcję, kształt działki, możliwości użytkowania, zabudowy i samoistnego, niezależnego funkcjonowania działki budowlanej bez zmuszania właścicieli do jej sprzedaży. Wielkość obszarów zieleni towarzyszącej na naszej nieruchomości są ogromne,</p>	dz nr 36/22, (obr. 6, ark. 3) dz. nr 1/8, 16/2 (obr. 18, ark. 6) oraz teren 1KDL,	2MNW/U, 1KDL, 4MW/U i 5MW/U		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Ustalenia planistyczne dla terenów 4MW/U i 5MW/U wynikają z uwzględnienia ustaleń kierunkowych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin przyjętego w lipcu 2019r., uwarunkowań przestrzennych oraz złożonych wniosków do planu. W ramach obszarów zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Warunki nasłonecznienia, zacienienia i przesłaniania zgodnie z przepisami odrębnymi będą przedmiotem analiz na etapie projektu budowlanego. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>W ramach terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej (2MNW/U) od strony drogi 1KDZ – ulicy Choiny oraz od strony planowanej drogi lokalnej 1KDL z uwagi na uciążliwość ulic (hałas, drgania) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej.</p> <p>Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Biura Miejskiego Architekta Zieleni UML, który postulował by „ przy planowanych obiektach budowlanych (tj. zabudowie mieszkaniowej, usługowej, przy ciągach komunikacyjnych) wyznaczyć obszary zieleni towarzyszącej/izolacyjnej, które powinny być zaprojektowane w sposób przemyślany, zapewniający komfort życia mieszkańców i użytkowników w/w obiektów. Przy zabudowie zlokalizowanej w bliskim sąsiedztwie ulic o dużym natężeniu ruchu należy bezwzględnie przewidzieć i wyznaczyć odpowiednią powierzchnię, wolną od infrastruktury podziemnej (lub umieszczenie infrastruktury w kanałach technologicznych), na zieleni izolacyjną, w postaci szpalerów drzew i krzewów, której nasadzenie będzie możliwe i zgodne z przepisami prawa.”</p> <p>Zasięg strefy został skorygowany w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu do publicznego wglądu. Dalsze zmiany nie są możliwe.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §1 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów. Ponadto zgodnie z §23 do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.</p> <p>W terenie 2MNW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Od strony ulicy Choiny wyznaczona</p>

		<p>niczym nie uzasadnione, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Niezrozumiałe jest umieszczenie obszarów ZT od strony południowej naszej działki, a tym bardziej niepojęta jest ich szerokość 22m. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów zieleni narusza możliwość pełnego i dotychczasowego użytkowania, gospodarowania działką i znajdującymi się na niej nieruchomościami, a także możliwością modernizacji, przebudowy ich w przyszłości. Obszary te również uniemożliwiają pobudowania nowych budynków. Umieszczenie obszarów ZT od strony ulic powoduje, że będzie uniemożliwiony wjazd na działkę. Tak diametralna zmiana przeznaczenia terenów naszej działki z funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami o wysokim stopniu atrakcyjności na funkcję zieleni spowoduje ogromną zmianę wartości nieruchomości i znaczną stratę finansową dla właścicieli. Po uchwaleniu planu w obecnym kształcie, działka znacznie straci na wartości, na co nie wyrażamy zgody. Zostaniemy pozbawieni możliwości inwestycyjnych i środków, które nam przysługują, gdyż dbamy o działkę i nieruchomości na niej się znajdujące. Jeśli w projektowanym planie tereny te zostaną przeznaczone na zielenie nie pozostaniemy bierni i będziemy się ubiegać o odszkodowanie od miasta z tego tytułu. Tereny zieleni powinny być projektowane na terenach publicznych. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znaczną ingerencją w prawo własności. Zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zielenie i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki. Projekt planu nie uwzględnia przy planowaniu prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego.</p> <p>Wnosimy usunięcie w planie wskazania obszaru zieleni towarzyszącej i nieplanowanie innego rodzaju takiego obszaru od stron południowej, wschodniej i północnej na dz. nr 36/22, ponieważ to znacznie ogranicza prawo własności. Rolę stosownej strefy ochronnej powinny stanowić drzewa rosnące w pasie drogowym.</p> <p>c) Przesunięcie drogi publicznej 1KDL i zmniejszenie szerokości. Nie zgadzamy się na przebieg tak szerokiej drogi 1KDL (18m) i tak blisko naszej działki od strony wschodniej i północnej, gdyż: nie jest uzasadnione umieszczenie w tym miejscu takiej wielkości drogi, wprowadzi to ogromny hałas zarówno w dzień, jak również w nocy, a przez to nie da możliwości należytego użytkowania nieruchomości, w tym naruszy dopuszczalne poziomy hałasu i prawo do spokojnego zamieszkiwania, które jako dobro osobiste podlega ochronie cywilno-prawnej, dlatego droga powinna być odsunięta od naszej działki; spowoduje powstanie różnych immisji m.in. zanieczyszczeń i zapachów; szczególnie nocny hałas będzie uniemożliwiał właściwe zamieszkanie, odpoczynek, a przede wszystkim sen, co stanowiłoby naruszenie właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; tak bliskie lokalizowanie ulicy obok naszej działki może wpłynąć negatywnie na stan techniczny budynków; projekt planu zakłada pewne standardy akustyczne, a zlokalizowane tak blisko drogi obok istniejących obecnie budynków będzie stanowiło ich naruszenie; hałas od drogi i inne imisje z nią związane obniżą wartość mojej działki i zabudowań na niej się znajdujących, droga takiej szerokości wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i</p>							<p>strefa ZT uwzględnia de facto istniejące zagospodarowanie terenu zielenią, a w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu do publicznego wglądu zasięg strefy ZT został już skorygowany, od strony ulicy Choiny wynosi 10 m, natomiast od strony działki nr 1/7 (czyli wzdłuż pasa drogowego ulicy 1KDL wynosi 5m). Dalsze zmiany nie są możliwe.</p> <p>Ulica lokalna 1KDL została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDL-G szerokości od 18 do 20m. Przedmiotowa droga jedynie na fragmencie w rejonie włączenia w ul. Choiny ingeruje w obszar działki 36/22, w pozostałej części od strony południowo-wschodniej na odcinku bezpośrednio sąsiaduje z w/w działką. Droga ta na fragmentach została już geodezyjnie wydzielona i zgodnie z ideą planu własnościowo uregulowana.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Poszerzenie wlotu planowanej drogi 1KDL w ulicę Choiny wynika z uwzględnienia opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, wnoszącej o poszerzenie włączenia drogi lokalnej 1 KDL do ul. Choiny 1KDL, które umożliwi realizację 4- wlotowego skrzyżowania. Po I wyłożeniu projektu planu do publicznego w związku ze złożoną uwagą stosownie do możliwości wlot ten został skorygowany. Dalsze zmiany nie są możliwe ze względu na zachowanie właściwych parametrów technicznych.</p> <p>Odnośnie standardu akustycznego dla terenu 2MNW/U, to został on ustalony zgodnie z § 9 ust 1</p> <p>„1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część pojazdów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne; już obecnie są problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej, szczególnie w tzw. „godzinach szczytu”, a ta nowo planowana droga zwiększy intensywność ruchu na nich.</p> <p>Wnosimy o zmiany w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- odsunięcie drogi 1KDL od granicy dz. nr 36/22,</li> <li>- zmianę szerokości pasa drogi 1KDL od strony wschodniej i północnej dz. nr 36/22, odpowiednio z 18m i 20m do maksymalnie 10m,</li> <li>- wpisanie do tekstu planu warunków, aby budowa, a później użytkowanie drogi od strony wschodniej mojej nieruchomości dawało gwarancje realizacji właściwych standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu zniwelowania hałasu, w szczególności w nocy, co ma gwarantować należyte użytkowanie, zamieszkanie, odpoczynek, a zwłaszcza sen. Jeśli nie zostaną spełnione konkretne normy i parametry akustyczne nie będzie mogła powstać droga, a w przypadku nie spełnienia tych warunków w czasie jej korzystania będzie ona wyłączona z ruchu do momentu doprowadzenia użytkownika do właściwych standardów dla dróg przy zabudowie jednorodzinnej. Powyższe warunki powinny być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i prawem do spokojnego zamieszkiwania;</li> <li>- wpisanie do tekstu planu umiejscowienia przezroczystych ekranów akustycznych od strony wschodniej dz. nr 36/22, w takiej odległości, aby nie zacięniały mojej działki i umożliwiały naturalne oświetlenie pomieszczeń w nieruchomościach;</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew od strony wschodniej i północnej dz. nr 36/22 (jak to jest obecnie od strony ul. Choiny), co spowoduje odsunięcie drogi od naszych nieruchomości</li> <li>- zmniejszenie pasa zjazdowego łączącego się z ul. Choiny od południowej części działki,</li> <li>- wrysowanie w plan utwardzony wjazdu na dz. nr 36/22 od ul. Choiny, a także utworzenie wjazdu utwardzonego od strony północnej tej działki do budynku gospodarczego.</li> </ul> <p>d) ograniczenie infrastruktury technicznej ze źródeł energii odnawialnej. Potencjalna lokalizacja instalacji źródła energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikroinstalacji. Wnosimy o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikroinstalacji.</p> <p>e) Przeniesienie szpaleru drzew przy drodze 1KDL. Umiejscowienie szpaleru drzew przy drodze 1KDL powinno być od strony północnej obszaru 2MNW/U, bowiem rosnące drzewa obok jezdni będą ją chronić od promieni słonecznych. Zlokalizowanie szpaleru drzew od strony dz. nr 36/22 będzie</p>							<p><i>standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</i></p> <p>3) <i>dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;</i></p> <p>4) <i>dla terenów zabudowy usługowej:</i></p> <p>a) <i>w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,</i></p> <p>b) <i>w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</i></p> <p>c) <i>w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,</i></p> <p>d) <i>pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;</i></p> <p>5) <i>dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.”</i></p> <p>Ustalenia dla terenu 1KDL – drogi lokalnej dopuszczają lokalizację zieleni. W ramach pasa drogowego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej (MW/U) w projekcie planu wskazano nakaz realizacji szpaleru drzew. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)/ usługowej (MNW/U) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej ZT, by właściciele terenów mogli we własnym zakresie i stosownie do swoich potrzeb kształtować zieleń. Z uwagi na postulat dotyczący niezacieniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie 2MNW/U, czy zabezpieczenia jej przed oddziaływaniem przyległego układu komunikacyjnego punkty uwagi są wzajemnie sprzeczne. Uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „ekrany akustyczne” czy „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>Zapis dla terenu 2MNW/U §10 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „lokalizacji 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, cieplną i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 2MNW/U §10 ust.1 pkt 2 lit k w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych,</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

			<p>osłaniać jezdnie od strony południowej i zachodniej. Odsunie umiejscowienie pasa drogowego od zabudowań na naszej działce. Uzasadni również usunięcie terenów ZT, gdyż jej rolę wypełni linia drzew przy drodze. Wnosimy o zmiany w planie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony północnej terenu 2MNW/U;</li> <li>- zlokalizowanie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony granicy dz. nr 36/22;</li> <li>- oznaczenie i wpisanie do planu wjazdu utwardzonego na dz. nr 36/22 od ul. Choiny.</li> </ul> <p>f) Wykluczenie prowadzenia usług pogrzebowych. Naszym zdaniem ewentualna lokalizacja w okolicy terenu 2MNW/U drobnych usług pogrzebowych będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnosimy o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p>						<p><i>introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy”.</i> Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
20.	01.02.2022	C_K_	<p>Wnosi uwagi i prosi o ich uwzględnienie:</p> <p>a) Usunięcie (zmniejszenie) obszarów ZT z działki. Umieszczenie zaprojektowanej szerokości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce od strony północnej i wschodniej, które w nieuzasadniony sposób dzielą moją działkę na części i ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Zakres obszarów tej formy zieleni w tym miejscu jest niezasadna, wprowadzenie jej powoduje znaczący wpływ na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką Zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleni i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki. Wnoszę o usunięcie (zmniejszenie) w planie obszaru zieleni towarzyszącej od strony północnej i wschodniej dz. nr 36/25.</p> <p>b) zmniejszenie szerokości drogi 2KDD. Uważam za nieuzasadnione, aby powstała tak szeroka droga przy mojej od strony wschodniej i północnej, gdyż: powstanie tak szerokiej ulicy dojazdowej jest niczym nieuzasadnione, wprowadzi ogromny hałas, a przez to ogranicza możliwości należytego użytkowania nieruchomości, spowoduje powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów, droga szerokości 16m wprowadza w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne. Zwracam się z prośbą o zmianę szerokości pasa drogowego do strony wschodniej dz. nr 36/25 w planie.</p> <p>c) ograniczenie źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. Potencjalne umiejscowienie instalacji źródła energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-</p>	<p>dz nr 36/25, (obr. 6, ark. 3)</p> <p>oraz teren 2KDD, 3MW/U</p>	2MW/U, 2KDD, 3MW/U	-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/25 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach terenu 2MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W terenie 2MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleni towarzysząca”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono linię zabudowy w nawiązaniu do wyznaczonego obszaru ZT – zieleni towarzyszącej i wymogu uwzględnienia Studium UiKZP m.Lublin.</p> <p>Dla terenu 2MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość</p>

			<p>instalacji. Wnosimy o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>d) Przesunięcie linii zabudowy zwiększenia zabudowy w terenie 3MW/U, wpłynie pozytywnie na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Uwzględnić będzie prawo własności oraz zwiększy potencjał inwestycyjny nieruchomości. Wnoszę o zwiększenie linii zabudowy działce nr 36/25.</p> <p>e) Ograniczenie prowadzenia usług pogrzebowych. Możliwa lokalizacja usług pogrzebowych będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p>							<p>powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50% (z dopuszczeniem na określonych w planie zasadach zwiększenia do 60%); minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia obszarów ZT i przesunięcia linii zabudowy.</p> <p>Ulica dojazdowa 2KDD została wyznaczona w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono pas drogi KDD-G szerokości ok. 16m. Na odcinku przylegającym bezpośrednio do dz. nr 36/25 pas drogowy, czyli teren w projekcie przeznaczony pod realizację drogi 2KKD został już geodezyjnie wydzielony ( dz. nr 36/29) i zgodnie z ideą planu obowiązującego własnościowo uregulowany przez Gminę Lublin.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi publicznej 2KDD.</p> <p>Zapis dla terenu 2MW/U §11 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

										<p>względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 2MW/U §11 ust.1 pkt 2 lit j w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „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”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
21.	01.02.2022	C_K_	<p>Wnosi uwagi i prosi o ich uwzględnienie:</p> <p>a) Usunięcie i zmniejszenie obszarów ZT z działki. Zaprojektowanie zieleni towarzyszącej na dz. nr 36/26 od strony zachodniej i północnej w nieuzasadniony sposób dzieli tę działkę na części i ogranicza jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, w też jej właściwą zabudowę. Wielkość tych obszarów w tym miejscu jest nieuzasadniona, a ich ograniczenia wpływają znacząco na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Planowanie tych obszarów na działkach prywatnych jest znacznym ograniczeniem prawa własności. Zostaną zatem pozbawiony możliwości inwestycyjnych. Tak znaczne zmiany w planowaniu na tej działce nie uwzględniają właściwego poszanowania prawa własności, walorów ekonomicznych przestrzeni oraz wymagań ładu przestrzennego. Zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleni i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki. Zwracam się z prośbą o korekty w planie: - usunięcie lub znaczne zmniejszenie obszaru zieleni towarzyszącej od strony północnej z dz. nr 36/26, co umożliwi na pełne użytkowanie i gospodarowanie tą działką, usunięcie obszaru ZT od zachodniej strony z dz. nr 36/26, pozwoli to na pełne użytkowanie i gospodarowanie nieruchomością.</p> <p>b) przesunięcie drogi 1KDL i zmniejszenie szerokości drogi. Uważam za nieuzasadnione, aby powstała tak szeroka droga przy mojej od strony południowej, ponieważ: obecnie są już problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej, a ta nowo planowana droga zwiększy dodatkowo intensywność ruchu w tym obszarze; droga szerokości 20m wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większość kierowców jeżdżących w tej części miasta zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne, wprowadzi ogromny hałas w dzień i w nocy, a przez to ogranicza możliwości należytego użytkowania nieruchomości, spowoduje powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów Zwracam się z prośbą o korekty w planie: zmniejszenie szerokości pasa jezdni z 20m do 10m od strony terenu 3MW/U, usunięcie szpaleru drzew od strony południowej mojej działki lub przesunięcie go drugą stronę drogi.</p>	dz nr 36/26, (obr. 6, ark. 3) oraz tereny 2KDD, 1KDL	3MW/U, 2KDD, 1KDL		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Działka nr 36/26 zlokalizowana jest w terenie oznaczonym symbolem: 3MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ramach terenu 3MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W terenie 3MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleni towarzyszącej”.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami planu §11 ust 9 pkt 3 lit f w ramach obszaru zieleni towarzyszącej dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono linię zabudowy w nawiązaniu do wyznaczonego obszaru ZT – zieleni towarzyszącej i wymogu uwzględnienia Studium UiKZP m.Lublin.</p> <p>Dla terenu 3MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50% (z dopuszczeniem</p>

		<p>c) Przesunięcie drogi 2KDD i zmniejszenie szerokości drogi. Przebieg tak szerokie drogi obok mojej działki od strony zachodniej będzie negatywnie oddziaływać, ponieważ: wprowadzi ogromny hałas przez to ograniczy właściwe możliwości użytkowania nieruchomości, droga szerokości 16m wprowadza w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg będzie jeździć nową drogą generując hałas i utrudnienia komunikacyjne. Wnoszę o zmiany w planie: zwięźenie drogi 2KDD z 16m do 10m przy obszarze 3MW/U, wpisanie do tekstu planu umiejscowienia utwardzonego wjazdu od strony zachodniej dz. nr 36/26.</p> <p>d) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i intensywności zabudowy na obszarze 3MW/U. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 28m na dz. nr 36/26 umożliwi na właściwe jej zagospodarowanie. Pozwoli spełnić wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dot. uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni. Wnoszę o zwiększenie na obszarze 3MW/U maksymalnej intensywności zabudowy do 7 i maksymalnej wysokości zabudowy do 28m.</p> <p>e) ograniczenie źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. Potencjalne umiejscowienie instalacji źródła energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-instalacji. Wnosimy o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>f) Ograniczenie prowadzenia usług pogrzebowych. Możliwa lokalizacja usług pogrzebowych będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p> <p>g) przesunięcie linii zabudowy na działce zwiększenia zabudowy w terenie 3MW/U, wpłynie pozytywnie na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Uwzględnić będzie prawo własności oraz zwiększy potencjalny inwestycyjny nieruchomości. Wnoszę o zwiększenie projektowanej linii zabudowy w terenie 3MW/U.</p> <p>h) przesunięcie szpaleru drzew przy drodze 1KDL. Należy umiejscowić szpaler drzew znajdujący się przy drodze 1KDL od strony południowej obszaru 3MW/U (przenosząc go na drugą stronę drogi), ponieważ rosnące drzewa obok jezdni od strony południowej będą ją osłaniać od oddziaływania słonecznego. Wnoszę o wrysowanie (przeniesienie) w planie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony południowej terenu 3MW/U.</p>							<p>na określonych w planie zasadach zwiększenia do 60%); minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0. W ramach występujących w granicy planu terenów inwestycyjnych zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia obszarów ZT , przesunięcia linii zabudowy, dopuszczenia wyższej zabudowy czy zwiększenia intensywności zabudowy.</p> <p>Ulice dojazdowa 2KDD oraz lokalna 1KDL zostały wyznaczone w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono: pas drogi KDD-G szerokości ok. 16m oraz pas drogi KDL-G szerokości 18-20m. Na odcinkach w/w pasy drogowe, czyli tereny w projekcie przeznaczony pod realizację dróg 2KKD i 1KDL zostały już geodezyjnie wydzielone i zgodnie z ideą planu obowiązującego własnościowo uregulowane przez Gminę Lublin.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględni także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości dróg publicznych 2KDD i 1KDL.</p> <p>Ustalenia dla terenu 1KDL – drogi lokalnej dopuszczają lokalizację zieleni. W ramach pasa drogowego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej (MW/U) w projekcie planu wskazano nakaz realizacji szpaleru drzew. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)/ usługowej (MNW/U) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej ZT, by właściciele terenów mogli we własnym zakresie i stosownie do swoich potrzeb kształtować zieleni. Z uwagi na postulaty</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

									<p>dotyczące zabezpieczenia zabudowy przed oddziaływaniem przyległego układu komunikacyjnego punkty uwagi są wzajemnie sprzeczne. Uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>Zapis dla terenu 3MW/U §11 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 3MW/U §11 ust.1 pkt 2 lit j w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „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”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>Reasumując, z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
22.	01.02.2022	C_K_	<p>Wnosi uwagi i prosi o ich uwzględnienie:</p> <p>a) przesunięcie drogi 1KDL i zmniejszenie szerokości drogi. Uważam za nieuzasadnione, aby powstała tak szeroka droga przy mojej działce od strony południowej, ponieważ: obecnie są już problemy z ruchem na ul. Choiny i ul. Związkowej, a ta nowo planowana droga zwiększy dodatkowo intensywność ruchu w tym obszarze; droga szerokości 20m wprowadzi w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większość kierowców jeżdżących w tej części miasta zamiast korzystać z głównych dróg krajowych i wojewódzkich będzie jeździć nową drogą generując ogromny hałas i utrudnienia komunikacyjne, wprowadzi ogromny hałas w dzień i w nocy, a przez to ogranicza możliwości należytego użytkowania nieruchomości, spowoduje powstanie różnych immisji, m.in. zanieczyszczeń, zapachów. Zwracam się z prośbą o korekty w planie: zmniejszenie szerokości pasa jezdni z 20m do 10m od strony terenu 3MW/U, usunięcie szpaleru drzew od strony południowej mojej działki lub przesunięcie go drugą stroną drogi.</p> <p>b) Przesunięcie drogi 2KDD i zmniejszenie szerokości drogi. Przebieg tak szerokiej drogi obok mojej działki od strony zachodniej będzie negatywnie oddziaływać, ponieważ: wprowadzi ogromny hałas przez to ograniczy właściwe możliwości</p>	dz nr 36/27, (obr. 6, ark. 3) oraz tereny 2KDD, 1KDL	3MW/U, 1KDL, 2KDD		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Ulice dojazdowa 2KDD oraz lokalna 1KDL zostały wyznaczone w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono: pas drogi KDD-G szerokości ok. 16m oraz pas drogi KDL-G szerokości 18-20m. Na odcinkach w/w pasy drogowe, czyli tereny w projekcie przeznaczony pod realizację dróg 2KDD i 1KDL zostały już geodezyjnie wydzielone i zgodnie z ideą planu obowiązującego własnościowo uregulowane przez Gminę Lublin.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości</p>



		<p>użytkowania nieruchomości, droga szerokości 16m wprowadza w spokojne tereny ogromne zamieszanie i ruch samochodowy ograniczający normalne funkcjonowanie. Większa część samochodów przejeżdżających przez miasto zamiast korzystać z głównych dróg będzie jeździć nową drogą generując hałas i utrudnienia komunikacyjne. Wnoszę o zmiany w planie: zwężenie drogi 2KDD z 16m do 10m przy obszarze 3MW/U, wpisanie do tekstu planu umiejscowienia utwardzonego wjazdu od strony zachodniej dz. nr 36/27.</p> <p>c) Przesunięcie linii zabudowy na działce w celu umożliwienia zwiększenia zabudowy na działce, co pozwoli na jej pełniejsze i optymalne zagospodarowanie. Pozwoli to na uwzględnienie prawa własności oraz zwiększy potencjał inwestycyjny działki. Wnoszę o zwiększenie projektowanej linii zabudowy na dz. nr 36/27.</p> <p>d) zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy i intensywności zabudowy na obszarze 3MW/U. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 28m na dz. nr 36/27 umożliwi na właściwe jej zagospodarowanie. Pozwoli spełnić wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dot. uwzględnienia prawa własności i ekonomiki przestrzeni. Wnoszę o zwiększenie na obszarze 3MW/U maksymalnej intensywności zabudowy do 7 i maksymalnej wysokości zabudowy do 28m.</p> <p>e) Usunięcie (zmniejszenie) obszarów ZT z działki. Umieszczenie zaprojektowanej szerokości obszarów zieleni towarzyszącej na mojej działce od strony północnej, które w nieuzasadniony sposób dzielą moją działkę na części i ograniczają jej podstawową funkcję, możliwości użytkowania, a także zabudowy. Zakres obszarów tej formy zieleni w tym miejscu jest niezasadna, a wprowadzenie jej powoduje znaczący wpływ na podstawową funkcję terenu. Kształt i zakres zaprojektowanych obszarów ZT ogranicza możliwość pełnego użytkowania i gospodarowania działką. Zapisy zawarte w funkcji podstawowej dot. wymagania powierzchni biologicznie czynnej w zupełności wystarczają, jeśli chodzi o zieleni i zapewniają jej dość dużą powierzchnię, nie ograniczając możliwości wykorzystania tej części działki. Zwracam się z prośbą o zmniejszenie obszaru zieleni towarzyszącej od strony północnej z dz. nr 36/26, co umożliwi na pełne użytkowanie i gospodarowanie tą działką, usunięcie obszaru ZT od zachodniej strony dz. nr 36/27, co ułatwi gospodarowanie nieruchomością.</p> <p>f) ograniczenie źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji. Potencjalne umiejscowienie instalacji źródła energii odnawialnej ze słońca o mocy powyżej 100 kW będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców i osób pracujących na obszarze planu. Moc powyżej 100 kW może inwestorów zachęcić do budowy farm fotowoltaicznych niekoniecznie na własne potrzeby, ale w celach komercyjnych. Ograniczenie będzie wówczas analogiczne z projektowanym zapisem ograniczającym energię z wiatru do mocy mikro-instalacji. Wnosimy o wpisanie do planu w części dot. infrastruktury technicznej ograniczenia źródła energii odnawialnej ze słońca do mocy mikro-instalacji.</p> <p>g) Ograniczenie prowadzenia usług pogrzebowych. Możliwa lokalizacja usług pogrzebowych będzie negatywnie oddziaływać na spokój i komfort życia mieszkańców oraz osób tutaj pracujących. Wpłyną one negatywnie na wartość sąsiadujących z</p>							<p>koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości dróg publicznych 2KDD i 1KDL.</p> <p>Ustalenia dla terenu 1KDL – drogi lokalnej dopuszczają lokalizację zieleni. W ramach pasa drogowego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/usługowej (MW/U) w projekcie planu wskazano nakaz realizacji szpaleru drzew. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)/ usługowej (MNW/U) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej ZT, by właściciele terenów mogli we własnym zakresie i stosownie do swoich potrzeb kształtować zieleni. Z uwagi na postulaty dotyczące zabezpieczenia zabudowy przed oddziaływaniem przyległego układu komunikacyjnego punkty uwagi są wzajemnie sprzeczne. Uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>W terenie 3MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości.</p> <p>Dla terenu 3MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50% (z dopuszczeniem na określonych w planie zasadach zwiększenia do 60%); minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0. W ramach występujących w granicy planu terenów</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			<p>nimi nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie do definicji tzw. usług drobnych zapisu „z wykluczeniem usług pogrzebowych”.</p> <p>h) przesunięcie szpaleru drzew przy drodze 1KDL. Należy umiejscowić szpaler drzew znajdujący się przy drodze 1KDL od strony południowej obszaru 3MW/U (przenosząc go na drugą stronę drogi), ponieważ rosnące drzewa obok jezdni od strony południowej będą ją osłaniać od oddziaływania słonecznego. Wnoszę o wrysowanie (przeniesienie) w planie szpaleru drzew przy drodze 1KDL od strony południowej terenu 3MW/U.</p>						<p>inwestycyjnych zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia obszarów ZT, przesunięcia linii zabudowy, dopuszczenia wyższej zabudowy czy zwiększenia intensywności zabudowy.</p> <p>Zapis dla terenu 3MW/U §11 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 3MW/U §11 ust.1 pkt 2 lit j w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „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”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>Reasumując, z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
23.	01.02.2022	C_K_	Treść jw.	dz nr 36/23, (obr. 6, ark. 3) oraz tereny 2KDD, 1KDL	3MW/U, 1KDL, 2KDD		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Ulice dojazdowa 2KDD oraz lokalna 1KDL zostały wyznaczone w nawiązaniu do obecnie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą nr 825/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 17 listopada 2005 r., w którym to do obsługi przyległych terenów zabudowy wyznaczono: pas drogi KDD-G szerokości ok. 16m oraz pas drogi KDL-G szerokości 18-20m. Na odcinkach w/w pasy drogowe, czyli tereny w projekcie przeznaczony pod realizację dróg 2KKD i 1KDL zostały już geodezyjnie wydzielone i zgodnie z ideą planu obowiązującego własnościowo uregulowane przez Gminę Lublin.</p> <p>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać umieszczenie elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych. Szerokość pasa drogowego ulicy jest sumą szerokości: jezdni, chodników, terenu niezbędnego na umieszczenie urządzeń z nią związanych oraz infrastruktury miejskiego uzbrojenia zlokalizowanego przy zachowaniu odległości koordynacyjnych i ewentualnie zadrzewienia czy zieleni wewnątrz pasa drogowego. Odnośnie projektowanego układu komunikacyjnego na wniosek instytucji opiniującej Wydziału Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UML uwzględniono potrzebę zapewnienia ciągłości funkcji komunikacyjnych, w tym ciągów pieszo-</p>

										<p>rowerowych, dopuszczono lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni, wskazano realizację obustronnych chodników, ponadto nakazano lokalizację szpalerów drzew i dopuszczono realizację miejsc parkingowych. Plan uwzględnia także lokalizację elementów infrastruktury technicznej, a parametry techniczne planowanej drogi - jej szerokość - umożliwiają realizację w/w elementów zagospodarowania. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości dróg publicznych 2KDD i 1KDL.</p> <p>Ustalenia dla terenu 1KDL – drogi lokalnej dopuszczają lokalizację zieleni. W ramach pasa drogowego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej/ usługowej (MW/U) w projekcie planu wskazano nakaz realizacji szpaleru drzew. Natomiast w terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)/ usługowej (MNW/U) wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej ZT, by właściciele terenów mogli we własnym zakresie i stosownie do swoich potrzeb kształtować zieleń. Z uwagi na postulaty dotyczące zabezpieczenia zabudowy przed oddziaływaniem przyległego układu komunikacyjnego punkty uwagi są wzajemnie sprzeczne. Uwzględnienie uwagi nie znajduje uzasadnienia.</p> <p>Plan miejscowy określa w szczególności przeznaczenie terenu, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli dopuszcza możliwość realizacji określonych inwestycji. Natomiast nie ustala szczegółów realizacyjnych typu „utwardzone wjazdy” właściwych dla projektu budowlanego czy projektów technicznych.</p> <p>W ramach terenu 3MW/U zgodnie z kierunkowymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (uchwała nr 283/VIII/2019) od strony wschodniej, czyli od terenów aktywności gospodarczej wyznaczono obszar zieleni towarzyszącej – ZT. Plan miejscowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może naruszać kierunków ustalonych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W terenie 3MW/U wymagania odnośnie uwzględnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej zostały ustalone na poziomie - 30% . Wskazaną powierzchnię biologicznie czynną można bilansować w ramach wyznaczonej strefy ZT – czyli w obszarze zieleni towarzyszącej. Na rysunku planu wskazano obszar, gdzie w szczególności winna znaleźć się część biologicznie czynna zagospodarowania nieruchomości. Obszary zieleni towarzyszącej ZT zostały w projekcie planu uwzględnione także na wniosek instytucji opiniujących projekt tj. Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która postulowała by „utrzymać charakter zieleni od strony terenów przemysłowych jako ZT – zieleń towarzyszącą”.</p> <p>W celu zachowania odpowiedniego standardu akustycznego w ramach terenu wyznaczono linię zabudowy w nawiązaniu do wyznaczonego obszaru ZT –</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>zieleni towarzyszącej i wymogu uwzględnienia Studium UiKZP m.Lublin.</p> <p>Dla terenu 3MW/U zaproponowano stosunkowo wysokie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, pozwalające na realizację intensywnej zabudowy miejskiej, tj. wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50% (z dopuszczeniem na określonych w planie zasadach zwiększenia do 60%); minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 25m, intensywność zabudowy: nie więcej niż 5.0. W ramach występujących w granicy planu terenów inwestycyjnych zastosowano w sposób odpowiedni gradację zabudowy. Z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi dotyczącej usunięcia obszarów ZT, przesunięcia linii zabudowy, dopuszczenia wyższej zabudowy czy zwiększenia intensywności zabudowy.</p> <p>Zapis dla terenu 3MW/U §11 ust.10 pkt 2 lit h dotyczący dopuszczenia „lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.” - wynika z uwag zgłoszonych przez instytucję opiniującą projekt – Biuro Zarządzania Energią UML na etapie uzgodnień i opiniowania. Z tego względu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p>Ustalenia projektu planu dla terenu 3MW/U §11 ust.1 pkt 2 lit j w odniesieniu do dopuszczonych usług drobnych, uwzględniają: „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”. Plan nie wskazuje realizacji usług pogrzebowych.</p> <p>Reasumując, z wyżej wymienionych względów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**ZAŁĄCZNIK Nr 4  
do uchwały nr .....  
Rady Miasta Lublin  
z dnia ..... 2022 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej

**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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Lublin

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik5.xades

**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**

**UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA LUBLIN**  
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin  
– część III dla obszaru A – rejon ulic: Choiny, Wojtasa, Związkowej

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 oraz zasady kształtowania 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;
  - 9) potrzeby interesu publicznego;
  - 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 niniejszym miejscowym planem 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;
    - wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego zgodnie z art17 pkt 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu umożliwienia bezpośredniego kontaktu dla wszystkich zainteresowanych: w dniach od 01.06.2021 r. do 22.06.2021 r. (I wyłożenie) oraz w dniach od 22.01.2021 do 17.01.2022 r. (II wyłożenie);
    - zostały złożone uwagi do projektu zmiany planu: podczas I wyłożenia - 22 uwagi, w tym 3 zostały uwzględnione, 18 częściowo nieuwzględnionych i 1 nieuwzględniona, podczas II wyłożenia - 23 uwagi, nieuwzględnione; uwagi, których uwzględnienie nie było możliwe dotyczyły m.in.: zmiany parametrów wyznaczonego układu komunikacyjnego i jego przebiegu, lokalizacji szpalerów drzew, lokalizacji zieleni towarzyszącej, parametrów zabudowy i zagospodarowania czy obniżenia stawek procentowych od wzrostu wartości nieruchomości dla wybranych terenów; uwagi uwzględnione obejmują korekty ustaleń, które wpisują się w kierunki

polityki przestrzennej miasta określone w studium i dokumentach strategicznych oraz nie wpływają na zmianę wartości nieruchomości;

- 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 - Rady Dzielnicy Czechów 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) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie powiązanego układu z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego;
  - 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
    - a) 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. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669 ), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
    - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, 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;
- IV. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §1 ust.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. Niniejszy plan miejscowy będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.