

**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 D – rejon ulicy Przyjaźni**

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 uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Obszar D – rejon ulicy Przyjaźni 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 D – rejon ulicy Przyjaźni, 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) **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.;
 - 2) **front działki** – część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 3) **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;

- 4) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej technicznej;
- 8) **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;
- 9) **parking typu „etażerka”** - miejsca parkingowe zlokalizowane na całkowicie lub częściowo otwartej kondygnacji zagłębionej poniżej terenu;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 11) **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;
- 12) **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);
- 13) **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;
- 14) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, atyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 18) **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;
- 19) **zabudowa** – budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 20) **zachowanie istniejącej zabudowy** – dopuszczenie modernizacji zabudowy, wymiany zabudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;

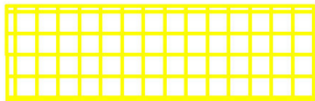

- 21) **zielen towarzysząca** – obszar zieleni urządzonej na terenie o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

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

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

- 2) elementy informacyjne:

	obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	istniejące drzewo do zachowania

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;

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

§ 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie: **MW/U** – tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej.

§ 6.

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

§ 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 istniejących i projektowanych 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.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.

§ 8.

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

- 8) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 9) zakaz stosowania środków ochrony roślin, innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody.

§ 9.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - nie mniej niż 1,1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m²,
 - nie mniej niż 1,3 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50 - 70 m²,
 - nie mniej niż 1,6 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m²,
 - b) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje,
 - c) hotele – nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na 10 pokoi,
 - d) hostele, hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 pokoi,
 - e) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój,
 - f) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek,
 - g) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - h) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - i) 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,
 - j) 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,
 - k) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - l) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów + 0,5 miejsc parkingowych dla autokaru na 1000 m² powierzchni wystawienniczej,
 - m) galerie targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - n) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 studentów lub minimum 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki,
 - o) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci,
 - p) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.
 - q) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
2. Wskaźniki parkingowe określone w ust.1, jako minimalne - dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
3. W przypadkach nieokreślonych wyżej - ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. W powyższym bilansie należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
6. Ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej.
7. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże, naziemne/ podziemne miejsca parkingowe, miejsca parkingowe typu „etażerka”.
8. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

§ 10.

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

2MW/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych.

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, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §10 ust.11 planu;

4) standard akustyczny - zgodnie z §6 planu;

5) teren **2MW/U** znajduje się w terenie ochrony pośredniej "A" ujęcia wody Przyjaźni, ustalenia zgodnie z § 8.

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 ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) na terenie **2MW/U** ochroną konserwatorską objęty jest obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin – budynek dawnej centrali telefonicznej z 1958 r.,znaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązuje:

a) nakaz zachowania kształtu bryły budynku, jej skali, gabarytów, wysokości, obrysów zewnętrznych,

b) zakaz przebudowy poddasza ze zmianą geometrii dachu tj. zmianą kąta nachylenia połaci, wysokości poziomu kalenicy, budowy lukarn,

c) nakaz zachowania lub odtworzenia dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w tym detali architektonicznych,

d) zachowanie historycznych podziałów poziomych i pionowych elewacji,

e) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych,

f) zakaz zmiany kształtu i wielkości istniejących otworów okiennych i drzwiowych,

g) nakaz utrzymania historycznych podziałów przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej,

h) zakaz upraszczania detali architektonicznych w tym nakaz zachowania wysięgu i kształtu gzymsów.

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6;

3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;

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

7) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;

8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;

9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;

- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach;
 - 11) na terenie **2MW/U** dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej wewnętrznej lub jej przeniesienie w ramach terenu **2MW/U** w miejsce nie kolidujące z docelowym zagospodarowaniem.
8. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: nie ustala się.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: 30m;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°;
 - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 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 wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) funkcji usługowych,
 - c) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - 2) ramach terenu **2MW/U** ustala się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZT**, w obrębie którego ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,
 - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej (dekoracyjnej) poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
 - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych;
 - 3) w obiekcie wpisanym do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin (budynek dawnej centrali telefonicznej) dopuszcza się instalację urządzeń odnawialnych źródeł energii pod warunkiem nie naruszenia zabytkowej substancji obiektu oraz w sposób nie zakłócający ekspozycji i widoku - zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną: od ulicy Przyjaźni położonej poza obszarem opracowania;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe, gazowe i kanalizacji sanitarnej;
 - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem zawartym w § 11 planu.
12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
 - 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
 - 3) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
 - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni prowizorycznej, niepyłającej,
 - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej.

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

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **2MW/U** w wysokości **30 %**.

§ 11.

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 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, z wykluczeniem instalacji wytwarzających energię z wiatru.

§ 12.

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

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 14.

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).

§ 15.

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

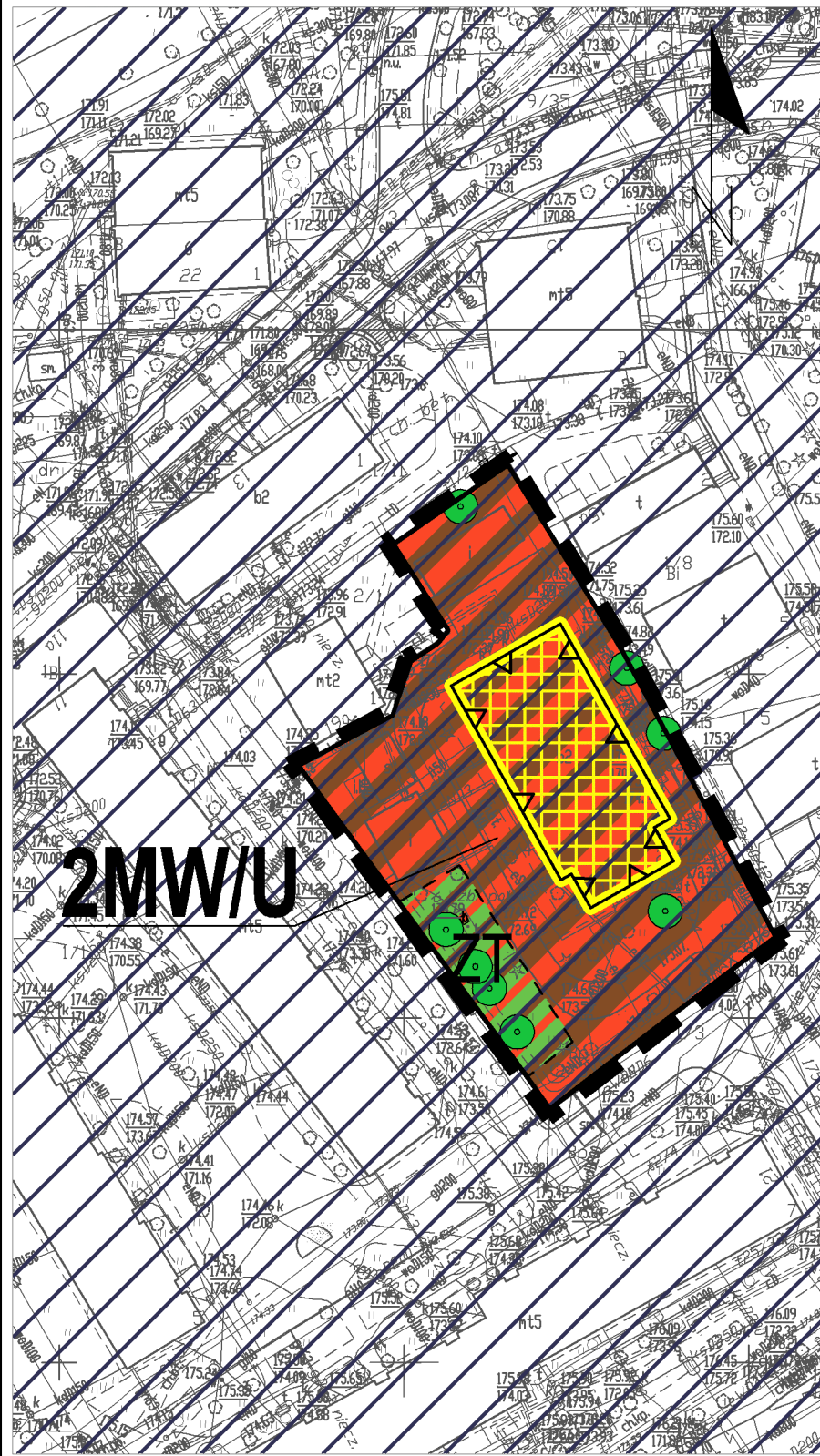
Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła



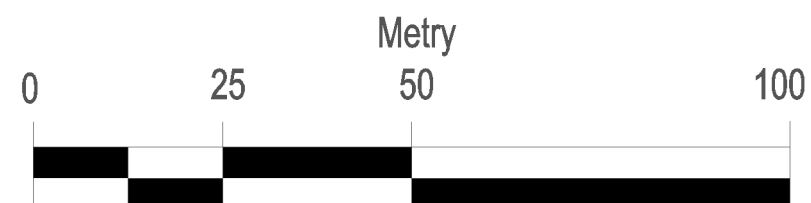
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VIA (BRONOWICE - REJON UL. ŁĘCZYŃSKIEJ) OBSZAR D - REJON ULICY PRZYJAŹNI

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



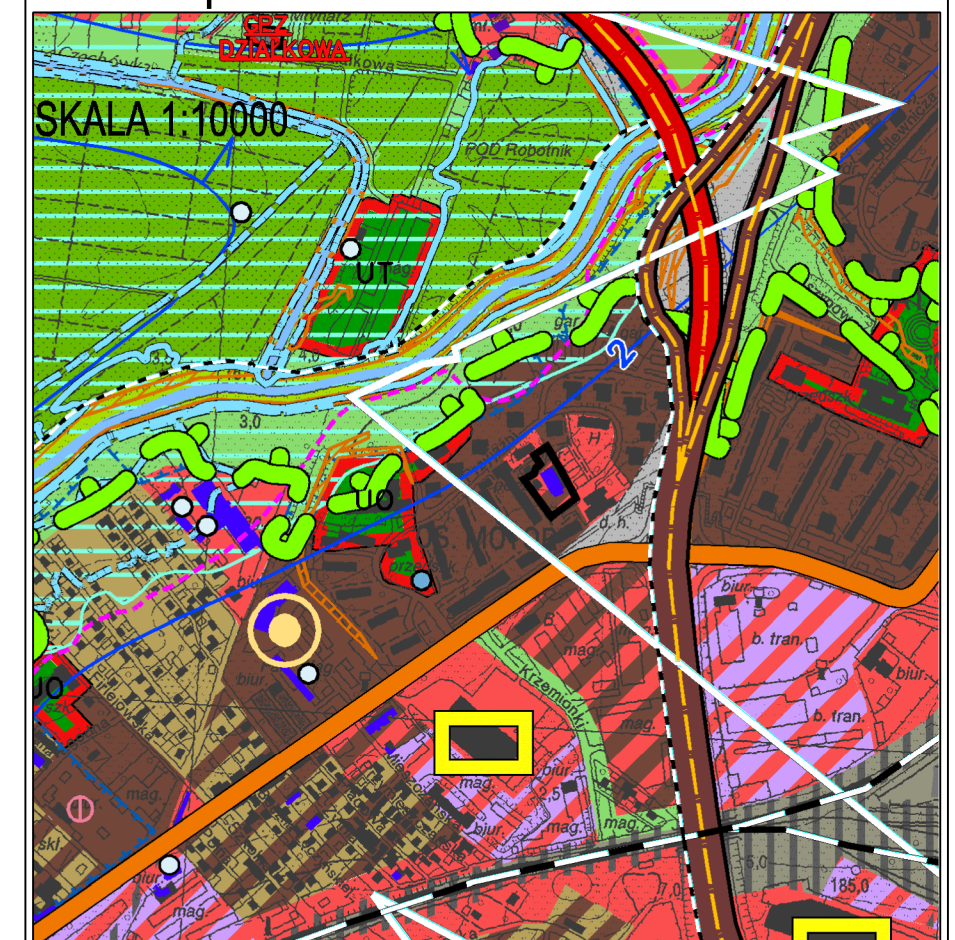
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	teren ochrony pośredniej A ujęcia wód podziemnych "Przyjaźni" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	istniejące drzewo do zachowania

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN

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

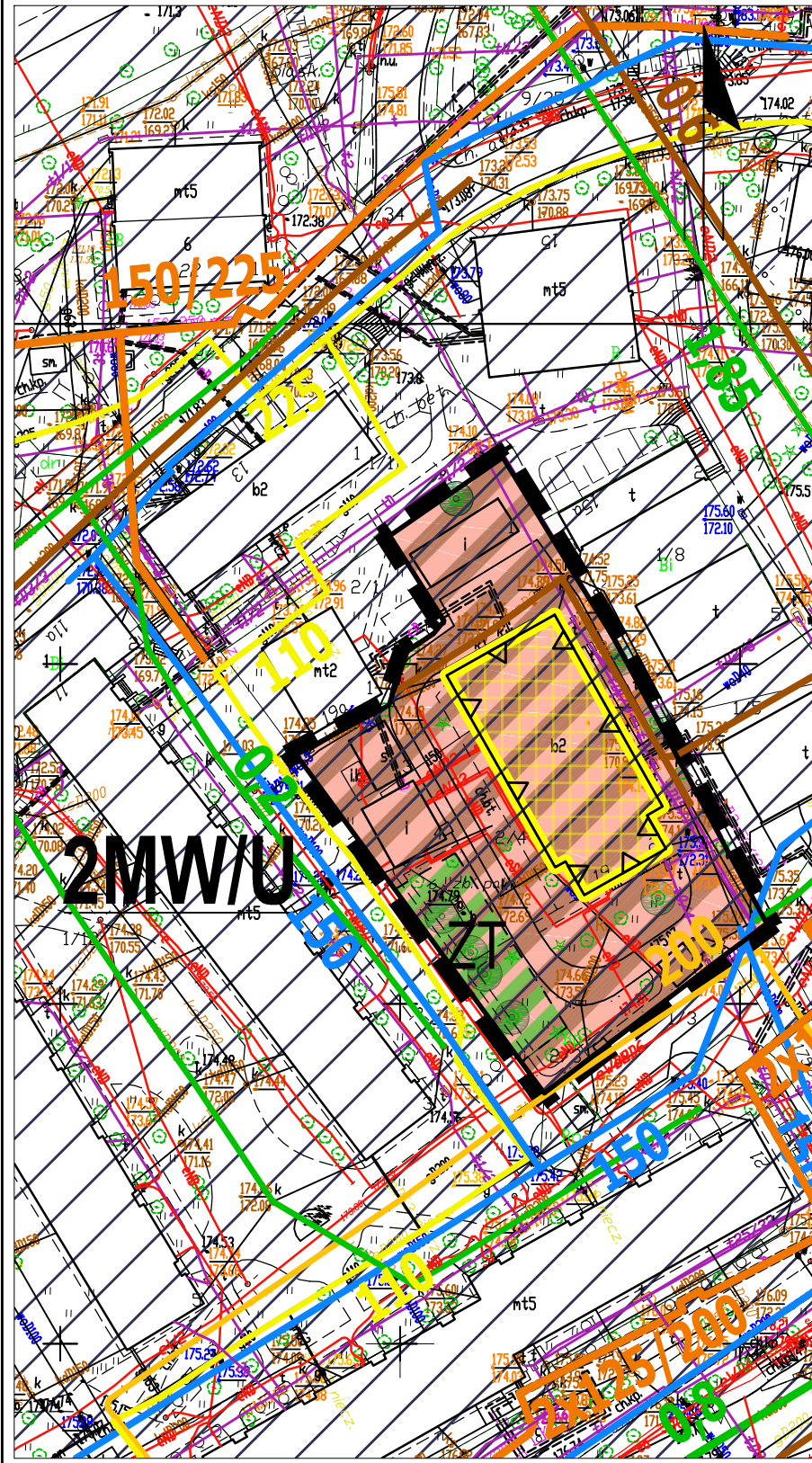


	GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA ZMIANY M.P.Z.P.
	OBSZARY I OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NIE UJĘTE W REJESTRZE ORAZ WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW)
	TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ/USŁUGOWEJ



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VIA (BRONOWICE - REJON UL. ŁĘCZYŃSKIEJ) OBSZAR D - REJON ULICY PRZYJAŹNI IDEOGRAM UZBROJENIA

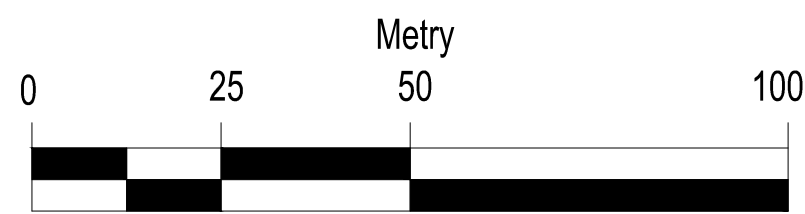
Załącznik nr 2
do uchwały nr ... /... /2022
Rady Miasta Lublin
z dnia 2022 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielone wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	teren ochrony pośredniej A ujęcia wód podziemnych "Przyjaźni" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	istniejące drzewo do zachowania

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

SKALA 1:1000



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

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	2.07.2021	Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „MOTOR”	Dot. byłego budynku centrali międzymiastowej, zmiana wykonana na wniosek Orange. Budynek znajduje się w centrum Osiedla Przyjaźni przy ul. Przyjaźni 19 w Lublinie, mieścił dawną międzymiastową centralę telefoniczną, obecnie nie działającą. Właściciel obiektu po demontażu urządzeń centrali nie zagospodarowuje obiektu oraz nie znajduje nabywcy. Sytuacja taka ma miejsce od kilkunastu lat. Społeczność Osiedla Przyjaźni z niepokojem obserwuje rozwój sytuacji. W nawiązaniu do uwag dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwracamy się z prośbą o przeznaczenie budynku na funkcję mieszkaniową. Jednocześnie wnosimy o zwiększenie współczynnika ilości miejsc parkingowych 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50 – 70 m ² . Mieszkańcy Osiedla Przyjaźni RSM Motor w Lublinie obawiają się, że w innym przypadku obiekt zostanie wykorzystany ze szkodą dla nich, a mianowicie na hotel, restaurację, dom weselny, salon gier na automatach lub tp, a w związku z tym na spokojnym Osiedlu pojawią się osoby niepożądane.	ul. Przyjaźni 19	2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej	+	-			Uwaga częściowo nieuwzględniona. Obiekt dawnej centrali telefonicznej był projektowany, wzniesiony i użytkowany jako obiekt usługowy – nie zakładano tam funkcji mieszkaniowych. Zmiana planu funkcję taką wprowadza, w celu uatrakcyjnienia obiektu, jednocześnie <u>dopuszczając lokalizację jedynie usług nieuciążliwych.</u> Realizacja wnioskowanej w uwadze funkcji mieszkaniowej bez usług – również jest możliwa. Należy przypomnieć, że obiekt jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, jest więc obiektem zabytkowym o znacznych ograniczeniach możliwości przekształcania jego bryły. Obowiązuje tu: - nakaz zachowania kształtu bryły budynku, jej skali, gabarytów, wysokości, obrysów zewnętrznych; - zakaz przebudowy poddasza ze zmianą geometrii dachu tj. zmianą kąta nachylenia połaci, wysokości poziomej kalenicy, budowy lukarn, - nakaz zachowania lub odtworzenia dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w tym detali architektonicznych; - zachowanie historycznych podziałów poziomych i pionowych elewacji; - zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych; - zakaz zmiany kształtu i wielkości istniejących otworów okiennych i drzwiowych; - nakaz utrzymania historycznych podziałów przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej; - zakaz upraszczania detali architektonicznych w tym nakaz zachowania wysięgu i kształtu gzymsów. Przy tak daleko idących obostrzeniach konserwatorskich nakładanie dodatkowych, nieuzasadnionych ograniczeń (wszak funkcja mieszkaniowa również może być uciążliwa), wobec zapisów planu nie ma wystarczającego uzasadnienia. Całkowita rezygnacja z funkcji usługowej nie jest też możliwa ze względu na ustalenia obowiązującego Studium. Drugą część uwagi zakwalifikowano jako uwzględnioną – wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych będą przedmiotem ponownych analiz, a sposób ich uwzględnienia będzie przedmiotem kolejnego wyłożenia do wglądu publicznego.
2	3.07.2021	J_N_	Wnoszę o następujące zmiany w projekcie uchwały: 1. W § 9 ust.1 ustalić następujące wskaźniki parkingowe: - w p. a): 1,2 1,5 2 na 1 lokal	dz. nr 2/4 ul. Przyjaźni	2MW/U – tereny zabudowy	+	-			Uwagi częściowo nieuwzględnione. Wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych będą przedmiotem ponownych analiz, a sposób ich uwzględnienia będzie

			- w p. b), c), d), f): nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój - w p. h): nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych. 2. W § 9 wykreślić ust.4 3. W §11 ust.3 wykluczyć budowę instalacji wytwarzających energię z wiatru.		mieszkanie wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej					przedmiotem kolejnego wyłożenia do wglądu publicznego.
3	6.07.2021	J_G_	Wniosek aby na terenie działki oznaczonej jako 2MW/U (obszar D – rejon ul. Przyjaźni), maksymalna wysokość mającej powstać zabudowy wynosiła: 12 m, natomiast lokalizację budynków, (które miałyby być ewentualnie wzniesione w przyszłości) określić na odległość: 2,5 m od granicy z sąsiednimi działkami co nie będzie kolidowało zarówno z już istniejącą zabudową a tym samym nie pogorszy komfortu życia mieszkańców os. Przyjaźni już istniejących bloków, sąsiadujących z w/w nieruchomością, jak mogłoby to mieć miejsce w przypadku zmian i kształtu proponowanego przez RM Lublin w treści uchwały.	nie wskazano nieruchomości	2MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej		-			Uwaga nieuwzględniona. W obrębie terenu 2MW/U znajduje się budynek dawnej centrali telefonicznej (z 1958 r.), który objęty jest ochroną konserwatorską – obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin. Zasady ochrony obiektów zabytkowych podlegają uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi. Projekt zmiany planu zachowuje dotychczasowe ustalenia obowiązującego planu miejscowego (przyjętego Uchwałą Nr 1018/XXXIX/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 13 marca 2014 r.) odnoszące się do „nakazu zachowania kształtu bryły budynku, jej skali, gabarytów, wysokości, obrysów zewnętrznych” oraz „maksymalnej wysokości zabudowy: 13 m”. Oprócz tego, wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy po obrysie istniejącego budynku ogranicza możliwość jego rozbudowy. Projekt zmiany planu podtrzymuje zatem obowiązujące parametry budynku. Obiekt jest ponadto objęty ochroną konserwatorską w związku z czym obowiązuje: a) nakaz zachowania kształtu bryły budynku, jej skali, gabarytów, wysokości, obrysów zewnętrznych; b) zakaz przebudowy poddasza ze zmianą geometrii dachu tj. zmianą kąta nachylenia połaci, wysokości poziomu kalenicy, budowy lukarn, c) nakaz zachowania lub odtworzenia dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w tym detali architektonicznych; d) zachowanie historycznych podziałów poziomych i pionowych elewacji; e) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych; f) zakaz zmiany kształtu i wielkości istniejących otworów okiennych i drzwiowych; g) nakaz utrzymania historycznych podziałów przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej; h) zakaz upraszczania detali architektonicznych w tym nakaz zachowania wysięgu i kształtu gzymsów. Zapisy dotyczące obiektu (w tym jego wysokość) zostały uzgodnione przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem z dnia 8 czerwca 2010 r. (znak: IN.5150.26.1.2020) – jako instytucji ustawowo uprawnionej do uzgadniania projektów planów miejscowych, w szczególności w odniesieniu do obiektów zabytkowych i zasad ich ochrony. Zawarte w ustaleniach zmiany planu „dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy” wynika z ustawy Prawo budowlane. Jednocześnie przepisy techniczno–budowlane nie przewidują proponowanej w uwadze odległości 2,5 m. Z ww. względów uwaga nie została uwzględniona.

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.	20.12.2021	J_N_	<p>Wnoszę o uwzględnienie:</p> <p>1. W § 9 ust.1 ustalić następujące wskaźniki parkingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w p. b), d): nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój - w p. i), j), o): ...i nie mniej niż 50 miejsc postojowych na 100 pracowników. <p>2. W § 9 wykreślić ust.4.</p>	dz. nr 2/4 ul. Przyjaźni	MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej		–			<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uwaga o podobnej treści, była złożona przez tę samą osobę, w ramach I wyłożenia do wglądu publicznego. Wniesiono wówczas o:</p> <p>„1. W § 9 ust.1 ustalić następujące wskaźniki parkingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w p. a): 1,2 1,5 2 na 1 lokal - w p. b), c), d), f): nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój - w p. h): nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych. <p>2. W § 9 wykreślić ust.4</p> <p>3. W §11 ust.3 wykluczyć budowę instalacji wytwarzających energię z wiatru.”</p> <p>Uwaga została częściowo uwzględniona. W § 9 wprowadzono następujące zmiany:</p> <p>„a) budynki mieszkalne wielorodzinne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie mniej niż 1,1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m², - nie mniej niż 1,3 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50 - 70 m², - nie mniej niż 1,6 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m², <p>b) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje.”</p> <p>oraz zmieniono zapis § 11 ust.3:</p> <p>„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, z wykluczeniem instalacji wytwarzających energię z wiatru” - z uwagi na zabytkowy charakter budynku.</p> <p>W odniesieniu do obecnie wnoszonych uwag, ze względu na ograniczony obszar opracowania (pow. ok. 0,31 ha, zabudowany budynkiem objętym ochroną konserwatorską, z zielenią towarzyszącą i istniejącymi drzewami wskazanymi do zachowania), brak możliwości terenowych dla uwzględnienia uwagi bez szkody dla prawidłowego zagospodarowania tego obszaru. Przy zmianie planu przewidywano jedynie niezbędne korekty głównie funkcjonalne – które mają umożliwić egzystencję obiektu tj. możliwość wprowadzenia usług, czy realizację funkcji mieszkalnych, w sposób nie kolidujący z zabudową otaczającą. Istotne jest tu położenie obszaru opracowania – w bezpośrednim sąsiedztwie ścisłego centrum miasta. W osiedlach zrealizowanej zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia korzystanie z komunikacji zbiorowej powinno stać się standardem, a przestrzeń powinno się wykorzystywać do rozwoju funkcji miejskich i podnoszenia standardu zamieszkiwania poprzez kształtowanie terenów zieleni, terenów przestrzeni publicznych o wysokim standardzie. Standardy parkingowe zostały przyjęte w sposób, adekwatny do podobnie zlokalizowanych obszarów planistycznych w mieście.</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 D – rejon ulicy Przyjaźni

**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 D – rejon ulicy Przyjaźni

Teren objęty zmianą w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod infrastrukturę telekomunikacyjną – znajduje się tu budynek dawnej centrali telefonicznej, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z obowiązującym (zmienianym) planem obiekt objęty jest również ochroną planistyczną.

Spółka Orange SA wniosła o zmianę przeznaczenia terenu (infrastruktury telekomunikacyjnej), na tereny usługowe i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ponieważ planuje tu nadbudowę i remont obiektu istniejącego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na cele usług podstawowych i mieszkalnych oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej z usługami. Zmianę oceniono jako częściowo zasadną tj. zasadną w zakresie wzbogacenia funkcji terenu, natomiast zmiany polegające na przebudowie lub budowie nowego obiektu w miejsce istniejącego, charakteryzującego się dużymi walorami architektonicznymi, uznano za niezasadne, ponieważ wiązałyby się z uszczupleniem zasobu kulturowego Miasta.

Rozszerzenie spektrum dopuszczonych funkcji ma pozwolić na lepsze, właściwsze wykorzystanie obiektu i zapobiec jego dewastacji, co może mieć miejsce przy braku możliwości jego wykorzystania. Projektowane funkcje terenu są zgodne z obowiązującym 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.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów oraz objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych.
- 7) Prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli/ użytkowników wieczystych nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego, wymagań ochrony środowiska oraz ochrony interesu publicznego.
- 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.

W projekcie planu miejscowego dopuszczono lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin cyt.: „(...) na terenach wyznaczonych pod zabudowę: śródmiejską, mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, infrastruktury komunikacyjnej i innych dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji i małych instalacji (w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii), opartych w szczególności na wykorzystaniu energii promieniowania słonecznego, energii aerotermalnej, energii geotermalnej, np. w formie: paneli fotowoltaicznych, solarnych paneli termalnych, pomp ciepła. Lokalizacje ww. urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą naruszać podstawowej funkcji terenu oraz przepisów prawnych i ustaleń planistycznych (określonych w m.p.z.p.).” (str.127, 128 załącznika nr 2 do Uchwały Nr 283/VIII/2019 z dnia 1 lipca 2019 r.). Studium określa również zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (str. 128 – 130 tekstu Studium – Kierunki).

Zgodnie z zapisami Studium w/w projekt zmiany planu dopuszcza lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW na terenie 2MW/U przy czym granice terenu pod budowę tych urządzeń stanowią linie rozgraniczające terenu.

- 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 Tatary 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 wizje w terenie, inwentaryzację urbanistyczną, analizę stanu istniejącego, sporządzenie ekofizjografii podstawowej, prognozy oddziaływania na środowisko oraz przedstawienie, a następnie przedyskutowanie przyjętych rozwiązań na posiedzeniu MKUA.

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 istniejącego układu drogowego;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej 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 wzbogacenie funkcji 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 oraz dochody ze sprzedaży gruntów gminy.