

**Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin**

z dnia 2022 r.

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:
 - 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci pod kątem mniejszym 12°;
 - 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci 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** – element 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, donice, pergole, balustrady, ławki, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny itp.;

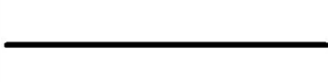
- 7) **front działki** – część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” lub „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
- 13) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** - wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 14) **parking typu „etażerka”** - miejsca parkingowe zlokalizowane na całkowicie lub częściowo otwartej kondygnacji zagłębionej poniżej terenu;
- 15) **połacie główne dachu** – połacie dachu dwu- lub wielospadowego, którego kalenica przebiega wzdłuż, bądź równoległe do dłuższej osi zasadniczej bryły budynku;
- 16) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 17) **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;
- 18) **powierzchnia użytkowa zabudowy** – powierzchnia całkowita zabudowy pomniejszona o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
- 19) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
- 20) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 21) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 22) **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;


- 23) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 24) **wydzielenie wewnętrzne** w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających wydzieloną liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 25) **zabudowa** – budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 26) **zachowanie istniejącej zabudowy** – dopuszczenie modernizacji zabudowy, wymiany zabudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.


§ 4.


1. W granicach obszaru opracowania planu wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1 gdzie:
- 1) **1, 2, 3...** (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **U** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych.
2. Oznaczenia graficzne użyte w planie.
- 1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
---	--


	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
---	---


	nieprzekraczalna linia zabudowy
---	---------------------------------



	tereny zabudowy usługowej
---	---------------------------

	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
---	--

- 2) elementy informacyjne:

	elewacja do szczególnie starannego ukształtowania
---	---

	Fenomen położenia, walorów i rangi w strukturze miasta - przestrzeń o potencjale kulturowym (Upx.19) - Osiedle Bronowice Stare
---	--

	<p>układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo-mieszkaniowej Stare Bronowice ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków</p>
	<p>szpaler drzew</p>

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

§ 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
- 1) U – tereny zabudowy usługowej.

§ 6.

1. Ustala się standard akustyczny dla terenów zabudowy usługowej:
- 1) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
 - 2) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 3) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się.
2. W przypadku realizacji dopuszczonej funkcji mieszkaniowej ustala się standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających ochronę mieszkańców i użytkowników przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym – z wykluczeniem ekranów akustycznych sytuowanych poza konstrukcją budynku..

§ 7.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
3. Poza obrysem budynków/ obiektów ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.

§ 8.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
- 1) hotele – nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na 10 pokoi;
 - 2) hostele, hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 pokoi;
 - 3) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;

- 4) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
 - 5) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
 - 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 7) targowiska – nie mniej niż 50 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni handlowej;
 - 8) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 9) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m² powierzchni użytkowej – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej i 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 10) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m² powierzchni użytkowej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 11) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 12) galerie targowe-wystawiennicze – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 13) szkoły – nie mniej niż 0,5 miejsc parkingowych na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 14) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
 - 15) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 16) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
2. Wskaźniki parkingowe określone w ust.1, jako minimalne - dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
 3. W przypadkach nieokreślonych wyżej - ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
 4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
 5. W powyższym bilansie należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
 6. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej.
 7. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże, naziemne/ podziemne miejsca parkingowe, miejsca parkingowe typu „etażerka”.
 8. 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.

§ 9.

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

2U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie funkcji usługowej o funkcje mieszkaniowe na powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

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

- 2) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §7 planu;
 - 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z § 9 ust.11 planu;
 - 4) standard akustyczny - zgodnie z §6 planu.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
- 1) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
 - 2) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) teren **2U** podlega ochronie konserwatorskiej jako fragment układu urbanistycznego dzielnicy przemysłowo – mieszkaniowej Stare Bronowice ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
 - 2) teren **2U** stanowi część obszaru wpisanego na Listę Dóbr Kultury Współczesnej jako „Fenomen położenia, walorów i rangi w strukturze miasta - Przestrzeń o potencjale kulturowym (Upx.19) – Osiedle Bronowice Stare”, ustalenia ochrony tych obszarów zawarte są w ustępach 1-12.
6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,4;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
 - 4) wielkość 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) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, dopuszcza się realizację III kondygnacji jednak jedynie w formie poddasza użytkowego;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
 - 8) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
 - 9) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna z dopuszczeniem innych pokryć dachowych właściwych dla dopuszczonych spadków, nawiązujących kolorem do dachówek ceramicznych;
 - 10) dopuszcza się realizację dachów zielonych ekstensywnych i/lub ekstensywnych na całości lub części pokrycia budynków;
 - 11) zakazuje się rozwiązania więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych.
8. GRANICE I 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.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 300 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 10 m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) w ramach terenu **2U** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej** i symbolem **ZT**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),

- c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
- d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
- e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych;
- f) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych.

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

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną: od ulicy Podlaskiej, położonej poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem §10 ust.3) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe, gazowe i kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi (z zastrzeżeniem §10 ust.3);
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem zawartym w §10 planu.

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

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

13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. 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 **2U** w wysokości **30 %**.

§ 10.

1. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. 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.

§ 11.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego.

§ 12.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 13.

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

§ 14.

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

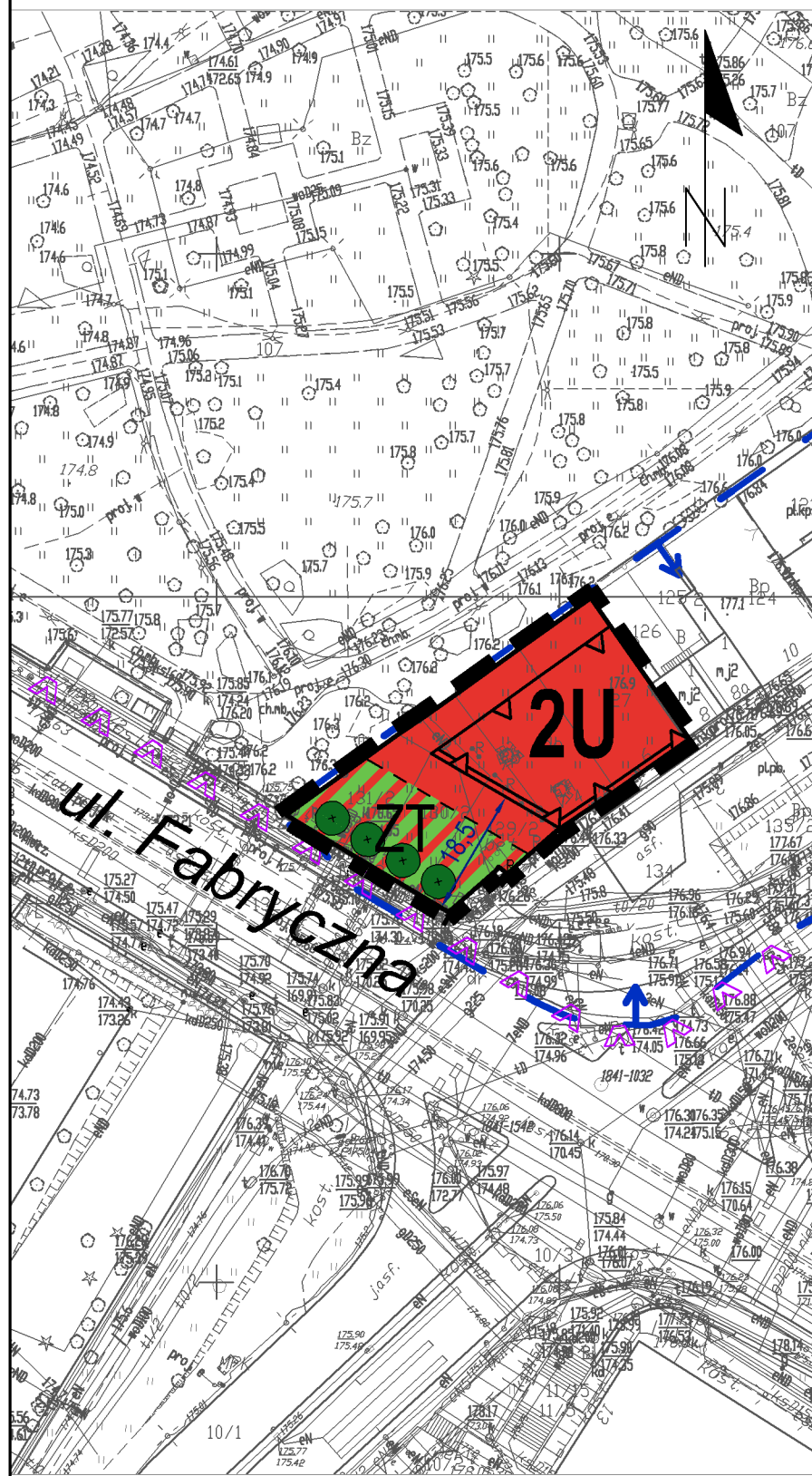
Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VIA (BRONOWICE - REJON UL. ŁĘCZYŃSKIEJ) OBSZAR B - REJON ULICY PODLASKIEJ I UL. FABRYCZNEJ

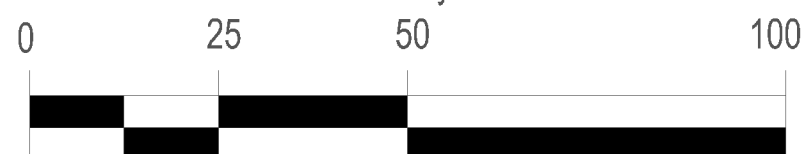
Załącznik nr 1
do uchwały nr ... /... /2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 2022 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	elewacja do szczególnie starannego ukształtowania
	Fenomen położenia, walorów i rangi w strukturze miasta - przestrzeń o potencjale kulturowym (Upx.19) - Osiedle Bronowice Stare
	układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo-mieszkaniowej Stare Bronowice ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	szpaler drzew

SKALA 1:1000

Metry



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin

z dnia 1 lipca 2019 r



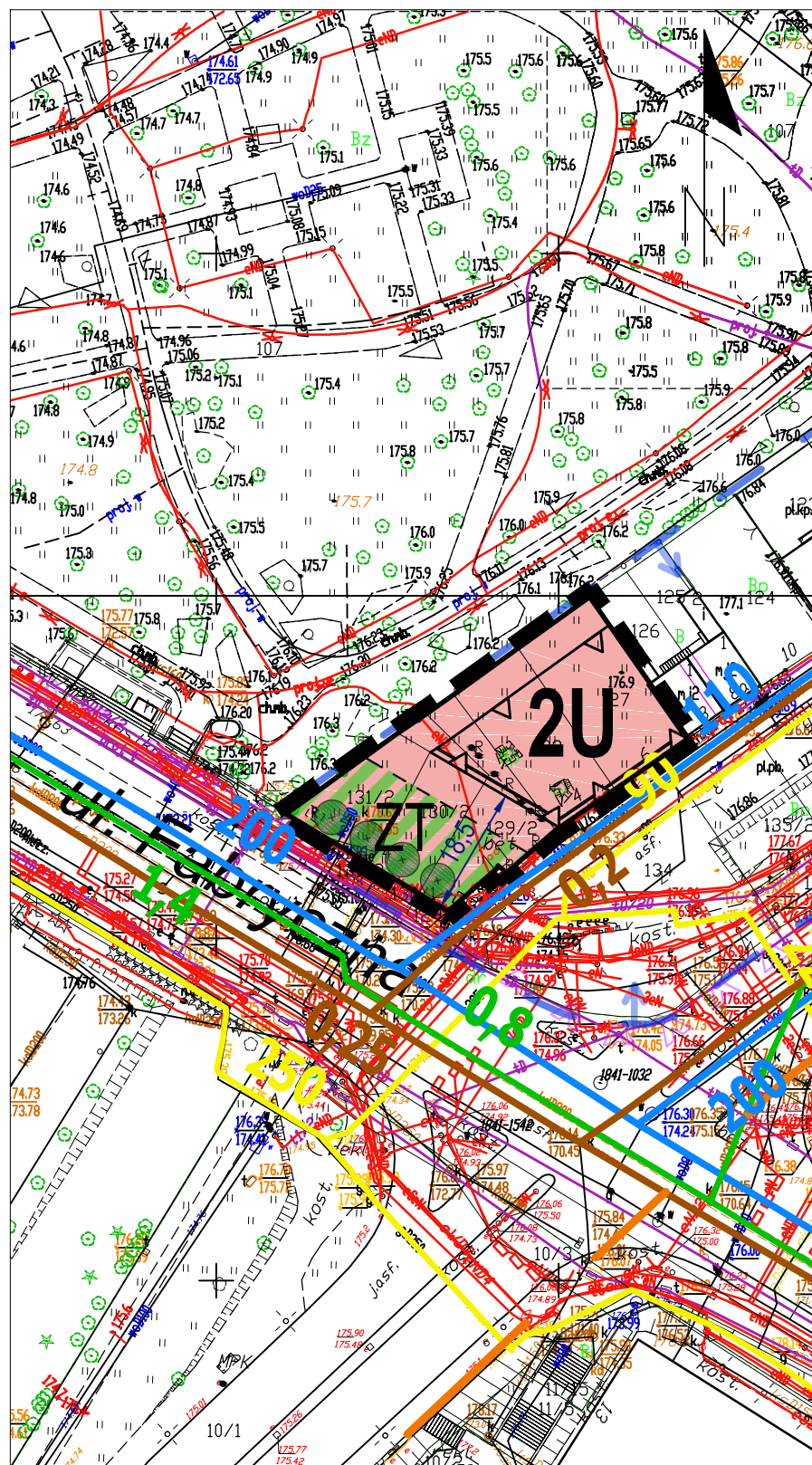
	GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA ZMIANY M.P.Z.P.
	OBSZARY I OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NIE UJĘTE W REJESTRZE ORAZ WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
	STREFA OCHRONY WIDOKÓW (SOW) - OBSZAR BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY EKSPOZYCJI
	TERENY USŁUGOWE
	GLÓWNE ALEJE MIEJSKIE, ALEJE Z NAJCENNIJSZYM DRZEWOSTANEM



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

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

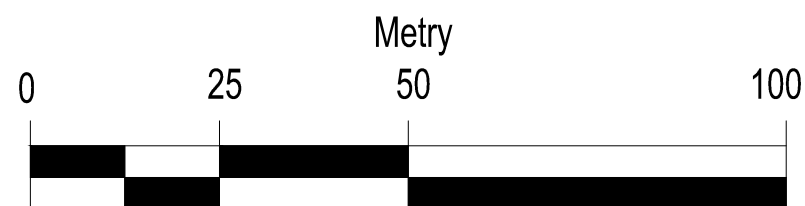
OBSZAR B - REJON ULICY PODLASKIEJ I UL. FABRYCZNEJ IDEOGRAM UZBROJENIA



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	U tereny zabudowy usługowej
	ZT obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	elewacja do szczególnie starannego ukształtowania
	Fenomen położenia, walorów i rangi w strukturze miasta - przestrzeń o potencjale kulturowym (Up.x.19) - Osiedle Bronowice Stare
	układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo-mieszkańkowej Stare Bronowice ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	szpaler drzew

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

SKALA 1:1000



ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), obszar B – rejon ul. Podlaskiej i ul. Fabrycznej

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	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.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	10.06.2021	M_K_ Z_K_	Ze względu na ograniczoną powierzchnię obszaru 2U wg ww projektu zmian planu nie pozwalającej na racjonalne pod względem ekonomicznym, budowlanym, funkcjonalnym (brak możliwości fizycznego umieszczenia parkingu na poziomie -1, stosunek powierzchni obsługującej do możliwej do wykonania zgodnie z MPZP pow. użytkowej, poziom wód gruntowych i in.) zorganizowanie/ wykonanie parkingu – prosimy o możliwość urządzenia „zielonych” miejsc postojowych (geokraty lub podobne rozwiązanie) w obszarze ZT.	dz. nr 131/2, 130/2, 129/2, 128, 127	2U – tereny zabudowy usługowej, ZT – obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału	+	-			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany przeznaczenia wydzielenia wewnętrznego z zieleni towarzyszącej (ZT) na obszar obsługi komunikacji (KS), ewentualnie na obszar obsługi komunikacji w zieleni (KS/Z). Funkcja ta, w tym miejscu byłaby wysoce niewłaściwa, ze względu na sposób dojazdu, a przede wszystkim ze względu na położenie działek w obszarze objętym ochroną konserwatorską, jako układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo – mieszkaniowej Stare Bronowice. Bardzo istotne jest tu też sąsiedztwo kościoła św. Michała oraz zabytkowego Parku Bronowice. Obszar przedmiotowych nieruchomości wymaga uporządkowania, usunięcia wprowadzających chaos i nieład billboardów i urządzenia zieleni w tym szpalerów drzew, a nie zamiany na parking. <u>Obszar zieleni towarzyszącej został znacznie zmniejszony (ponad dwukrotnie) w stosunku do obowiązującego planu, na rzecz powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę,</u> zatem tym bardziej likwidacja zieleni towarzyszącej na rzecz parkingu nie ma tu uzasadnienia. Dodatkowo obszar ZT jest w obowiązującym Studium strefą kształtowania głównych alei miejskich – wobec czego lokalizacja parkingu w tak eksponowanym miejscu byłaby wysoce niewłaściwa i sprzeczna z zasadami ładu przestrzennego. Ponadto w §8 ust.6 dopuszczono bilansowanie miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej, co pozwala rozwiązać przedstawiony w uwadze problem w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego. Uwaga uwzględniona w zakresie korekty przebiegu obszaru zieleni towarzyszącej ZT. Sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem ponownego wyłożenia do wglądu publicznego.
2.	5.07.2021	M_K_	Uzupełnienie uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Proszę o ponowne rozpatrzenie możliwości wykonania parkingu „zielonych” miejsc postojowych (geokratka lub podobne rozwiązanie) w obszarze ZT. Pragnę przypomnieć, że działka 132/2 została nabyta od Gminy Lublin jako teren inwestycyjny za aktem notarialnym Repetorium A numer 2856/2006 z dnia 27.12.2006 r. na podstawie uchwały Rady Miasta Lublin, z dnia 17 listopada 2005 r. numer 837/XXXV/2005 r. Rada Miasta wyraziła zgodę na zbycie	dz. nr 131/2, 130/2, 129/2, 128, 127	2U – tereny zabudowy usługowej, ZT – obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne		-			Uwaga nieuwzględniona. We wnioskach o zmianę planu z 5 sierpnia 2017 r. oraz 27 sierpnia 2017 r. pan Mirosław Kępowicz i Zdzisław Kępowicz wnosili cyt.: „Działki nr 129 i 131/2 (w 2002 i 2006 r.) zostały nabyte od gminy Lublin – za zgodą Rady Miasta – na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich, które przeznaczone były do zabudowy obiektami o funkcji usługowo – handlowej. Do wniosku o zmianę planu dołączono sporządzoną przez JPA Pracownię Architektoniczną propozycję zmian

		<p>nieruchomości stanowiącej własność Gminy Lublin na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych, celem poprawienia warunków zagospodarowania inwestycyjnego i przestrzennego. Zmiana planu zagospodarowania bez wiedzy i zgody właściciela działek na teren zieleni jest wielce krzywdząca dla właściciela nieruchomości. Podtrzymuję zamiar wykonania na działce 131/2 oraz ZT zielonych miejsc postojowych. Propozycja wykonania podziemnego parkingu jest dla właściciela nieruchomości niemożliwa do zrealizowania ze względu na wysoki poziom wód gruntowych w tym obszarze oraz kosztami przekraczającymi rentowność tej inwestycji, przy postawionych wymaganiach małej powierzchni zabudowy działki i niskiego budynku. Sądzę, że proponowana zieleń wysoka i średnia bardziej zasłoni walory kościoła pw. św. Michała Archaniola niż parking dla samochodów osobowych.</p>		<p>w ramach funkcji podstawowe j ograniczone liniami wewnętrznego podziału</p>				<p><i>przeznaczenia terenu wraz z analizą widokową proponowanej zmiany obrazującą faktyczny brak wpływu proponowanej zmiany na zachowanie otwarcia widokowego na wartościowe elementy krajobrazu tj. narożnik Parku Bronowice oraz Kościół pw. św. Michała.</i>” Wnioski te zostały ujęte w Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, zakwalifikowane jako zasadne i stały się podstawą sporządzanej właśnie zmiany planu. Stwierdzenie, że zmiana planu jest sporządzana „<i>bez wiedzy i zgody właściciela jest</i>” co najmniej nieuprawnione.</p> <p>W ramach procedury toku formalno – prawnego, w ustawowym terminie, w dniu 23.04.2019 r. (DK 05825869) p.p. Mirosław Kępowicz, Zdzisław Kępowicz złożyli wniosek do zmiany planu przedstawiając „<i>sporządzoną przez JPA Pracownię Architektoniczną, uproszczoną graficzną propozycję zakresu dokonania zmiany przeznaczenia terenu, a także analizę widokową proponowanej zmiany obrazującą faktyczny brak wpływu proponowanej zmiany na zachowanie otwarcia widokowego na wartościowe elementy krajobrazu...</i>” W załączonej do wniosku „Analizie widokowej” teren wnioskowany obecnie pod parking jest oznaczony jako zieleń, podobnie jak Park Bronowice. Wnioskowany zakres powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę został w zmianie planu w całości uwzględniony. Właściciele wnieśli też o zmianę funkcji na zabudowę mieszkaniową z usługami.</p> <p>W projekcie zmiany planu obowiązującą funkcję VIA22U – tereny zabudowy usługowej, zachowując wymóg zgodności ze Studium, zmieniono na 2U – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem uzupełnienia funkcji usługowej o funkcje mieszkaniowe na powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku. Obszar zieleni towarzyszącej <u>został znacznie zmniejszony (ponad dwukrotnie) w stosunku do obowiązującego planu, na rzecz powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę.</u></p> <p>Obszar ZT – zieleni towarzyszącej jest w obowiązującym Studium strefą kształtowania głównych alei miejskich – lokalizacja parkingu w tak eksponowanym miejscu byłaby poważnym błędem, tym bardziej, że w obowiązującym planie sąsiadujący teren to ul. Podlaska (VIA8KX1) oraz rozległy parking – teren obsługi komunikacji w zieleni (VIA3KS/Z) wzdłuż ul. Łęczyńskiej. Ponadto w §8 ust.6 dopuszczono bilansowanie miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej, co pozwala rozwiązać przedstawiony w uwadze problem w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.</p> <p>Uwaga <i>de facto</i> dotyczy całkowitego wyeliminowania zieleni z obszaru nieruchomości, w związku z powyższym nie jest możliwe jej uwzględnienie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

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.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	23.11.2021	K_K_	<p>Wnoszę o uwzględnienie w obszarze ZT chodnika i drogi dla rowerów, które stanowiłyby nowe wejście do Parku Bronowice, przebiegające równoległe do ul. Fabrycznej. Jest to o tyle istotne, że aktualnie dokumentacja na „rewitalizację” Parku Bronowice ma być aktualizowana. Dokumentacja ta powinna uwzględniać zasadę uniwersalnego projektowania, w tym dostępność dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Taka dostępność nie może być zapewniona od ul. Fabrycznej. Niezależnie od powyższego niezbędne jest dopuszczenie ruchu rowerowego po stronie Parku Bronowice wzdłuż ul. Fabrycznej. Po ostatniej przebudowie poza parkiem nie ma to fizycznie miejsca na ruch rowerowy, stąd ponowna propozycja by w obrębie parku ruch ten dopuścić przez park. Propozycja taka była zgłaszana w momencie finalizacji opracowania poprzedniej dokumentacji projektowej parku, jednak nie została uwzględniona ze względu na „zakończenie prac nad dokumentacją i planowane rozpoczęcie prac.”</p>	dz. nr 131/2, 130/2, 129/2	ZT - obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału		-			<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ulica Fabryczna wskazana jest do kształtowania w formie jednej z głównych alei miejskich. Treść uwagi natomiast odnosi się do wprowadzenia na teren zieleni chodnika (obok chodnika istniejącego) i drogi dla rowerów, czyli poszerzenia strefy ruchu w obszarze istniejącego, dużego węzła komunikacyjnego. Projektowanie drogi rowerowej o długości ok.25 m (na terenie prywatnym), gdzie z żadnej ze stron droga ta nie ma kontynuacji, nie znajduje wystarczającego uzasadnienia.</p> <p>Park Bronowice jest dostępny od strony ul. Fabrycznej w dwu miejscach – przy przystanku (wejście ze schodami) i przy skrzyżowaniu z ul. Bronowicką (wejście na poziom terenu).</p> <p>Park Bronowice oraz układ urbanistyczny dzielnicy przemysłowo – mieszkaniowej Stare Bronowice objęte są ochroną konserwatorską. Park Bronowice wpisany jest do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/848, co oznacza ochronę ścisłą. Park Bronowicki założony został w latach 1864 – 70 jako park prywatny. Po przejęciu przez miasto w 1875 r. został urządzony według projektu A. Zwierzchowskiego. Park jest przykładem założenia reprezentującego duże wartości sztuki kształtowania przestrzeni w 2 poł. XIX i pierwszych dziesięcioleciach XX wieku. Główne, historyczne wejście do parku znajduje się w narożu zachodnim: u zbiegu ul. Bronowickiej i Fabrycznej. Stąd też wyprowadzana była i jest główna oś kompozycyjna parku – co należy uhonorować. Zachowanie historycznego układu alejek i kształtu parku jest podstawową wytyczną konserwatorską, zatem sugerowana w uwadze ingerencja w ten układ nie ma uzasadnienia.</p>

ZAŁĄCZNIK Nr 4
do uchwały nr
Rady Miasta Lublin
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej),
Obszar B – rejon ulicy Podlaskiej i ulicy Fabrycznej

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego
miasta Lublin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 17, pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

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

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VI A (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej) OBSZAR B – rejon ul. Podlaskiej i ul. Fabrycznej

Na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem VIA 22U (w projekcie zmiany planu – 2U) wnioskowano o umożliwienie zabudowy usługowej na większej części nieruchomości. Wniosek uznano jako zasadny – zmiana planu przyniesie poprawę warunków zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zachowaniu istotnych urbanistycznie powiązań i otwarć widokowych (sąsiedztwo kościoła pw. św. Michała Archanioła). Powinna też przynieść pożądane i oczekiwane zmiany wizerunku przestrzennego tego obszaru. Zmiana na wniosek właścicieli – osoby prywatne.

Usługowa funkcja terenu z zielenią towarzyszącą od ulicy Fabrycznej pozostaje w zgodności ze Studium.

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 w ust.2, 4 i 6.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych w ust. 7.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w ust.3.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony w ust.5.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust.6.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych oraz objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych.
- 7) Prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska oraz ochrony interesu publicznego. Dopuszczenie bilansowania miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej stanowi sukcesję zapisów poprzednio obowiązującego (zmienianego) planu miejscowego, gdzie dla przedmiotowego terenu ustalona była możliwość bilansowania miejsc parkingowych na południe od ul. Podlaskiej, na terenie oznaczonym VIA 3KS/Z – położonym poza granicami obecnej zmiany planu.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez spełnienie wymogów wynikających z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020, poz.293) poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia mpzp, a następnie skierowanie do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie zasad kształtowania zagospodarowania terenu, zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów, a także zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu (do dnia 30.04.2019 r.), w formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta,
 - wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego zgodnie z art. 17 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 16.11.2021 r. do 07.12.2021 r. (II wyłożenie).
 - 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia zmiany planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej oraz sukcesywne wypełnianie wymogów art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020, poz.293) oraz zawiadamianie mieszkańców poprzez ich przedstawicieli – Rady Dzielnicy Bronowice 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 i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie zasad jego zagospodarowania określonych obowiązującym (zmienianym) planem miejscowym;
 - 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez sporządzenie inwentaryzacji urbanistycznej, analiz stanu istniejącego, ekofizjografii podstawowej, prognozy oddziaływania na środowisko oraz przedstawienie przyjętych rozwiązań Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w celu zaopiniowania.
- 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 zmienianym dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie dokonanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;
 - 2) lokalizowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) 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. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.), 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;

- poprzez zmianę parametrów zabudowy dla terenu już przekształconego na tereny budowlane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

IV. Niniejsza zmiana planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez realizację zapisów §1 ust.2 uchwały Nr 1220/XLVI/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 20 listopada 2014 r. oraz 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. Niniejsza zmiana planu miejscowego będzie wywierała wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym obowiązującym (obecnie zmienianym) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto przewiduje się dochody gminy wynikające z następstw uchwalenia zmian planu takie jak: dochody z tytułu opłaty planistycznej, opłat adiacenckich, przyrostu podatku od nieruchomości, podatki od czynności cywilno - prawnych.