

## Uchwała Nr .....

### Rady Miasta Lublin

z dnia ..... 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III dla obszaru H - położonego w rejonie ulic: Wojtasa, Kwietniowej, Sierpniowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr 551/XVI/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

#### § 1.

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III dla obszaru H - położonego w rejonie ulic: Wojtasa, Kwietniowej, Sierpniowej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.

2. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III dla obszaru H - położonego w rejonie ulic: Wojtasa, Kwietniowej Sierpniowej, w granicach określonych w załączniku nr 1 - zwany dalej planem.

#### § 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

#### § 3.

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **dach zielony** - 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) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **działka inwestycyjna** - działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielania, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 8) **elementy zagospodarowania przestrzennego** - istniejące i projektowane pierzeje ulic, place miejskie, osie i punkty widokowe, dominanty kompozycji przestrzennej, charakterystyczne obiekty, a także tereny zieleni;
- 9) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 10) **intensywności zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **kondygnacja** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) **miejsce parkingowe** – należy rozumieć jako miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 14) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 15) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”**- wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 16) **ogród tematyczny** – urządzony i zagospodarowany obszar zieleni, wyposażony w towarzyszące obiekty budowlane i urządzenia techniczne, związane z funkcjonowaniem ogrodu; do ogrodu tematycznego zalicza się: ogród botaniczny oraz ogród o określonej tematyce wynikającej między innymi ze stylu lub asortymentu wyposażenia, na przykład: ogród japoński, ogród różany (rosarium), ogród jordanowski, łąka kwietna, ogród wodny (ogród deszczowy), ogród miejski (urban garden), ogród społeczny (urban farming);
- 17) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 18) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny;
- 20) **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 przykrytych 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;
- 21) **powierzchnia użytkowa** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod konstrukcje i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane

przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielenie;

22) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

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

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

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

26) **techniczne elementy błękitno - zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona mała architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;

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

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

29) **uciążliwość** – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;

30) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** - kameralne, nieuciążliwe, plenerowe urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;

31) **urządzenia towarzyszące** - urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury;

32) **usługi nieuciążliwe**-rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami 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;

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

34) **uzbrojenie terenu** - urządzenia infrastruktury technicznej – pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią wybudowane jako przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

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

36) **wysokości zabudowy** - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;

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

38) **zabudowa kubaturowa** - budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;

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

40) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

41) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa, ogrody tematyczne), realizowane w oparciu o wykonane nasadzenia roślinne o różnej formie i rodzaju (roślinność: dekoracyjna, użytkowa, izolacyjna).

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4.

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


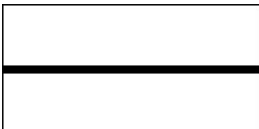
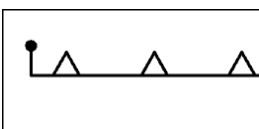
2. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.





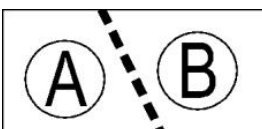



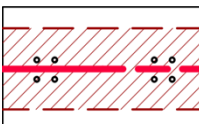
3. **MW/U** - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

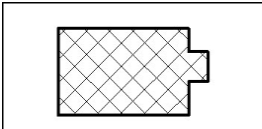
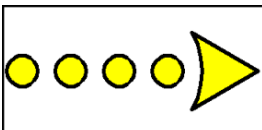
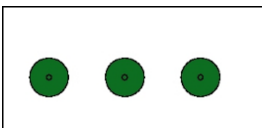

5. Oznaczenia graficzne użyte w planie:


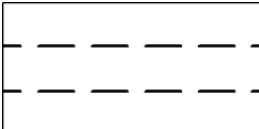
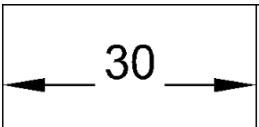
1) Ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy

	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
	strefy dopuszczzonej wysokości zabudowy
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną 40 m. - po 20 m. od osi linii (istn.)

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	szpaler drzew
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej

	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	układ dróg wewnętrznych w granicach terenu
	wymiary (w metrach)

6. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
- 6) strefa szczególnej przestrzeni publicznej (PP);
- 7) obszar zieleni izolacyjnej (ZI) - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 8) strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu;
- 9) linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną 40 m - po 20 m od osi linii (istn.).

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

## § 5.

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

- 1) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 3) **KDL** – tereny dróg publicznych – ulica lokalna;
- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa.

## § 6.

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

1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**:

- a) minimalna powierzchnia działki (z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne): nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

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

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

## § 7.

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

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – nie mniej niż 1,3 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) kościoły, kaplice – nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) domy kultury, domy parafialne – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu;
- 5) szkoły podstawowe i gimnazja – nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauki;
- 6) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
- 7) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
- 8) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje;
- 9) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 10) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 11) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
- 12) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
- 13) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
- 14) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
- 15) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 16) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 17) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 18) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 19) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących;
- 20) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów + 0,5 miejsca parkingowego dla autokaru na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 21) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 22) rzemiosło usługowe - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 23) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 24) w przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, domów studenckich i internatów nakazuje się realizację dodatkowych naziemnych miejsc parkingowych (ponad minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganą w ust. 1) w formie dostępnej dla osób odwiedzających lub/i korzystających z funkcji mieszkalnych i usługowych na działce inwestycyjnej, w liczbie: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde pełne 10 miejsc parkingowych wynikających z ust. 1 pkt 1 oraz z ust. 1 pkt 8.

3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
4. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonych w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
6. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
7. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:
  - 1) dla handlu i usług – 3 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla biur i urzędów – 2,5 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny;
  - 4) dla pozostałych funkcji – 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.
8. Zasady wymienione w ustępie 1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

## § 8.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższeniu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.
3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

## § 9.

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;
- 4) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

## **§ 10.**

Dla terenu **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U** ustala się:

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

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych w szczególności w tym usług publicznych.

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

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust. 10;
- 3) ustala się standard akustyczny – zgodnie z §9;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w terenach dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U 4MW/U i 5MW/U nakazuje się lokalizację usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U 4MW/U i 5MW/U zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego;
- 4) w terenach 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U 4MW/U i 5MW/U wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w której:
  - a) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych,
  - b) nakazuje się lokalizację ujednoczonych w formie mebli miejskich (ławek, donic, pergoli, śmietników) oraz ujednoczonego oświetlenia,
  - c) nakazuje się zastosowanie wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni,
  - d) dopuszcza się lokalizację akcentów urbanistycznych np.: pomników, rzeźb, fontann,
  - e) dopuszcza się lokalizację elementów zagospodarowania związanych z funkcją terenu, w tym miejsc wypoczynku (ławek, pergoli, altan, zadaszeń, parkingów dla rowerów),
  - f) dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów.

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

- 1) typ zabudowy: nie określa się;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50 %;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
- 6) ustala się, że minimum 50% wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
  - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
  - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
  - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
- 7) wysokość zabudowy: dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U wyznacza się dwie strefy zabudowy oznaczone na rysunku planu:
  - a) strefa A: nie więcej niż 18,0 m,
  - b) strefa B: nie więcej niż 22,0 m;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,0;
- 9) wymiary jednolitej płaszczyzny -przypadku gdy szerokość jednolitej płaszczyzny elewacji budynku przekracza wymiar 30 m w rzucie poziomym nakazuje się w celu rozróżnienia/wzbogacenia elewacji budynku (podniesienia walorów estetycznych) zastosowanie takich elementów jak balkony, tarasy, logie, ryzality, wykusze, uskoki o minimalnej głębokości 40 cm. Dodatkowo, zaleca się także zastosowanie zróżnicowanych materiałów na elewacjach budynku;
- 10) poziom posadowienia parteru: nie ustala się;
- 11) kształt dachu: nie określa się;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 13) kolorystyka dachu: nie ustala się;
- 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 16) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
- 17) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
- 18) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury oraz obiektów małej retencji wodnej;
- 19) dla programu mieszkaniowego wielorodzinnego nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego lub kilku placów zabaw dla dzieci, o szerokości minimalnej 5 m i powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 1 m<sup>2</sup>/ 1 mieszkanie;
- 20) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §7;
- 21) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej;
- 22) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z §6.

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

1) w terenach 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U i 5MW/U wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie którego ustala się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych; dla placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych należy zastosować zabezpieczenia przeciwdrganiowe i akustyczne zabezpieczające przed uciążliwością dróg i otoczenia,
- c) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- d) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
- e) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako terenu biologicznie czynnego;

2) dla programu mieszkaniowego wielorodzinnego nakaz realizacji terenu zieleni urządzonej-towarzyszącej służącej rekreacji i wypoczynkowi w ilości min. 3m<sup>2</sup> na każdy lokal mieszkalny jako ogólnodostępnego (teren wspólny) dla mieszkańców terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U i 5MW/U. dopuszcza się możliwość realizacji tego terenu w ramach funkcji zieleni urządzonej w odległości nie więcej niż 500 m od terenu inwestycji;

3) przez teren oznaczony symbolem 2MW/U 4MW/U i 5MW/U przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV ze strefą ochronną o szerokości 40 m (wyznaczona w granicach 20 m od osi linii);

4) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

- a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz placów zabaw,
- b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
- c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
- d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;

5) W przypadku realizacji funkcji usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach wspólnego zamierzenia inwestycyjnego należy zastosować:

- a) rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne, które będą minimalizować/niwelować potencjalną uciążliwość funkcji usługowej (np. wydzielone klatki schodowe, wejścia do budynku, lokalizacja funkcji mieszkaniowej w części budynku lub kondygnacji odrębnej od funkcji usługowej),
- b) obsługę komunikacyjną dla funkcji usługowej nie powodującą uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

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

1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1MW/U** od ul. Czerwcowej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz od ulic oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD i 2KDD,
- b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **2MW/U** od ul. Kwietniowej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz od ulic oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD i 2KDD,
- c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **3MW/U** od ul. Czerwcowej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz od ulic oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD,
- d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **4MW/U** od ul. Kwietniowej zlokalizowanej poza obszarem planu oraz od ulic oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD,

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **5MW/U** od ul. Czerwcowej i ul. Kwietniowej zlokalizowanych poza obszarem planu oraz od ulicy oznaczonej symbolem 4KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

c) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące (Ø200 w ul. E. Wojtasa, Ø200 - Ø110 w ul. Kwietniowej) i planowane (Ø150 w ul. Nasutowskiej - 1KDL) sieci wodociągowe po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia (Ø110 w ul. Wojtasa, Ø90 w ul. F. Stefczyka) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci kanalizacji sanitarnej (Ø200 w ul. E. Wojtasa, Ø200 w ul. Kwietniowej) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o magistralę ciepłowniczą 2xØ400 w ul. Kwietniowej po jej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej (Ø500 - Ø400 w ul. E. Wojtasa, Ø400 - Ø300 w ul. Kwietniowej, Ø315 w ul. Nasutowskiej, Ø300 w ul. Czerwcowej) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem miejscowej retencji, do planowanych zbiorników retencyjnych (poza północną granicą obszaru opracowania) oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) w przypadku odprowadzania wód opadowych w oparciu o miejską kanalizację deszczową ustala się realizację podziemnych zbiorników wód opadowych w ulicach: Kwietniowej, F. Stefczyka oraz przedłużeniu w kierunku wschodnim drogi 2KDD,

j) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,

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

l) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

**12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U** w wysokości 30 %.

## § 11.

Dla terenu **1E** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.**

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

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ust. 10;
- 3) ustala się standard akustyczny – zgodnie z §9;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami o których mowa w przepisach odrębnych.

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

- 1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: nie ustala się;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m i I kondygnacja nadziemna.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1E** od ul. Kwietniowej poprzez teren oznaczony symbolem 5MW/U zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem zawartym w § 14 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej (Ø500 w ul. E. Wojtasa) oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie ustala się.

**12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1E** w wysokości 1 %.

## § 12.

Dla terenu **1KDL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica lokalna.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ust. 10;
  - 3) ustala się standard akustyczny – zgodnie z §9;
  - 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 19 m;
  - 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
  - 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych;
  - 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
  - 1) przez teren **1KDL** przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV ze strefą ochronną o szerokości 40 m (wyznaczona w granicach 20 m od osi linii);
  - 2) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:
    - a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
    - b) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się powiązania komunikacyjne terenu **1KDL** z ul. Choiny, ul. Czerwcową i ul Kwietniową (położonymi poza obszarem planu) oraz ulicą oznaczoną symbolem 1KDD;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem zawartym w § 14 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

- c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych zbiorników retencyjnych (poza północną granicą obszaru opracowania) lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zakazuje się.

**12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1KDL** w wysokości 1 %.

### **§ 13.**

Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** (ul. Sierpniowa) ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ust. 10;
- 3) ustala się standard akustyczny – zgodnie z §9;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §8.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 15,5 m;
- 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnym chodnikiem;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** nie ustala się.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

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

- 1) przez teren **2KDD** i **4KDD** przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV ze strefą ochronną o szerokości 40 m (wyznaczona w granicach 20 m od osi linii);
- 2) w strefie ochronnej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania nie należy:

- a) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
- b) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

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

##### 1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się powiązania komunikacyjne terenu **1KDD** z ulicami oznaczonymi symbolami 1KDL i 2KDD,
- b) ustala się powiązania komunikacyjne terenu **2KDD** z ul. Czerwcową i ul. Kwietniową (położonymi poza obszarem planu) oraz ulicami oznaczonymi symbolem 1KDD i 3KDD,
- c) ustala się powiązania komunikacyjne terenu **3KDD** z ulicami oznaczonymi symbolem 2KDD i 4KDD (ul. Sierpniowa),
- d) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu **4KDD (ul. Sierpniowa)** z ul. Czerwcową i ul. Kwietniową (położonymi poza obszarem planu) oraz z ulicą oznaczoną symbolem 3KDD;

##### 2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem zawartym w § 14 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** w wysokości 1 %.

#### § 14.

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

#### § 15.

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



**§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 17.**

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

**§ 18.**

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Lublin

**Jarosław Pakuła**



**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
	E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	KDL tereny dróg publicznych - ulica lokalna
	KDD tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
	strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną 40 m - po 20 m od osi linii (istn.)

**USTALENIA INFORMACYJNE:**

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

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





**IDEOGRAM UZBROJENIA**



**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>MW/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
<b>E</b>	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych - ulica lokalna
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
<b>(A) (B)</b>	strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy
<b>PP</b>	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
<b>ZI</b>	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną 40 m - po 20 m od osi linii (istn.)

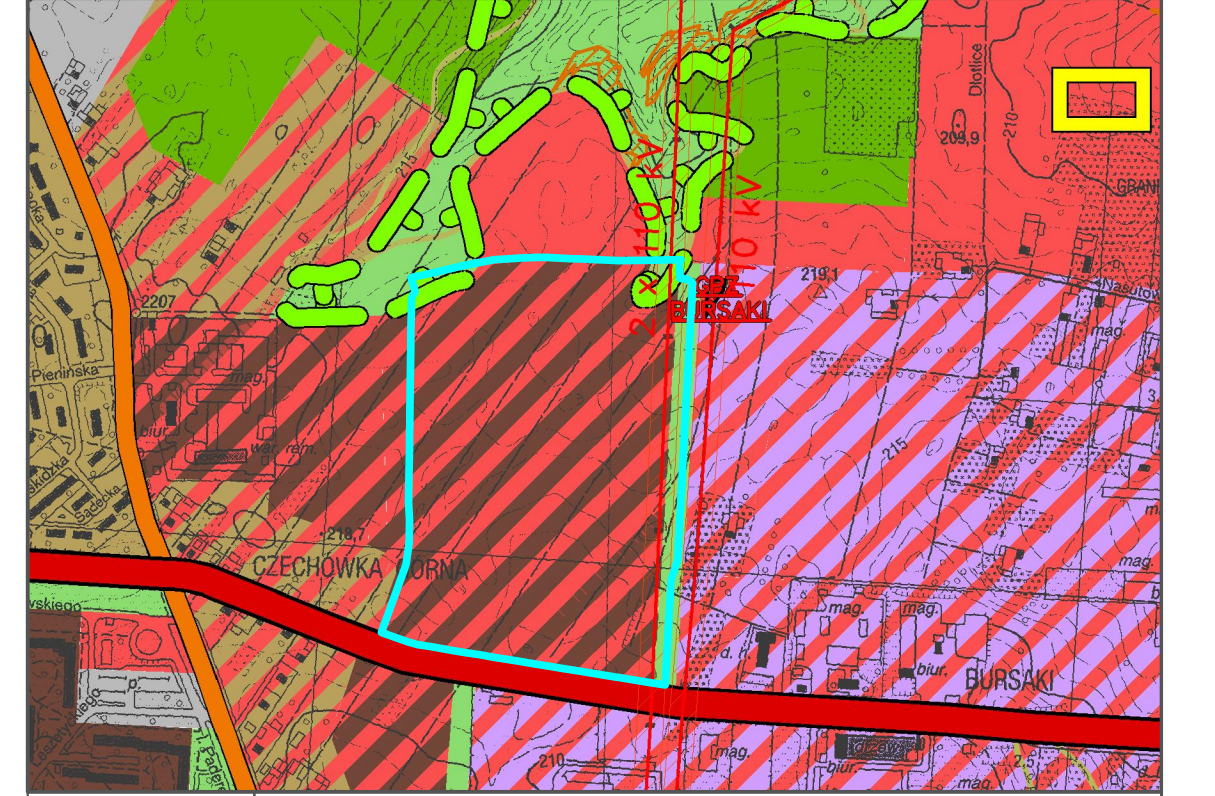
**USTALENIA INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	szpaler drzew
<b>(A)</b>	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
<b>KDD-L</b> <b>AG</b>	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	projektowany układ drogowy
	wymiary (w metrach)

**USTALENIA INFORMACYJNE-UZBROJENIE TERENU**

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

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



	granica obszaru opracowania zmiany m.p.z.p.
	tereny zabudowy wielorodzinnej
	tereny zabudowy jednorodzinnej
	tereny zabudowy wielorodzinnej/jednorodzinnej
	tereny zabudowy jednorodzinnej / usługowej
	tereny zabudowy wielorodzinnej / usługowej
	tereny usługowe
	tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe
	tereny obsługi komunikacji samochodowej (dworce, przystanki, parkingi i inne o funkcjach związanych z obsługą komunikacji)
	zieleni urządzonej związana z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa (w tym ogrody działkowe)
	zieleni o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleniec, skwery
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	drogi główne
	drogi zbiorcze
	linie napowietrzne wysokiego napięcia 110kV
	główny punkt zasilania (GPZ)

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**  
zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III  
dla obszaru H - położonego w rejonie ulic: Wojtasa, Kwietniowej, Sierpniowej

I wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 12 stycznia 2023 r. do 8 lutego 2023 r. (termin składania uwag: do dnia 23 lutego 2023 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	13.01.2023	B_M_	<p>Zgłasza uwagę:</p> <p>do § 7 ust. 1 pkt. 1) dotyczącym współczynnika miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych poprzez zastosowanie następującego zapisu - współczynnika miejsc parkingowych: „nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny” lub zapis podobny, którego celem byłoby przeznaczenie minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych niezależnie od ich metrażu dla obszaru będącego przedmiotem wyłożenia w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. A także do § 7 ust. 1 pkt. 8) dotyczącym współczynnika miejsc parkingowych dla domów studenckich, internatów poprzez zastosowanie następującego zapisu - współczynnika miejsc parkingowych: „nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 2 pokoje”.</p> <p>Proponuje także do rozważenia zmniejszenie wysokości zaproponowanej wysokości zabudowy:</p> <p>dla § 10 ust. 6 pkt. 7 lit. a tiret 1 brzmienie "nie więcej niż 16,00 m" dla § 11 ust. 6 pkt. 7 lit. a tiret 2 brzmienie "nie więcej niż 18,00 m" dla § 11 ust. 6 pkt. 6 lit. b brzmienie "nie więcej niż 16,00 m".</p> <p>Zastosowanie współczynnika 1,5 miejsca parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej jest obecnie nie tylko standardem, ale i pożądanym kierunkiem rozwoju urbanistycznego miasta. Podobnie zapis dotyczący domów studenckich.</p>	obszar H	Cały obszar opracowania	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes</p>

									<p>prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p><b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p> <p>Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz domów studenckich i internatów stanowią standardowy zapis powszechnie stosowany w innych opracowaniach na terenie miasta Lublin. Biorąc pod uwagę, iż teren opracowania jest praktycznie niezainwestowany, nie istnieją przesłanki aby stosować odmienne (w stosunku do standardowych) zapisy odnośnie wskaźników parkingowych.</p> <p>Należy zaznaczyć że w ustaleniach projektu planu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zawarte są dwa wskaźniki parkingowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 7, ust.1 pkt 1: budynki mieszkalne wielorodzinne: – nie mniej niż 1,3 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;</li> <li>- § 7, ust.2: w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację dodatkowych naziemnych miejsc parkingowych (ponad minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganą w ust. 1 pkt 1) w formie dostępnej dla osób odwiedzających lub/i korzystających z funkcji mieszkalnych i usługowych na działce inwestycyjnej, w liczbie: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde pełne 10 miejsc parkingowych wynikających z ust. 1 pkt 1.</li> </ul> <p>Oznacza to że sumaryczny wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej np. przy stu mieszkaniach wynosi ok. 1,43 co jest wielkością zbliżoną do postulowanej w uwadze (<i>nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny</i>). Zastosowano zatem „zapis podobny” do sugerowanego.</p> <p>Natomiast odnośnie wskaźników parkingowych dla domów studenckich przeprowadzone zostaną dodatkowe analizy.</p>
2	21.02.2023 (uwaga o tej samej treści złożona dwa razy)	B_J_	<p>Składa uwagi:</p> <p>1. uwaga do §7 p. 2, „nakazuje się realizację dodatkowych naziemnych miejsc parkingowych” Uwaga polega na ustaleniu w podpunkcie 2 w §7 nakazu realizacji dodatkowych naziemnych stanowisk postojowych w liczbie: co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde pełne 20 stanowisk postojowych wynikających z ust. 1 pkt 1; w miejsce wymaganych 10 stanowisk postojowych. Uwaga: w WT stosowane jest określenie „stanowiska postojowe”. Równocześnie należy zauważyć, że wzdłuż istniejącej ul. Kwietniowej na wysokości i po stronie Obszaru H zostały wykonane dwie zatoki ze stanowiskami postojowymi dla ok. 36 samochodów łącznie.</p> <p>2. uwagi do §10, p. 6 „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”, p.p. 7) „wysokość zabudowy” Uwaga polega na nadaniu podpunktowi 7) „wysokość zabudowy” w punkcie 6, §10 brzmienia: 7) wysokość zabudowy: dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U ustala się do 25m z dopuszczeniem do 26 dla zabudowy z usługami w parterze i usługowej.</p> <p>Intencją niniejszej Uwagi jest dopuszczenie budowy na całym Obszarze „H” ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i bez usług w parterze. W przypadku pozostałych budynków (tj. z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielorodzinnych) celem jest dopuszczenie budynków</p>	dz. nr 38/3; 35/29; 35/34; 34/26; 34/24; 33/29; 33/28; 33/20 (obr. 6, ark. 3)	4MW/U, 5MW/U, 2MW/U	+	-	<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p><b>AD 1: Uwaga nieuwzględniona</b> Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym nakaz realizacji dodatkowych naziemnych stanowisk postojowych (§7 ust. 4) stanowią standardowy zapis powszechnie stosowany w innych opracowaniach na terenie miasta Lublin. Biorąc pod uwagę iż teren opracowania jest praktycznie niezainwestowany <b>nie istnieją przesłanki aby stosować odmienne</b> (w stosunku do standardowych) zapisy odnośnie wskaźników parkingowych.</p> <p>Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</p> <p><b>AD 2: Uwaga nieuwzględniona</b> Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami)</p>	

		<p>średniowysokich (SN) tj. o wysokości do 25 m zgodnie z def. w WT., „Wysokość zabudowy” będzie wyższa o wysokość attyki. Nie jest celem uwagi zmiana współczynników urbanistycznych, które decydują w zasadniczy sposób o zagospodarowaniu przestrzeni. Dopuszczenie na całym Obszarze „H” wznoszenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nie więcej niż ośmiu kondygnacjach i pozostałych budynków średniowysokich wymaga: a) ustalenia odpowiedniej „wysokości zabudowy” oraz b) likwidacji „stref (wysokości) zabudowy”: Zgodnie z funkcją urbanistyczną Obszaru „H” można ustalić przykładowe wysokości budynków:</p> <p>Budynki mieszkalne wielorodzinne bez usług w parterze – 25 m: cokół (od terenu do poziomu podłogi parteru) – 0,35, 8 kondygnacji nadziemnych brutto 8 x 3,0 (brutto) – 24, wyniesienia attyki ponad modułarną wysokość kondygnacji – 0,65.</p> <p>Budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterze - 25,90 przyjęto 26,0 m: próg (od terenu do poziomu podłogi parteru) -0,05, parter usługowy (brutto) -4,20, 8 kondygnacji nadziemnych brutto 7 x 3,0-21,00, wyniesienia attyki ponad modułarną wysokość kondygnacji -0,65.</p> <p>Wysokość budynków (z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielorodzinnych) – 26,0 m.</p> <p>„Strefy (wysokości) zabudowy”: Porównanie przekrojów urbanistycznych ze strefami wysokości zabudowy 18 i 22 m z przekrojami z zabudową o wysokość wynoszącej 26m na całym obszarze „H” wskazuje, że różnice w skali urbanistycznej są niemal niezauważalne. W tej sytuacji zróżnicowanie wysokości budynków będzie przedmiotem Planu Zagospodarowania Terenu i Projektu Architektoniczno-Budowlanego. Uwaga zmierza do ustalenia na całym obszarze „H” „wysokość zabudowy” wynoszącej 25 m z dopuszczeniem 26 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach i pozostałej zabudowy (np. budynków biurowych, hoteli itp.).</p> <p>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: Uwaga dotycząca wysokości zabudowy wiąże się z przekonaniem, że jej uwzględnienie nie naruszy wyżej wymienionych zasad. Istotna jest relacja między wysokością zabudowy, a ilością terenu od zabudowy uwolnionego i przeznaczonego na zielen i wodę. Jakość zamieszkania, standardy zabudowy nie są jednoznacznie związane z jej wysokością. Duże znaczenie mają osobiste preferencje. Ma na nie wpływ szereg czynników np. położenie nieopodal terenów otwartych ESOCH. Należy zauważyć, że zwiększona ilość kondygnacji daje rekompensatę w postaci zwiększonej powierzchni zieleni na gruncie rodzimym. Wyższa zabudowa w stosunku do zabudowy niższej o tym samym współczynniku intensywności oferuje więcej miejsca do wprowadzenia tzw. „stref niebiesko – zielonych”. Istniejąca zabudowa w sąsiedztwie urbanistycznym, o podobnej relacji przestrzennej do Śródmieścia Lublina, sięgająca wysokości ok.30 m wskazuje, że zabudowa o zbliżonych wysokościach będzie kontynuowana na Obszarze urbanistycznym „H”. Ideę kontynuacji wysokości zabudowy potwierdzają ustalenia planów miejscowych na sąsiednim Obszarze „A”. Jest na nim dopuszczona wysokość zabudowy do 25 m. Nie został też wprowadzony podział na strefy wysokości. Są to obszary 1MW/U, 2MW/U oraz 3MW/U. Należy również podkreślić, że obszar nie ma negatywnych uwarunkowań do wprowadzenia wysokiej zabudowy jakim niejednokrotnie jest sąsiedztwo zabudowy niskiej. „Podstawowe Zasady Ochrony i Kształtowania Sylwety Miasta” zawarte w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego” nie określają żadnych ograniczeń ani dopuszczeń dla Obszaru „H”. To samo dotyczy pozostałych terenów miasta oznaczonych tym samym kolorem na arkuszu ilustrującym zasady ochrony i kształtowania sylwety miasta. Należy przyjąć, że wg autorów „Studium wartości widokowych miasta Lublin” z 2011 r, przywoływanego w Studium, Obszar „H” jest położony w strefie nie mającej znaczenia dla wartości widokowych miasta Lublin. Tym samym ustalenie właściwej wysokości zabudowy w wybranym obszarze i konkretnej lokalizacji w Mieście, spoczywa na Projektantach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowane jest wieloma czynnikami i</p>								<p>stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodinną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p><b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p> <p><b>AD 3: Uwaga uwzględniona</b> W ustaleniach tekstowych planu zamieszczona zostanie definicja jednolitej płaszczyzny elewacji (szczegółowy sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu).</p> <p><b>AD 4: Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> W zakresie „realizacji zieleni urządzonej” przeprowadzona zostanie ponowna analiza. Ewentualne zmiany będą przedmiotem ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>będzie różne w różnych lokalizacjach. Ponadto między Obszarem „H”, a Śródmieściem i Starym Miastem znajdują się: Rejon Dopuszczalnej Zabudowy Wysokościowej tj. wyższej niż 55 m oraz Obszar „A” (rejon ul. Choiny), na którym została dopuszczona w MPZP wysokość zabudowy wynosząca 35 m, 28 m oraz w rejonie ul. Wojtasa 25 m. Obszary „H” i „A” w rejonie ul. Wojtasa są położone na niemal tych samych rzędnych 212-213 m.n.p.m., a odległość dalej położonego Obszaru „H” od Starego Miasta i Śródmieścia wynosi ponad 3 km. Nie bez znaczenia są ustalenia obecnie obowiązującego planu miejscowego, w którym dopuszczona jest zabudowa średniowysoka (do 25 m wg. definicji w WT) i wyższa w przypadku uzasadnionym względami techno-logicznymi. Oznacza to, że analizy przeprowadzone na etapie projektowania mpzp wskazywały na taką możliwość. Konkludując: proponowane wysokości zabudowy nie są sprzeczne ze Studium „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego”, ani ze „Studium wartości widokowych miasta Lublin”, a relacje obszaru z istniejącą i planowaną w sąsiedztwie zabudową, potwierdzają celowość uwzględnienia Uwagi w dalszych pracach nad zmianą mpzp.</p> <p>3. uwagi do § 10 p. 6, p.p. 9) „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu”</p> <p>Uwaga polega na nadaniu podpunktowi 9) w punkcie 6, §10 brzmienia: 9) wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji: nie ustala się. Brak jednoznacznej definicji „jednolitej płaszczyzny elewacji” może powodować problemy interpretacyjne przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Takim problemem może być ustalenie czy uskok elewacji o 30 cm czyni ją niejednolitą lub czy ten sam skutek ma zmiana koloru, zastosowanie ryzalitu lub balkonów na „jednolitej” elewacji. Wydaje się, że zaproponowany w projekcie zmiany MPZP podział na kwartały zabudowy jest wystarczającym wyznacznikiem maksymalnej długości elewacji.</p> <p>4. uwagi do § 10 p. 9. „szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”</p> <p>Uwaga polega na nadaniu podpunktowi 2), w p. 9, § 10 brzmienia: „2) dla programu mieszkaniowego wielorodzinnego nakazuje się realizację „zieleni urządzonej” w ilości min. 2 m2 na każdy lokal mieszkalny przy czym dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U dopuszcza się możliwość lokalizacji tej zieleni, także w formie terenu wspólnego, w odległości nie większej niż 500 m od tych terenów ,a dla terenu 5MW/U w odległości nie większej niż 600 m oraz dopuszcza się realizację „zieleni urządzonej” ramach zieleni izolacyjnej ZI..</p> <p>Idea lokalizacji „zieleni urządzonej” poza terenami wyznaczonymi liniami regulacyjnymi jednostek urbanistycznych MW/U nie zmienia wymagań dotyczących udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w tych jednostkach. Tym samym zwiększa ilość „zieleni urządzonej” ponad wymaganą innymi zapisami.</p> <p>Dopuszczenie realizacji „zieleni urządzonej”, ogólnodostępnej, wspólnej dla kilku jednostek urbanistycznych MW/U poza obszarem objętym uchwałą, na terenie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych wydaje się być sprzeczne z samą ideą ESOCH. Jeżeli nawet nie będzie wiązało się z wydzieleniem własności, a wykupem udziału w obszarze zieleni, to problemem pozostaje brak odpowiedniego planu miejscowego i opracowanego sposobu zarządzania całym Systemem. Obszary zielone, ogólnodostępne jak parki, skwery itp. powinny być domeną Miasta. Dopuszczone odległości 500 m i 600 m są dostosowane do faktycznych odległości od najdalej położonych miejsc potencjalnej lokalizacji zabudowy.</p>							
3	22.02.2023	J_M_	<p>Na terenie H należy dopuścić realizację zabudowy średniowysokiej do 25 m oraz wysokiej do 55 m. Teren jest dziewiczy, bez żadnych ograniczeń urbanistycznych, które wynikałyby ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina ani innych analiz widokowych, wymagań przyrodniczych czy stref nalotów.</p> <p>Należy wykorzystać niepowtarzalną możliwość budowy wysokich lub wysokościowych punktów, które zajmą małą powierzchnię terenu i pozwolą na</p>	dz. nr 22/19, 22/21, 22/23 (obr. 6, ark. 3)	Cały obszar opracowania	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym</p>

			<p>urządzenie dużej ilości zieleni, oczek wodnych itp.</p> <p>Widać, że wysoką zabudowę można wznosić w Lublinie, np. Apollo przy Al. Spółdzielczości Pracy i Onkologia.</p>						<p>zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p><b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p>
4	22.02.2023	D_T_	<p>Na całym terenie objętym wyłożeniem powinna być ustalona wyższa wysokość zabudowy. Taka jak u sąsiadów za ulicą Wojtasa gdzie jest dopuszczone 25 m. Należy też zlikwidować strefy A i B. Teren jest obecnie pusty i wyższa zabudowa nikomu nie będzie przeszkadzała, a nawet dopuszczenie zabudowy wysokiej do 55 m byłoby uatrakcyjnieniem architektury miasta.</p> <p>Należy wykorzystać niepowtarzalną możliwość budowy wysokich lub wysokościowych punktowców, które zajmą małą powierzchnię terenu i pozwolą na urządzenie dużej ilości zieleni, oczek wodnych itp.</p> <p>Widać, że wysoką zabudowę można wznosić w Lublinie, np. Apollo przy Al. Spółdzielczości Pracy i Onkologia.</p> <p>Wnioskuje również o ujednoczenie szerokości zieleni izolacyjnej w ciągu ul. Kwietniowej dla obszarów 4MW/U i 2MW/U analogicznie jak w obszarze 5MW/U. W obszarze 5MW/U pas zieleni izolacyjnej ma szerokość 15 m, a w obszarach 4MW/U i 2MW/U ma szerokość 20 m, kategoria ul. Kwietniowej jest taka sama na odcinku przyległym do obszarów 2MW/U, 4MW/U i 5MW/U, a tereny na prawo od ulicy Kwietniowej mają taką samą funkcję.</p>	dz. nr 33/45, 33/43, 33/41 (obr. 6, ark. 3)	Cały obszar opracowania	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich</li> </ul>



										<p>walorach urbanistyczno – architektonicznych;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) <b>in nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p><b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p> <p>Dla przebiegającej południkowo przez tereny 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U wzdłuż ulicy Kwietniowej linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 40m (po 20m od osi linii) wynikająca z przepisów szczególnych oraz wymagań operatora sieci. Obostrzenia odnośnie możliwości jej zagospodarowania (obowiązujące do czasu likwidacji linii lub jej skablowania) zawarte są w ustaleniach planu.</p> <p>W projekcie planu w terenach 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U wzdłuż ulicy Kwietniowej wyznaczono także pas zieleni izolacyjnej ZI, który pełnić ma rolę bufora oddzielającego tereny mieszkaniowe od uciążliwego sąsiedztwa drogi (hałas, drgania, zanieczyszczenia itd.). Pas zieleni izolacyjnej ZI pokrywa się ze wschodnią częścią strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV (szerokość 20 m, zlokalizowana na wschód od osi linii).</p> <p>W przypadku terenów 2MW/U, 4MW/U część wschodnia strefy pokrywa się z terenami zieleni izolacyjnej ZI (szerokość 20 m). W terenie 5MW część wschodnia pokrywa się z terenami zieleni izolacyjnej ZI tylko częściowo (szerokość 15 m). Pozostałe 5 m strefy „wychodzi” poza granice terenu 5MW (a więc obszar opracowania planu) i „wchodzi” w obszar pasa drogowego ul. Kwietniowej. Wynika to z faktu, że pas drogowy ul. Kwietniowej na wysokości terenu 5MW/U poszerza się (patrz rysunek planu). Konsekwencją tego jest różnica szerokości pasa zieleni izolacyjnej dla terenów 2MW/U, 4MW/U (20m) oraz terenu 5MW/U (15m).</p> <p><b>Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</b></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

5	22.02.2023	D_P_	<p>Na całym terenie objętym wyłożeniem powinna być ustalona wyższa wysokość zabudowy. Taka jak u sąsiadów za ulicą Wojtasa gdzie jest dopuszczone 25 m. Należy też zlikwidować strefy A i B. Teren jest obecnie pusty i wyższa zabudowa nikomu nie będzie przeszkadzała, a nawet dopuszczenie zabudowy wysokiej do 55 m byłoby uatrakcyjnieniem architektury miasta.</p> <p>Należy wykorzystać niepowtarzalną możliwość budowy wysokich lub wysokościowych punktowców, które zajmą małą powierzchnię terenu i pozwolą na urządzenie dużej ilości zieleni, oczek wodnych itp.</p> <p>Widać, że wysoką zabudowę można wznosić w Lublinie, np. Apollo przy Al. Spółdzielczości Pracy i Onkologia.</p> <p>Wnoszę również o ujednoczenie szerokości zieleni izolacyjnej w ciągu ul. Kwietniowej dla obszarów 4MW/U i 2MW/U analogicznie jak w obszarze 5MW/U. W obszarze 5MW/U pas zieleni izolacyjnej ma szerokość 15 m, a w obszarach 4MW/U i 2MW/U ma szerokość 20 m, kategoria ul. Kwietniowej jest taka sama na odcinku przyległym do obszarów 2MW/U, 4MW/U i 5MW/U, a tereny na prawo od ulicy Kwietniowej mają taką samą funkcję.</p>	dz. nr 33/45, 33/43, 33/41 (obr. 6, ark. 3)	Cały obszar opracowania	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p><b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p> <p>Dla przebiegającej południkowo przez tereny 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U wzdłuż ulicy Kwietniowej linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 40m (po 20m od osi linii) wynikająca z przepisów szczególnych oraz wymagań operatora sieci. Obostrzenia odnośnie możliwości jej zagospodarowania (obowiązujące do czasu likwidacji linii lub jej skablowania) zawarte są w ustaleniach planu.</p> <p>W projekcie planu w terenach 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U wzdłuż ulicy Kwietniowej wyznaczono także pas zieleni izolacyjnej ZI,</p>
---	------------	------	---	---	-------------------------	---	---	--	---

									<p>który pełnić ma rolę bufora oddzielającego tereny mieszkaniowe od uciążliwego sąsiedztwa drogi (hałas, drgania, zanieczyszczenia itd.). Pas zieleni izolacyjnej ZI pokrywa się ze wschodnią częścią strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV (szerokość 20 m, zlokalizowana na wschód od osi linii).</p> <p>W przypadku terenów 2MW/U, 4MW/U część wschodnia strefy pokrywa się z terenami zieleni izolacyjnej ZI (szerokość 20 m) W terenie 5MW część wschodnia pokrywa się z terenami zieleni izolacyjnej ZI tylko częściowo (szerokość 15 m). Pozostałe 5 m strefy „wychodzi” poza granice terenu 5MW (a więc obszar opracowania planu) i „wchodzi” w obszar pasa drogowego ul. Kwietniowej. Wynika to z faktu, że pas drogowy ul. Kwietniowej na wysokości terenu 5MW/U poszerza się (patrz rysunek planu). Konsekwencją tego jest różnica szerokości pasa zieleni izolacyjnej dla terenów 2MW/U, 4MW/U (20m) oraz terenu 5MW/U (15m).</p> <p><b>Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</b></p>
6	22.02.2023	K_M_	<p>Na całym terenie objętym wyłożeniem powinna być ustalona wyższa wysokość zabudowy. Taka jak u sąsiadów za ulicą Wojtasa gdzie jest dopuszczone 25 m. Należy też zlikwidować strefy A i B. Teren jest obecnie pusty i wyższa zabudowa nikomu nie będzie przeszkadzała, a nawet dopuszczenie zabudowy wysokiej do 55 m byłoby uatrakcyjnieniem architektury miasta.</p> <p>Należy wykorzystać niepowtarzalną możliwość budowy wysokich lub wysokościowych punktowców, które zajmą małą powierzchnię terenu i pozwolą na urządzenie dużej ilości zieleni, oczek wodnych itp.</p> <p>Widać, że wysoką zabudowę można wznosić w Lublinie, np. Apollo przy Al. Spółdzielczości Pracy i Onkologia.</p>	dz. nr 32/26 (obr. 6, ark. 3)	Cały obszar opracowania	+	-		<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty</p>

										przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.  <b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b>
7	22.02.2023	K_P_	Na terenie H objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m. Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m. Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B. Wnioskuje o zmniejszenie wymaganej powierzchni zieleni ponieważ moja działka i tak jest przeznaczona na ZI (zieleń izolacyjną). Nie będę mógł sprzedać działki, na której możliwości budowy zależy od ustaleń ze wszystkimi sąsiadami.	dz. nr 33/20 (obr. 6, ark. 3)	Cały obszar opracowania	+	-			<b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b>  Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne. Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).  Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b> . Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodzinną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.  <b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b>  Przedmiotowa działka (obręb 6, arkusz 3, nr 33/20) zlokalizowana jest w pasie zieleni izolacyjnej ZI oraz strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV. Obstrzeżenia odnośnie możliwości jej

										zagospodarowania zawarte są w ustaleniach planu. Także wielkość działki (ok. 180 m <sup>2</sup> ) uniemożliwia jej samodzielne zagospodarowanie. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki i parametry urbanistyczne w tym także dotyczące terenów zielonych (np. powierzchnia biologicznie czynna) są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane.</b>
8	22.02.2023	G_U_	<p>Sugeruję ustalenie wyższej wysokości zabudowy na całym obszarze objętym wyłożeniem, takiej samej, jaka obowiązuje za ulicą Wojtasa, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 25 m. Proponuję również usunięcie stref A i B. W terenie, który obecnie jest nieużytkowany, wyższa zabudowa nie będzie stanowić przeszkody dla nikogo, a nawet wprowadzenie budynków o wysokości do 55 m może uatrakcyjnić architekturę miasta. Wykorzystanie unikalnej możliwości budowy wysokich lub wysokościowych wieżowców, które zajmą niewielką powierzchnię terenu, pozwoli na zachowanie atrakcyjnej zieleni, siłowni pod chmurką itp. Można zauważyć, że wysoka zabudowa jest już realizowana w Lublinie, np. w przypadku budynków Apollo przy Al. Spółdzielczości Pracy i Onkologii.</p> <p>Proponuję także ujednoczenie szerokości zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Kwietniowej dla obszarów 4MW/U i 2MW/U, analogicznie jak w obszarze 5MW/U. W obszarze 5MW/U pas zieleni izolacyjnej ma szerokość 15 m, podczas gdy w obszarach 4MW/U i 2MW/U ma szerokość 20 m. Uważam, że kategoria ulicy Kwietniowej jest taka sama na odcinku przyległym do obszarów 2MW/U, 4MW/U i 5MW/U, a tereny po prawej stronie ulicy Kwietniowej pełnią taką samą funkcję.</p>	dz. nr 31/10, 31/8 (obr. 6, ark. 3)	Cały obszar opracowania	+	-			<p><b>Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</b></p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane.</b> Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p><b>Niemniej jednak, dokonana zostanie ponowna analiza odnośnie stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu, a ewentualne korekty będą przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p> <p>Dla przebiegającej południkowo przez tereny 2MW/U, 4MW/U,</p>

										<p>5MW/U wzdłuż ulicy Kwietniowej linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje strefa ochronna o szerokości 40m (po 20m od osi linii) wynikająca z przepisów szczególnych oraz wymagań operatora sieci. Obostrzenia odnośnie możliwości jej zagospodarowania (obowiązujące do czasu likwidacji linii lub jej skablowania) zawarte są w ustaleniach planu.</p> <p>W projekcie planu w terenach 2MW/U, 4MW/U, 5MW/U wzdłuż ulicy Kwietniowej wyznaczono także pas zieleni izolacyjnej ZI, który pełnić ma rolę bufora oddzielającego tereny mieszkaniowe od uciążliwego sąsiedztwa drogi (hałas, drgania, zanieczyszczenia itd.). Pas zieleni izolacyjnej ZI pokrywa się ze wschodnią częścią strefy ochronnej linii wysokiego napięcia 110kV (szerokość 20 m, zlokalizowana na wschód od osi linii).</p> <p>W przypadku terenów 2MW/U, 4MW/U część wschodnia strefy pokrywa się z terenami zieleni izolacyjnej ZI (szerokość 20 m) W terenie 5MW część wschodnia pokrywa się z terenami zieleni izolacyjnej ZI tylko częściowo (szerokość 15 m). Pozostałe 5 m strefy „wychodzi” poza granice terenu 5MW (a więc obszar opracowania planu) i „wchodzi” w obszar pasa drogowego ul. Kwietniowej. Wynika to z faktu, że pas drogowy ul. Kwietniowej na wysokości terenu 5MW/U poszerza się (patrz rysunek planu). Konsekwencją tego jest różnica szerokości pasa zieleni izolacyjnej dla terenów 2MW/U, 4MW/U (20m) oraz terenu 5MW/U (15m).</p> <p><b>Z powyższych powodów nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.</b></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

II wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od **22 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r.** (termin składania uwag: **do dnia 31 lipca 2023 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	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	22.06.2023	B_M_	Zgłasza uwagę: do § 7 ust. 1 pkt. 1) dotyczącym współczynnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez zastosowanie następującego zapisu - współczynnika miejsc parkingowych: „nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny” oraz do § 7 ust. 1 pkt. 8) dotyczącym współczynnika miejsc parkingowych domów studenckich, internatów - współczynnika miejsc parkingowych: „nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 3 pokoje”.	obszar H	Obszar opracowania	+	-			<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b></p> <p>Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz domów studenckich i internatów stanowią standardowy zapis powszechnie stosowany w innych opracowaniach na terenie miasta Lublin. Biorąc pod uwagę, iż teren opracowania jest praktycznie niezainwestowany, nie istnieją przesłanki aby stosować odmienne (w stosunku do standardowych) zapisy odnośnie wskaźników parkingowych.</p> <p>Należy zaznaczyć, że w ustaleniach projektu planu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zawarte są dwa wskaźniki parkingowe: - § 7, ust.1 pkt 1: budynki mieszkalne wielorodzinne: nie mniej niż 1,3 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny; - § 7, ust.2: w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację dodatkowych naziemnych miejsc parkingowych (ponad minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganą w ust. 1 pkt 1) w formie dostępnej dla</p>

									<p>osób odwiedzających i/lub korzystających z funkcji mieszkalnych i usługowych na działce inwestycyjnej, w liczbie: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde pełne 10 miejsc parkingowych wynikających z ust. 1 pkt 1.</p> <p>Oznacza to, że sumaryczny wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej np. przy stu mieszkaniach wynosi ok. 1,43 co jest wielkością zbliżoną do postulowanej w uwadze (<i>nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny</i>). Zastosowano zatem „zapis podobny” do sugerowanego.</p> <p><b>Ponadto uwaga o takiej samej treści (dotycząca wskaźników parkingowych) była złożona na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.</b></p> <p>W przypadku wskaźników parkingowych dla domów studenckich i internatów wprowadzone zostaną zapisy odnośnie realizacji dodatkowych ogólnodostępnych naziemnych miejsc parkingowych (analogicznie jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) w formie dostępnej dla osób odwiedzających i/lub korzystających z funkcji.</p>
2	31.07.2023	D_P_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 33/45, 33/43, 33/41 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta</p>	

									<p>wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p>
3	31.07.2023	W_H_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 32/11 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes</p>



										<p>prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p>
4	31.07.2023	G_Z_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 25/22 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania		-			<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodzinną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p>

5	31.07.2023	K_M_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 32/26 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości,</p>
6	31.07.2023	K_P_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 33/20 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania	-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości,</p>

									<p>po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek</li> </ul>
7	31.07.2023	G_U_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 31/10 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania		-		

									<p>zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p> <p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie</li> </ul>
8	31.07.2023	D_T_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 33/45, 33/43, 33/41 (obr. 6, ark. 3)	Obszar opracowania	-			

									<p>przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</p> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p>
9	31.07.2023	M_G_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 29/4, 38/8, 38/14 (obr. 6 , ark. 3)	Obszar opracowania		-	<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność,</p>	

									<p>procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p>
10	31.07.2023	M_A_	<p>Na terenie „H” objętym wyłożonym planem należy zwiększyć wysokość zabudowy do co najmniej 25 m.</p> <p>Uwagę uzasadniam tym, że na terenach po drugiej stronie ul. Wojtasa został uchwalony plan dopuszczający wysokość 25 m (obszar „A” – 1MW/U).</p> <p>Wnioskuje też o likwidację strefy wysokości A i B.</p>	dz. nr 29/10, 38/6, 38/9 (obr. 6, ark. 3)	Obszar opracowania		-		<p><b>Uwaga nieuwzględniona</b></p> <p>Obszar opracowania planu (w przeważającej mierze dotychczas nie zainwestowany i nie zagospodarowany) stanowi znaczną rezerwę rozwojową dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej. Odgrywa on ważną rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Lublin, jako że w przyszłości, po pełnym zainwestowaniu i zagospodarowaniu (wraz z sąsiednimi osiedlami) stanowić będzie jeden z największych terenów zamieszkania. Dlatego też istotnym zagadnieniem jest jego odpowiednie przygotowanie planistyczne.</p> <p>Opracowując projekt planu brano pod uwagę następujące wytyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tworzenie struktur przestrzennych nowych jednostek zapewniających funkcjonowanie efektywnego systemu transportu publicznego;</li> <li>• tworzenie zespołów zabudowy o uporządkowanym układzie przestrzennym, optymalnej gęstości zabudowy i wysokich walorach urbanistyczno – architektonicznych;</li> <li>• realizowanie zespołów zabudowy, wyposażonych w pełne systemy infrastruktury technicznej w takiej formie przestrzennej, aby zapobiec nadmiernym wydatkom związanym z ich realizacją.</li> </ul> <p>Projekt planu implementuje europejskie i krajowe wytyczne dotyczące harmonijnego sposobu kształtowania zabudowy w przedmiotowym terenie, czego przejawem są przyjęte wskaźniki i parametry urbanistyczne (wysokość zabudowy, intensywność, procentowy udział poszczególnych powierzchni itd.).</p> <p>Zaproponowane dla terenów 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U wysokości zabudowy oraz strefy wysokościowe są efektem szczegółowych analiz oraz uzgodnień z instytucjami opiniującymi projekt planu (w tym Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna) i <b>nie mogą być dowolnie zmieniane</b>. Przyjęta</p>

										<p>wysokość zabudowy koresponduje z charakterem miejsca (teren zlokalizowany na skraju miasta z liczną zabudową jednorodziną w sąsiedztwie) oraz z nowo realizowaną zabudową mieszkaniową w tej części miasta (np. okolice ul. Koncertowej, okolice ul. Dożynkowej). Przedmiotowy projekt planu stanowi wyważony kompromis, gdzie w optymalnym stopniu uwzględniono aspekty przestrzenne, ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem.</p> <p>Ponadto, po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, dokonana została ponowna analiza stref wysokości zabudowy zaproponowanych w projekcie planu oraz możliwe korekty.</p> <p><b>Dlatego też, postulowane podnoszenie wysokości zabudowy oraz likwidacja stref wysokości nie jest możliwa.</b></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

III wyłożenie do wglądu publicznego w dniach **od 21 listopada 2023 r. do 12 grudnia 2023 r.** (termin składania uwag: **do dnia 29 grudnia 2023 r.**)

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszaru H - położonego w rejonie ulic: Wojtasa, Kwietniowej, Sierpniowej.

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

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III dla obszaru H – położonego w rejonie ulic: **Wojtasa, Kwietniowej, Sierpniowej**

**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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

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



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Lublin

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik5.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA LUBLIN**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin  
– część III dla obszaru H – położonego w rejonie ulic: **Wojtasa – Kwietniowej – Sierpniowej**

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

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 2 i 5;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust. 6, 7 i 9;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu określonych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.3;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.4;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust.3 i 5;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych odrębnie dla poszczególnych terenów w ust.12, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 4 do uchwały;
- 7) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie -w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (dróg);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów opisane w ust. 10;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie drukowanej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta;
  - wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego w dniach: od 12 stycznia 2023 r. do 8 lutego 2023 r. (I wyłożenie), od 22 czerwca 2023 r. do 14 lipca 2023 r. (II wyłożenie) i od 21 listopada 2023 r. do 12 grudnia 2023 r. (III wyłożenie w niezbędnym zakresie) zgodnie z art. 17 pkt 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu umożliwienia bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami dla wszystkich zainteresowanych;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez opublikowanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego, objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców poprzez ich przedstawicieli -Rady Dzielnicy Czechów Północny o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępkach 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 wideogramie uzbrojenia sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały.

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

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

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do projektowanego w dokumencie planistycznym układu drogowego oraz uwzględnienie planowanych przez miasto wykupów nieruchomości pod układ komunikacyjny;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez zaprojektowanie powiązanego układu z uwzględnieniem ruchu pieszych i ruchu rowerowego;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612, z 2005 r. poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669 ), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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

V. Niniejszy plan miejscowy będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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