

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Lublin**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, Obszar I-M - rejon ulic: Perliczej, Wróblej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293), w związku z uchwałą Nr 533/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, Obszar I-M - rejon ulic: Perliczej, Wróblej, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II, Obszar I-M – rejon ulic: Perliczej, Wróblej, w granicach określonych na załączniku nr 1 - zwaną dalej planem.

**§ 2**

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

**§ 3**

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 2) **dach stromy** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
  - 3) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachowe 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) **elementy zieleni** - formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);

- 8) **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;
- 9) **intensywność zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 11) **kondygnacja** - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) **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;
- 14) **obszar obsługi komunikacji „KS”** - wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym dopuszcza się realizację parkingu lub obszar na którym w czasie uchwalenia planu istnieje parking;
- 15) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** - wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 16) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnię, boiska, ławki itp.;
- 17) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 18) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny;
- 19) **powierzchnia całkowita** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 20) **powierzchnia użytkowa** - powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 21) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

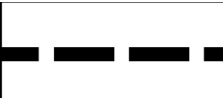
- c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 22) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 23) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 24) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 25) **strefa dopuszczonej wysokości zabudowy** - to ustalenie, odnoszące się do wyodrębnionych graficznie na rysunku planu części terenu oznaczonych symbolami (A, B), w granicach których dopuszczalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana i określona w ustaleniach szczegółowych terenu;
- 26) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 27) **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;
- 28) **urządzenia sportowo – rekreacyjne** – urządzenia plenerowe, służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej z bieżnią okólną i trybunami, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe itp.;
- 29) **usługi nieuciążliwe** - rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 30) **usługi publiczne** - usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 31) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** - część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 32) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, atyki, 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;
- 33) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 34) **zachowanie istniejącej zabudowy** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, również dopuszczenie przebudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;


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

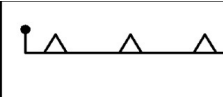
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi (lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami).

#### § 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MNW, MW ...** - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenia graficzne użyte w planie:
  - 1) Ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
--	---------------------------------

	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
---	---



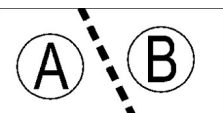

	nieprzekraczalna linia zabudowy
---	---------------------------------

<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)
------------	---

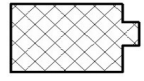
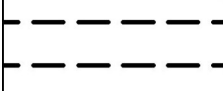


<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-----------	--

<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
----------	---------------------------

<b>E</b>	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
----------	---

<b>KXL</b>	tereny ciągów technicznych
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefy dopuszczzonej wysokości zabudowy
	strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej

## 2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej

## 5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 6) obszar obsługi komunikacji – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;

- 7) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
  - 8) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej.
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny, w szczególności wskazane na rysunku szpalery drzew oraz przystanki miejskiego systemu komunikacji zbiorowej.

### § 5

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
  - 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej);
  - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
  - 4) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 5) **KXL** – tereny ciągów technicznych;
  - 6) **KDZ** – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza.

### § 6

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) budynki mieszkalne wielorodzinne:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>,
    - b) nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50-70 m<sup>2</sup>,
    - c) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup>;
  - 3) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) przedszkola, świetlice, żłobki – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
  - 5) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) domy kultury – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) obiekty handlowe – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 8) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1 i ust. 2, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
5. 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.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

7. Zasady wymienione w ust. 1-6 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej.

### § 7

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
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 0,75 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.
6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

### § 8

7. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW:
    - a) powierzchnia działki: minimalnie 750 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) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW:
    - a) powierzchnia działki: minimalnie 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW:
    - a) powierzchnia działki: minimalnie 6000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 4) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:
    - a) powierzchnia działki: minimalnie 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
8. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

### § 9

Dla terenu **1MNW** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej).**

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterze budynku, w szczególności z zakresu kategorii:
  - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym,
  - b) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - c) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne, domy kultury, biblioteki,

- d) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie,
- e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
- f) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
- g) **usług drobnych**, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,
- h) **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 ciepło zgodnie z ust. 10;
  - 3) ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji: usług z zakresu oświaty i wychowania ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytam dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej, usług z zakresu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) 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;
  - 2) dopuszcza się realizację szpalców drzew.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) typ zabudowy: wolnostojąca
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchnią terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) ustala się dwie strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
    - a) w strefie A maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m,
    - b) w strefie B maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m;
  - 8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;



- 9) w przypadku eksponowanej piątej elewacji to znaczy dachów, pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłą budynku, czyli przesłonięte, obudowane;
- 10) intensywność zabudowy: nie więcej niż 2,5;
- 11) kształt dachu: nie ustala się;
- 12) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 15) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się urządzenie na każdej działce budowlanej przynajmniej jednego placu 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 mieszkaniec;
- 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
- 17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.**

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

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

- 1) na terenie IMNW obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;
- 2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w ramach terenu IMNW wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2,
  - d) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IMNW – od ul. Perliczej i ul. Wróblej (zlokalizowanych poza granicami planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych w oparciu o sieć Ø250 w ul. Jana Pawła II,
- d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kolektor sanitarny „B-8”,
- e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w tym terenie,
- f) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w oparciu o kolektor „R-3” po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych,
- g) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskich sieci gazowniczych średniego ciśnienia (gazociąg Ø125 w ul. Wróbla),
- i) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z 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 paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi

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

- 1) tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłającej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

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

## § 10

Dla terenów **1MW, 2MW** ustala się:

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

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterze budynku, w szczególności z zakresu kategorii:
  - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym,
  - b) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - c) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne, domy kultury, biblioteki,
  - d) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie,
  - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
  - f) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
  - g) **usług drobnych**, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,
  - h) **usług publicznych.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 ciepłą wodę zgodnie z ust. 10;
- 3) ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty i wychowania ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej, usług z zakresu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami; o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew.

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

- 1) typ zabudowy: nie ustala się;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) wysokość zabudowy: nie więcej niż 17,0 m i nie więcej niż V kondygnacji nadziemnych;
  - 8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku, z zastrzeżeniem, że ich rzut nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy tego budynku;
  - 9) w przypadku eksponowanej piątej elewacji to znaczy dachów, pomieszczenia i urządzenia technologiczne muszą być zintegrowane z bryłą budynku, czyli przesłonięte, obudowane;
  - 10) intensywność zabudowy: nie więcej niż 2,5;
  - 11) kształt dachu: nie ustala się;
  - 12) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 13) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - 14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów, oraz wykończenia elewacji;
  - 15) 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;
  - 16) nakazuje się urządzenie przynajmniej jednego placu zabaw dla dzieci o szerokości minimalnej 5 m i powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 1m<sup>2</sup> / 1 mieszkanie;
  - 17) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
  - 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW: nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MW: nie mniej niż 6000 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
- 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) na terenach 1MW i 2MW obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;
  - 2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 3) w ramach terenów 1MW i 2MW wyznacza się obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie których ustala się:
- a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach terenu 2MW wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
- a) lokalizację parkingów wielostanowiskowych,
  - b) nakaz wprowadzenia zadrzewień w ilości minimum 1 drzewo/10 miejsc parkingowych;
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcją obszaru (np. stróżówka, kasa parkingowa) o parametrach:
    - wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 m<sup>2</sup> przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki,
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 3,5 m;
- 5) część terenów oznaczonych symbolem 1MW, 2MW obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej (15 kV) o szerokości 15 m ( po 7,5 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy:
- a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
  - b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej,
  - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo,
  - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW – od ul. Wróblej (zlokalizowanej poza granicami planu),
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MW – od ul. Gęziej (zlokalizowanej poza granicami planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę oraz gaz w oparciu o istniejące sieci po wymaganej rozbudowie,
  - d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci oraz kolektor sanitarny „B-8” po wymaganej rozbudowie,
  - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do istniejących, miejskich sieci kanalizacji deszczowej oraz w oparciu o kolektor „R-3” po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych,
  - f) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
- j) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłującej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

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

### § 11

Dla terenu **1U** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu: **Tereny zabudowy usługowej.**

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu kategorii:
  - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym,
  - b) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, samodzielne sklepy, butiki, apteki,
  - c) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne, domy kultury, biblioteki,
  - d) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie,
  - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły językowe ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
  - f) **sporta i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
  - g) **usług drobnych**, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,
  - h) **usług publicznych.**

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 3) standardy akustyczne: standardu akustycznego nie ustala się, z wyjątkiem realizacji usług z zakresu oświaty i wychowania, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej, usług z zakresu sportu i rekreacji, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew.

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

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 35%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 7) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,5;
- 8) kształt dachu: płaski;
- 9) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 10) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 11) 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;
- 12) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
- 13) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>;

- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

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

- 1) na terenie 1U obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;
- 2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje cełu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w ramach terenu 1U wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
  - a) lokalizację parkingów wielostanowiskowych,
  - b) nakaz wprowadzania zadrzewień w ilości minimum 1 drzewo/10 miejsc parkingowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Gęsia);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę oraz gaz w oparciu o istniejące sieci,
  - d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o kolektor sanitarny „B-8” po wymaganej rozbudowie,
  - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do istniejących, miejskich sieci kanalizacji deszczowej oraz w oparciu o kolektor „R-3” po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych,
  - f) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
  - j) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.



- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** Tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U w wysokości 30%.

## § 12

Dla terenu **1E** ustala się:

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

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;
- 3) standard akustyczny – nie ustala się;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

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

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

- 1) minimalny 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 nie więcej niż I kondygnacja;
- 5) 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w analizie krajobrazowej oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.

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

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

- 1) na terenie 1E obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;
- 2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1E – od ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Gęsia) poprzez teren oznaczony symbolem 1U;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 15 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni szczerłych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej (kanał deszczowy Ø0,3 w ul. Gęsiej), z powierzchni nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** Tereny dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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

## § 13

Dla terenu **1KXL** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu: Tereny ciągów technicznych.

- 1) ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni niskiej i średniej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;
- 3) standard akustyczny – nie ustala się;
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami § 7.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** 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) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, ciągów pieszych i dróg pożarowych.

- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2;
  - 2) ustala się zakaz sadzenia zieleni wysokiej.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KXL – od ul. Wróblej (zlokalizowanej poza granicami planu);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 15 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni szczelnych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie, z powierzchni nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
    - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od tymczasowego, mogą być użytkowane w sposób tymczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
    - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłającej,
    - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
    - c) placów zabaw,
    - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KXL w wysokości 1%.

## § 14

Dla terenu **1KDZ** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza.**
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) standard akustyczny – nie ustala się;
  - 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 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 28 m;
  - 2) przekrój jednojezdniowy o minimum dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
  - 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych;
  - 4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
  - 5) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) zewnętrzne powiązania drogowe poprzez ul. Jana Pawła II (zlokalizowaną poza granicami planu);
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 15 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z powierzchni szczelnych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z powierzchni nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** 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 terenu 1KDZ w wysokości 1%.

#### § 15

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.

#### § 16

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

#### § 17

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

#### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

#### § 19

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część II przyjęty uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r. ze zmianami.

#### § 20

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

**Jarosław Pakuła**



MIASTO LUBLIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ II  
OBSZAR I-M - REJON ULIC: PERLICZEJ, WRÓBLEJ

skala 1:1000

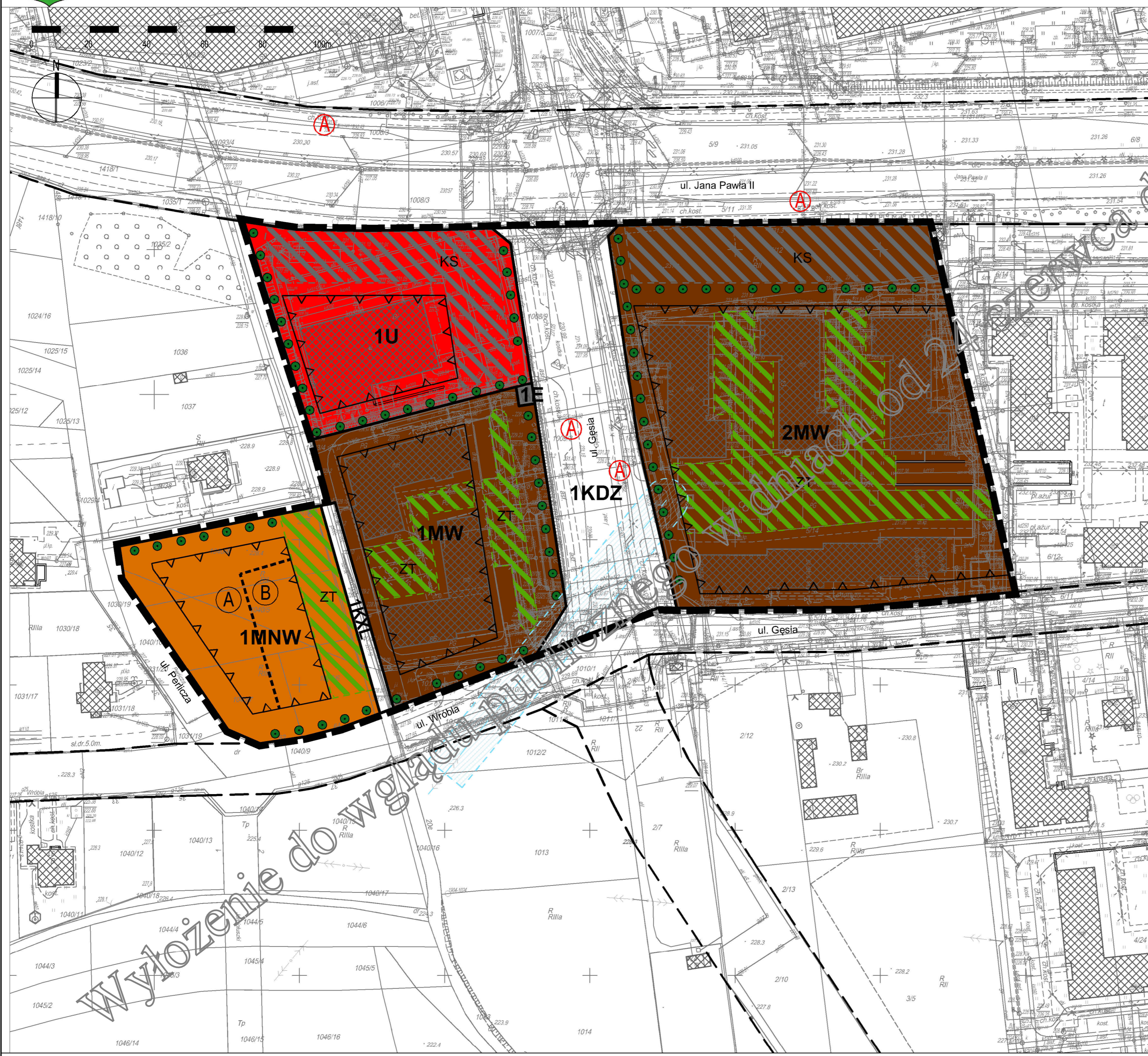
ZALĄCZNIK NR 1

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Lublin .....

z dnia .....

etap: Wyłożenie do wglądu publicznego  
w dniach od 24 czerwca do 17 lipca 2020 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzenikalna linia zabudowy
	<b>MNW</b> tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)
	<b>MW</b> tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	<b>U</b> tereny zabudowy usługowej
	<b>E</b> tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	<b>KXL</b> tereny ciągów technicznych
	<b>KDZ</b> tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	<b>ZT</b> obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>KS</b> obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>(A)</b> <b>(B)</b> strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy
	strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej

ELEMENTY INFORMACYJNE:

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpalery drzew
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ 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 wielorodzinnej / jednorodzinnej
	tereny usługowe
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska

Wyłożenie do wglądu publicznego



MIASTO LUBLIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ II

OBZAR I-M - REJON ULIC: PERLICZEJ, WRÓBLEJ

skala 1:1000

IDEOGRAM UZBROJENIA

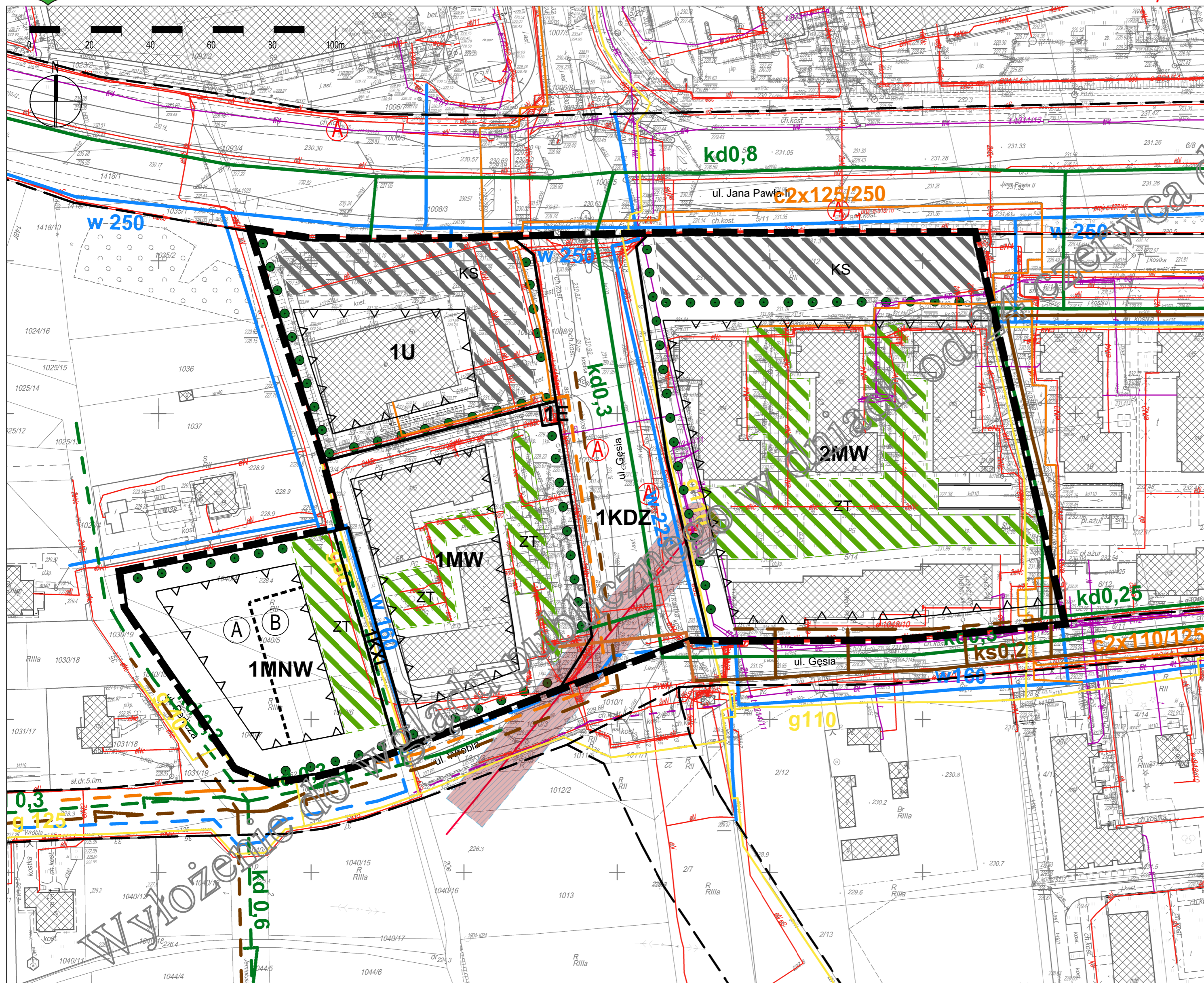
ZAŁĄCZNIK NR 2

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Lublin

z dnia .....

etap: Wyłożenie do wglądu publicznego  
w dniach od 24 czerwca do 17 lipca 2020 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>MNW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej)
<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>E</b>	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>KXL</b>	tereny ciągów technicznych
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefy dopuszczzonej wysokości zabudowy
	strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpalery drzew
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU:	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa istn./plan.
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza istn./plan.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa istn./plan.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna istn./plan.
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa ś.c. istn.
	sieć kablowa niskiego napięcia /średniego napięcia istn.
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia z zasięgiem strefy ochronnej (istn./proj.)
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna istn./plan.



Prezydent Miasta Lublin



## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin  
część II, obszar I-M – rejon ulic: Perliczej i Wróblej

Sporządzono:

Referat ds. ochrony środowiska  
w miejscowych planach  
zagospodarowania przestrzennego

Kierownik referatu: Anna Harabin

Opracowanie: Kamila Jurycka

Czerwiec 2020





## Spis treści

1. Wstęp – informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.....	3
2. Główne cele prognozy.....	4
3. Zakres prognozy.....	4
4. Powiązania z innymi dokumentami.....	5
5. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	6
6. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	7
7. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	8
8. Charakterystyka obszaru opracowania.....	8
8.1. Powierzchnia ziemi.....	8
8.1.1. Budowa geologiczna i rzeźba terenu.....	8
8.1.2. Gleby.....	9
8.2. Wody.....	9
8.2.1. Wody podziemne.....	9
8.2.2. Wody powierzchniowe.....	9
8.3. Świat roślin i zwierząt.....	10
8.4. Klimat.....	10
9. Istniejący stan sanitarny środowiska przyrodniczego.....	11
9.1. Stan jakości powietrza.....	11
9.2. Klimat akustyczny.....	12
9.3. Stan wód.....	13
9.4. Stan gleby i powierzchni ziemi.....	13
10. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu.....	13
11. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	14
12. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji postanowień projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....	14
12.1. Obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody i innych przepisów.....	14
12.2. Pozostałe elementy systemu przyrodniczego.....	14
13. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.....	14
14. Przewidywane znaczące oddziaływania w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnio terminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko.....	15
14.1. Ogólne ustalenia planistyczne.....	16
14.2. Szczegółowa prognoza Wpływu ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska (oceny cząstkowe).....	16
14.3. Podsumowanie ocen cząstkowych dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz obszarów chronionych.....	19
14.4. Ustalenia oddziałujące na przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000.....	19
15. Wpływ realizacji ustaleń projektu zmiany planu na zmiany klimatyczne oraz różnorodność biologiczną.....	19
16. Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na cele środowiskowe dla jednolitych wód podziemnych i powierzchniowych, określonych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”.....	21
17. Wpływ ustaleń zmiany planu na istniejące i projektowane ujęcia wód podziemnych wraz z wyznaczonymi strefami ochronnymi.....	21
18. Ustalenia planistyczne dotyczące granic terenów podlegających ochronie przed hałasem, obszarów ograniczonego użytkowania oraz sposobu rozwiązywania gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami.....	22
19. Ograniczenia potencjalnego uciążliwego oddziaływania funkcji usługowej.....	22
20. Rozwiązania obsługi komunikacyjnej i parkingowej oraz w zakresie infrastruktury technicznej.....	23
21. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.....	24
22. Propozycje rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.....	25
23. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	25



## 1. WSTĘP – INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykonywana dla dokumentu planistycznego, jakim jest: projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II dla obszaru **I-M** – w rejonie ulicy Perliczej i Wróblej stanowi niezbędną część procedury planistycznej. Jest to dokument obligatoryjny przy uchwaleniu projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie zmiany planu przedstawionym do II uzgodnień wprowadzono zapisy odnoszące się do ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu. Ustalenia te będą korzystnie wpływały na ochronę powierzchni ziemi. Dokonano także korekty niektórych parametrów dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także zapisów odnoszących się do sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu. Na terenie 1MW wprowadzono szpaler drzew (element informacyjny). W projekcie przedstawionym do III uzgodnień wprowadzono dodatkowe zapisy dla obszaru obsługi komunikacyjnej KS wydzielonego w ramach terenu 2MW – dopuszczono lokalizację obiektów kubaturowych związanych z funkcją obszaru (np. stróżówka, kasa parkingowa). Powyższe zmiany nie będą miały istotnego wpływu na zasadniczą część prognozy. W projekcie przedstawionym do IV uzgodnień dokonano niewielkich zmian w części graficznej. Zgodnie z uzgodnieniem dokumentu z Zarządem Dróg i Mostów w Lublinie (IU-DE.4300.13.2019 z dnia 21.10.2019 r.) poszerzono linie rozgraniczające ul. Gęsią (1KDZ), umożliwiając tym samym planowaną inwestycję – budowę dodatkowego pasa skrętu w prawo. Powyższa zmiana nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze, umożliwi natomiast zwiększenie przepustowości wylotu ul. Gęsiej na skrzyżowaniu z ul. Jana Pawła II. W projekcie planu doprecyzowano również standardy akustyczne. Korektom uległy niektóre z zapisów dotyczących infrastruktury technicznej, umożliwiając realizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. W związku z wprowadzonymi zmianami zaktualizowano niniejszą prognozę.

Podstawę prawną wykonania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu stanowią następujące dokumenty:

- Uchwała nr 533/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2020.283, z późn. zm.).

Uchwała inicjująca przystąpienia do procedury planistycznej obejmuje 28 obszarów. Dopuszcza się w niej opracowanie i uchwalenie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II odrębnie dla poszczególnych obszarów. Niniejszy dokument został sporządzony dla obszaru **I-M**.

Potrzebę podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wykonania niezbędnych prac planistycznych wykazała przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do procedury planistycznej. Część przedmiotowego terenu objęta jest ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II (zgodnie z *Uchwałą Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r.*, który obejmują południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin-Warszawa, linią kolejową Lublin-Warszawa). Fragment terenu wyłączony jest z ustaleń w/w planu jako obszar – II/3. W niniejszej prognozie oddziaływania na środowisko dokumenty planistyczne dla obszaru **I-M** będą zwane dalej projektem zmiany planu. Integralną częścią projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prognoza oddziaływania na środowisko.

Prognoza została sporządzona zgodnie z wyżej wymienionymi podstawami prawnymi oraz wytycznymi Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie.

Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o projekcie zmiany planu, rozumie się przez to projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część II dla obszaru **I-M** (zgodnie z uchwałą 533/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r.), a przez określenie prognoza rozumie się prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą – obszar **I-M**.



## 2. GŁÓWNE CELE PROGNOZY

Głównym celem prognozy oddziaływania na środowisko jest identyfikacja i ocena potencjalnych zagrożeń środowiska, wynikających z realizacji ustaleń projektu zmiany planu oraz określenie ograniczenia ich ewentualnych negatywnych skutków. Ponieważ dokumenty planistyczne muszą uwzględniać zarówno potrzeby społeczno-gospodarcze, jak i spełniać wymagania związane z ochroną środowiska, analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania pozwala na eliminację zagrożeń środowiskowych u ich źródła. W prognozie oddziaływania na środowisko wskazuje się i ocenia zagadnienia w zakresie skutków, które mogą wynikać bezpośrednio z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska, a także na cały ekosystem i krajobraz. Ocenie podlega również stan i funkcjonowanie środowiska (zasoby środowiska, odporność na degradację, zdolność do regeneracji środowiska), wynikające z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz zmiany, które mogą mieć miejsce w przypadku braku realizacji ustaleń projektu planistycznego. Kolejnym celem prognozy jest ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i innych ustaleń pod kątem zgodności z uwarunkowaniami przyrodniczymi, z przepisami prawa, skuteczności ochrony bioróżnorodności oraz ocena zagrożeń dla środowiska (w tym wpływu ustaleń planistycznych na życie i zdrowie ludzi), warunków zagospodarowania terenu, skutków dla istniejących form ochrony przyrody oraz innych obszarów chronionych, a także zmian w krajobrazie. Prognoza oddziaływania na środowisko powinna także zawierać ocenę w zakresie możliwości rozwiązań minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko projektu zmiany planu. Istotnym elementem w procesie prognozowania oddziaływania ustaleń projektu zmiany planu na środowisko jest współpraca autora prognozy z autorem projektu zmiany planu, tak aby już na etapie prac planistycznych móc wyeliminować rozwiązania, które niekorzystnie wpływałyby na stan jakości środowiska. Ważne jest także pełne informowanie podmiotów (wnioskodawców, społeczność lokalną, organy samorządowe) o skutkach wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko. Z racji swojego zakresu (głównych celów) prognoza oddziaływania na środowisko opiera się na analizach identyfikacji procesów i stanu środowiska analizowanego obszaru oraz jego otoczenia. Analizy te powinny mieć charakter interdyscyplinarny, tak aby była możliwa całościowa ocena potencjalnych skutków realizacji ustaleń planistycznych. Celem prognozy jest również wyeliminowanie, na etapie sporządzenia projektu zmiany planu, ustaleń sprzecznych z zasadami zrównoważonego rozwoju, tak aby w jak największym stopniu móc chronić środowisko przed ewentualnymi negatywnymi skutkami ustaleń planistycznych. Prognoza ma na celu ocenę na ile ustalenia (obok zachowania istniejących wartości zasobów środowiska) pozwolą na wzbogacenie lub odtworzenie obniżonych, zdegradowanych elementów środowiska. Istotne jest wskazanie w jakim stopniu istniejące zagrożenia ulegną obniżeniu bądź spotęgowaniu. Prognoza powinna zawierać również określenie możliwości oddziaływań transgranicznych oraz wpływu na obszary Natura 2000. Identyfikacja obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem na środowisko i jego elementów składowych, zaproponowanie rozwiązań ograniczających, zapobiegających i kompensujących negatywne oddziaływanie oraz zaproponowanie rozwiązań alternatywnych są celami pośrednimi prognozy, które wynikają z *Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

Reasumując prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawia możliwości występowania ewentualnych skutków realizacji projektu zmiany planu dla poszczególnych komponentów środowiska, w tym między innymi dla krajobrazu, ludzi, dóbr materialnych. Należy zaznaczyć, iż niniejsze opracowanie prognozuje jedynie skutki realizacji projektu zmiany planu oraz przewiduje możliwość ich występowania. Prognoza nie rozstrzyga natomiast o słuszności wprowadzenia projektu zmiany planu.

## 3. ZAKRES PROGNOZY

Zakres prognozy wynika z zapisów art. 51 i 52 *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* oraz opinii instytucji uzgadniających jej zakres. W przypadku niniejszej prognozy instytucjami opiniującymi są: Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie.



Zakres i stopień szczegółowości prognozy został uzgodniony następującymi pismami:

- uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie, znak: WOOS.411.57.2016.MH z dnia 23.12.2016 r., gdzie według RDOS prognoza powinna w szczególności:
  - określać, analizować i oceniać istniejące problemy ochrony środowiska dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, występujących na terenie miasta Lublin;
  - zdefiniować i ocenić przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu, w tym na bioróżnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
  - przedstawiać podsumowanie ocen cząstkowych dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz obszarów chronionych;
  - analizować wpływ projektowanego planu na istniejące i projektowane na terenie miasta Lublin ujęcia wód podziemnych wraz z wyznaczonymi strefami ochronnymi; należy ocenić czy ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin umożliwiają spełnienie celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych, określonych w „Planie gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły” wynikających z Ramowej Dyrektywy Wodnej oraz działu III ustawy Prawo wodne;
  - analizować i ocenić wpływ realizacji ustaleń projektu planu na zmiany klimatyczne oraz różnorodność biologiczną. Należy rozważyć czy przewidywane zmiany warunków klimatycznych i środowiskowych będą miały wpływ na realizację projektowanego dokumentu. Należy przeanalizować czy ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają cele i kierunki adaptacji do zmian klimatu;
  - zawierać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.
- uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, pismo nr NZ-700/7/2017 z dnia 07.03.2017 r., gdzie według Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w prognozie należy uwzględnić:
  - granice terenów podlegających ochronie przed hałasem, zgodnie z wymogami podanymi w art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska;
  - ewentualne granice obszarów ograniczonego użytkowania wraz z istniejącym i wymaganym sposobem ich zagospodarowania wg przepisów szczegółowych;
  - ustalenie rozwiązań obsługi komunikacyjnej i parkingowej oraz w zakresie infrastruktury technicznej;
  - sposób rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami dla obszarów objętych opracowaniem;
  - w celu ograniczenia potencjalnego uciążliwego oddziaływania funkcji handlowo-usługowej, dopuszczonej na terenie bez wskazania jej charakteru, należy wprowadzić ograniczenia zakresu tych usług wyłącznie do usług nieuciążliwych i uszczegółwić w definicji wprowadzonej w słowniczku projektu.

#### 4. POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Dokumentami powiązаныmi z niniejszą prognozą są między innymi:

- Ekofizjografia podstawowa do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – część II, K. Jurycka, Wrzesień 2017;
- Inwentaryzacja przyrodnicza miasta Lublin, Lublin 1998 r. pod kier. Tadeusza J. Chmielewskiego;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublin, Ekkom, Kraków 2017 r.;
- Mapa glebowo-rolnicza dla Lublina, IUNG Puławy;
- Mapa Oceny Terenu (z punktu widzenia zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem innych form zagospodarowania) skala 1:5000;



- Miejski plan reagowania kryzysowego, UM Lublin;
- Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski, arkusz Lublin, PIG Warszawa 1982; Marian Harasimiuk, Andrzej Henkiel;
- Plan Adaptacji do zmian klimatu Miasta Lublin do roku 2030, Lublin, Warszawa 2018;
- Program ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2020 – 2023 z perspektywą do roku 2027, ATMOTERM, opracowanie pod kier. mgr Anny Wahlig, Lublin 2019;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w 2017 r.;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za 2019 rok, GIOŚ Lublin 2020;
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014.112);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.;
- Uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II, obejmującego południowo-zachodni obszar miasta, zawarty między Al. Kraśnicką, ulicami Głęboką i Muzyczną, rzeką Bystrzycą do mostu kolejowego na szlaku Lublin - Warszawa, linią kolejową Lublin – Warszawa wraz z podjętymi zmianami;
- Uchwała nr 533/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część II;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293);
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2020.283, z późn. zm.);
- Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U.2019.1396 z późn. zm.);
- Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 (Dz.U.2020.310, z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55);
- mapy geologiczne, hydrologiczne, sozologiczne, geologiczno-inżynierskie, geomorfologiczne.

## 5. INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono przy zastosowaniu metody opisowej, w oparciu o identyfikację, analizę i ocenę potencjalnych skutków związanych z realizacją ustaleń projektu zmiany planu dla jednego wariantu ustaleń planistycznych, zaproponowanych przez projektanta – urbanistę. Dokonana została opisowa analiza prawdopodobnych skutków oddziaływania w przypadku realizacji ustaleń proponowanych w projekcie zmiany planu. W ocenie wykorzystano metodę prostego prognozowania, posługując się metodą analogii do oddziaływania istniejących tego typu inwestycji. Analizy przeprowadzone w ramach prognozy oparto na założeniach, że stanem odniesienia prognozy są:

- istniejący stan środowiska przyrodniczego i zagospodarowania terenu, określony w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym na potrzeby niniejszego projektu zmiany planu;
- uwarunkowania wynikające z realizacji ustaleń zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego projektem zmiany planu;
- działania związane z realizacją systemów technicznych na obszarze objętym projektem zmiany planu, realizowane zgodnie z zasadami przyjętymi w planie miejscowym.

Ocenę prognozy zmian poszczególnych komponentów środowiska przeprowadzono w oparciu o analizę funkcjonowania tych komponentów w strukturze przestrzennej. Dokonana została również analiza przyszłego funkcjonowania środowiska (na skutek zmian, jakie mogą nastąpić w przypadku realizacji ustaleń projektu zmiany planu). Etapem końcowym prognozy jest ocena skutków, czyli stanu wynikowego komponentów środowiska, powstałego na skutek zmian w jego funkcjonowaniu, spowodowanych realizacją ustaleń projektu zmiany planu oraz ewentualne sformułowanie propozycji zmian lub alternatywnej wersji ustaleń, wynikających z troski o osiągnięcie możliwie korzystnego stanu środowiska w warunkach projektowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko zawiera:

- rozpoznanie uwarunkowań występujących na obszarze opracowania;



- analizę ustaleń projektu zmiany planu na omawianym obszarze;
- identyfikację i prognozę prawdopodobnych zmian stanu środowiska na skutek realizacji ustaleń projektu zmiany planu wraz z określeniem ich możliwego zasięgu;
- prognozę możliwego wpływu zmian środowiska na zdrowie i warunki życia mieszkańców;
- propozycję ewentualnej modyfikacji ustaleń projektu zmiany planu oraz działań i przedsięwzięć zmierzających do ograniczenia natywnego wpływu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców.

W celu sporządzenia prognozy przeprowadzono prace mające na celu zapoznanie się ze stanem i uwarunkowaniami środowiska analizowanego obszaru:

- zapoznano się z danymi fizjograficznymi oraz innymi dostępnymi opracowaniami obejmującymi przedmiotowy obszar, w tym z ekofizjografią podstawową wykonaną na potrzeby prac planistycznych;
- dokonano oceny projektu zmiany planu w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych, w tym przepisów gminnych;
- przeprowadzono wizję lokalną, celem identyfikacji obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz oceny komponentów środowiska;
- dokonano analizy czynników mających wpływ (negatywny, neutralny, pozytywny) na środowisko i jego komponenty.

## 6. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA

Każda forma zagospodarowania terenu w mniejszym lub większym stopniu wpływa na poszczególne komponenty środowiska. Ponieważ realizacja projektu zmiany planu będzie miała wpływ na środowisko przyrodnicze, należy przeanalizować przewidywane skutki ustaleń planistycznych. Ocenę skutków można będzie przeanalizować w przyszłości na podstawie monitoringu, który powinien być przeprowadzony w określonych odstępach czasowych (uregulowanych przepisami odrębnymi). Aby wykonać monitoring, należy porównać stan środowiska w chwili wejścia w życie projektu zmiany planu ze stanem późniejszym. Tylko taka analiza pozwoli na dokładne określenie wpływu ustaleń planistycznych i ich realizacji na poszczególne komponenty środowiska.

W propozycjach dotyczących przewidywanych metod analizy skutków realizacji projektu zmiany planu należy uwzględnić między innymi:

- prowadzenie rejestru miejscowych planów, rejestrowanie wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub o ich zmianę, gromadzenie materiałów z nimi związanych;
- rejestrowanie wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów, zmianę funkcji terenu;
- ocenę i aktualizację form ochrony najcenniejszych elementów środowiska przyrodniczego;
- ocenę rozwoju gospodarczego (przedsiębiorczości, rozwoju budownictwa, powierzchni urządzonych terenów zieleni);
- zmiany w środowisku przyrodniczym wskutek realizacji planu miejscowego,
- ocenę warunków i jakości klimatu akustycznego.

Zakresy monitoringu poszczególnych elementów środowiska uregulowane są przepisami odrębnymi, a za ich wykonanie odpowiedzialne są: jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie; w zakresie ochrony przyrody: Lasy Państwowe, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów w dziedzinie ochrony środowiska i inne. Raporty o stanie jakości poszczególnych komponentów środowiska powinny być przekazywane do jednostki odpowiedzialnej za planowanie przestrzenne na szczeblu lokalnym, czyli do Urzędu Gminy lub jak w przypadku Lublina do Urzędu Miasta. Dane prowadzonych monitoringów są zbierane w rocznych raportach, bazach danych Urzędu Statystycznego i innych jednostkach administracji państwowej. Udostępnione informacje o poszczególnych komponentach środowiska umożliwiają określenie stanu środowiska oraz wskazanie ewentualnych przekroczeń normatywnych (wynikających ze standardów jakości środowiska). Umożliwia to podanie przyczyn zmian zarówno negatywnych jak i pozytywnych. W przypadku zmian negatywnych i występowania przekroczeń standardów jakości środowiska na podstawie raportów możliwe będzie wyznaczenie obszarów występowania przekroczeń oraz odpowiedniego zagospodarowania tych terenów w celu poprawy jakości komponentów środowiska.



W celu sporządzenia prawidłowej oceny zmian zachodzących w środowisku największe znaczenie ma prowadzenie monitoringu: jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stanu powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu w obrębie stref mieszkaniowych, obserwacje stanu flory oraz inwentaryzacja gatunków fauny.

## 7. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

W przypadku realizacji projektu zmiany planu nie stwierdza się występowania transgranicznego oddziaływania na środowisko. Jest to spowodowane tym, że takie oddziaływanie nie występuje w formie bezpośredniej – teren objęty projektem zmiany planu nie jest położony przy granicy państwa, miasto Lublin znajduje się około 74 km od granicy państwa. Ponadto w projekcie zmiany planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów przemysłowych stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii, w tym awarii o transgranicznym zasięgu, ani innych obiektów zawsze znacząco negatywnie oddziałujących na środowisko.

## 8. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar opracowania zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części miasta w dzielnicy Węglin Południowy. Obszar I-M mieści się przy ul. Jana Pawła II. Teren w dużej mierze jest zagospodarowany. We wschodniej i centralnej części zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a także zabudowa usługowa (sklep). Jedynie zachodnia część obszaru jest wolna od zabudowy. Porośnięta jest zielenią nieurządzoną.

Według klasyfikacji fizycznogeograficznej J. Kondrackiego (1991) przedmiotowy teren, podobnie jak i całe miasto Lublin, położony jest w megaregionie: Pozaalpejska Europa Środkowa, w prowincji: Wyżyny Polskie, podprowincji: Wyżyna Lubelsko-Lwowska, w makroregionie: Wyżyna Lubelska. Analizowany obszar położony jest w leży w obrębie mezoregionu Płaskowyż Nałęczowski. Obszar Płaskowyżu pokryty jest grubą warstwą lessu i rozcięty jest dolinami rzecznyymi oraz wąwozami.

### 8.1. POWIERZCHNIA ZIEMI

#### 8.1.1. BUDOWA GEOLOGICZNA I RZEŻBA TERENU

Najniższe partie podłoża stanowi prekambryjski maszyn krystaliczny płyty wschodnioeuropejskiej pokryty młodszymi utworami paleozoicznymi. Osady dewonu wykształcone w postaci piasków z wkładkami mułowców (dewon dolny) i skał węglanowych (dewon środkowy i górny). Nad nimi zalegają osady karbonu budujące wielki basen węglanowy, posiadający tzw. warstwy lubelskie (westfal), które charakteryzują się występowaniem pokładów węgla kamiennego (duża głębokość położenia ich stropu, około 1200 m, uniemożliwia ich gospodarcze wykorzystanie). Pokrywą mezozoiczną budują skały osadowo-węglanowe osady jurajskie, piaszczysto-węglanowe osady kredy dolnej i potężna seria skał węglanowych i węglanowo-krzemionkowych górnej kredy. Skały trzeciorzędu (kenozoik) o miąższości kilkudziesięciu metrów wykształcone najczęściej w postaci geoz, stratygraficzne należące do paleocenu występują w postaci zwartej pokrywy i stanowią warstwę podścielającą dla zalegających tu utworów czwartorzędowych (lessów). Przypowierzchniowa budowa geologiczna przedmiotowego terenu ukształtowana została w okresie zlodowaceń, zwłaszcza w stadium głównym Wisły przy dominującym udziale akumulacji lessowej. Analizowany obszar zbudowany jest z lessów, które pochodzą z plejstocenu (czwartorzęd). Miąższość pokrywy lessowej dochodzi do 25 m. Geneza lessu związana jest ze zlodowaceniem północnopolskim, w czasie którego pył lessowy był wywiewany na znaczne odległości, gdzie obecnie tworzy zwarte pokrywy lessowe. Less zbudowany jest z kwarcu z domieszką węglanów. Ze względu na swoje właściwości fizyczno-chemiczne jest skłonny do osiadania pod wpływem wilgoci. Z kolei w warunkach suchych odznacza się skłonnością do pękania. Charakterystyczną cechą lessów jest występowanie wąwozów i tworzenie się dolin erozyjno-denudacyjnych. Ze względu na swoją budowę geologiczną teren objęty opracowaniem charakteryzuje się występowaniem zjawisk sufozyjnych, które polegają na mechanicznym wyłukiwaniu ziaren (cząstek minerałów) przez wody podziemne. Są to tereny o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających budownictwo. Na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych.

Ukształtowanie terenu wynika bezpośrednio z budowy geologicznej i jest uwarunkowane różnicowaniem budulca, który tworzy podłoże i który jest w różnym stopniu podatny na wpływ czynników zewnętrznych. Przedmiotowy teren położony jest na wierzchołku lessowej, a jego rzeźba jest łagodna,



częściowo przekształcona w wyniku procesów urbanizacyjnych. Nie występują tu duże deniwelacje, ani spadki terenu. Maksymalna wysokość terenu wynosi ok. 232 m n.p.m., a minimalna ok. 227 m n.p.m.

### 8.1.2. GLEBY

Według klasyfikacji przyrodniczo-rolniczej (R. Turski, S. Uziak, S. Zawadzki) obszar Lublina, zaliczony został do regionu przyrodniczo-rolniczego terenów wyżynnych i wchodzi w skład Płaskowyżu Nałęczowskiego, Równiny Łuszczowskiej oraz Wyniosłości Giełczewskiej. Analizowany obszar leży w obrębie Płaskowyżu Nałęczowskiego. Pod względem przydatności rolniczej gleby zakwalifikowane zostały do kompleksu drugiego pszennego dobrego. Na analizowanym obszarze przeważają gleby brunatnoziemne, lessowe, wytworzone z lessów. Gleby te charakteryzują się korzystnymi właściwościami fizycznymi i chemicznymi. Less dzięki bardzo dobrej porowatości jest przewiewny i przepuszczalny, posiada także duże zdolności chłonięcia oraz magazynowania wody. Na lessach poziom próchniczny jest bardzo dobrze wykształcony i osiąga miąższość do 30 cm. Gleby lessowe podatne są na erozję. Intensywność tego procesu uzależniona jest głównie od rzeźby terenu (nachylenia i długości stoków). Erozję wodną i wietrzną wywołują między innymi prace ziemne, czynniki ograniczające aktywność biologiczną szaty roślinnej oraz rolniczą działalność człowieka. Na przedmiotowym terenie nie występują duże spadki terenu, dlatego też erozja wodna ma miejsce w niewielkim zakresie.

W granicach opracowania występują gleby klasy II, IIIa oraz gleby antropogeniczne. Gleby, które zostały sklasyfikowane występują na terenach, które w były niegdyś użytkowane rolniczo.

## 8.2. WODY

### 8.2.1. WODY PODZIEMNE

Według podziału na jednostki hydrogeologiczne przedmiotowy teren, podobnie jak i cały Lublin położony jest w obrębie regionu lubelsko-radomskiego, podregionu lubelskiego, w regionie lubelsko-podlaskim i w mikroregionie centralnym. Obszar znajduje się w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych nr 406 GZWP (Niecka Lubelska). Wody związane są z jednym poziomem wodonośnym, który jest skorelowany z węglanowymi utworami kredy górnej i częściowo paleocenu. Wody podziemne są wodami szczelinowo-warstwowymi, krążącymi w spękanych skałach węglanowych. Zasilanie wód następuje poprzez infiltrację opadów atmosferycznych, która zależy od rodzaju powierzchni terenu (izolacji wodonośca). Na przedmiotowym terenie infiltrację opóźnia izolująca warstwa lessu, której miąższość osiąga około 20-25 m. Wody podziemne odznaczają się wysoką jakością. Są to wody bezbarwne, bez zapachu lub o słabym zapachu roślinnym. Lokalnie wykazują podwyższoną mętność. Odczyn pH waha się w granicach 6,2-8,0 pH, najczęściej wynosi 7,0-7,5 pH. Przedział twardości wynosi od 100 do 700 mg CaCO<sub>3</sub>/dcm<sup>3</sup>. Przeważają jednak wody twarde w granicach od 300 do 500 mg CaCO<sub>3</sub>/dcm<sup>3</sup>.

Obszar I-M zlokalizowany jest na gruntach o średniej przepuszczalności – piaski i skały lite silnie uszczelnione. Wody gruntowe występują na głębokości pomiędzy 20 a 30 m p.p.t. Przypuszczalny kierunek płynięcia wód podziemny odbywa się z wierzchołków w kierunku doliny rzeki Bystrzycy. Przedmiotowy teren, podobnie jak i cały Lublin, należy do JCWPd nr 89 (kod: PLGW200089).

Wody podziemne wykorzystywane są przede wszystkim na cele komunalne i przemysłowe. Wysoki pobór wód podziemnych w XIX w. przyczynił się do powstania na terenie Lublina leja depresyjnego. W 1992 r. jego powierzchnia wynosiła 201 km<sup>2</sup>. W latach 1995-2010 zaobserwowano zmniejszenie się leja depresyjnego do wielkości 112 km<sup>2</sup>. Zmiana ta związana była z występowaniem wyższego zasilania atmosferycznego, tj. większych opadów atmosferycznych, a także ze spadkiem zapotrzebowania na wodę z sektora przemysłowego oraz zmniejszeniem zużycia wody w gospodarstwach domowych. Wyraźne zmniejszenie poboru wody nastąpiło po 1989 roku i wynikało przede wszystkim z upadku zakładów przemysłowych zlokalizowanych na terenie miasta. Na podstawie analiz wykonanych w 2012 roku, dotyczących średniej głębokości quasi-statystycznego i dynamicznego zwierciadła wody można sądzić, iż lej depresyjny ponownie się powiększa, co jest niepokojącym zjawiskiem.

### 8.2.2. WODY POWIERZCHNIOWE

Na terenie objętym projektem zmiany planu nie występują stałe wody powierzchniowe.





### 8.3. ŚWIAT ROŚLIN I ZWIERZĄT

Według podziału geobotanicznego Polski W. Szafera (1959) analizowany obszar, podobnie jak i cały Lublin leży w obrębie państwa: Holarktydy, w obszarze: Euro-Syberyjskim, w Prowincji: Środkowo-europejskiej, Podprowincji: Niżowo-wyżynnej, Dziale: Bałtyckim, Poddziale: Pas Wyżyn Środkowych i Krainie: Wyżyna Lubelska. Podział ten został uszczegółowiony przez D. Fijałkowskiego (1972) nawiązując do jednostek fizycznogeograficznych. Dzielnica – Kraina Wyżyna Lubelska została podzielona na okręgi i podokręgi. Lublin należy do Okręgu Lubelskiego i Podokręgu Płaskowyż Nałęczowski, Równina Bełżycka i Płaskowyż Świdnicki. Potencjalna roślinność na przedmiotowym terenie to siedliska subkontynentalne grądów lipowo-dębowo-grabowych, odmiany małopolskiej z bukiem i jodłą formy wyżynnej, serii żyznej. Roślinność rzeczywista, czyli taka, która obecnie zasiedla analizowany obszar, odbiega od roślinności potencjalnej. Związane jest to z wpływem czynników zewnętrznych, w tym z antropopresją.

Pod względem struktury przyrodniczej, w tym różnorodności biologicznej przedmiotowy teren jest mało zróżnicowany, co wynika z jego zagospodarowania (większość obszaru jest zabudowana). Charakterystyczną roślinnością dla przedmiotowego terenu jest roślinność ruderalna, która wkroczyła w miejsca, gdzie została usunięta pierwotna pokrywa glebowa lub została nasypywany nowy materiał (gruz, skały, odpadki organiczne). Do reprezentacyjnych fitocenoz ruderalnych należą między innymi: *Atriplicetum nitentis* – czyli zespół łobody błyszczącej z sporkiem polnym, *Iniczka mała*, *Echio-melilotetum* – zespół zmijowca i nostryków (szczaw rozpierzchły, nostryk żółty, nostryk biały). Zieleń towarzysząca zabudowie usługowej występuje przede wszystkim w formie trawników. W zachodniej części opracowania na terenie zieleni nieurządzonej występują skupiska drzew (brzozy, lipy) i krzewów – tu struktura przyrodnicza obszaru jest najbardziej urozmaicona.

Zróżnicowanie gatunkowe i ilościowe fauny na obszarach miejskich zależy w dużej mierze od działań antropogenicznych oraz stanu zagospodarowania przestrzennego. Reprezentanci świata zwierzęcego występują w środowisku zurbanizowanym sporadycznie, są jednak stałym składnikiem układów ekologicznych. Ich liczebność i kondycję reguluje sposób kształtowania i utrzymywania terenów zieleni miejskiej, a także obecność terenów zieleni niezagospodarowanej. Świat zwierzęcy jest związany z uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz w przypadku niektórych gatunków zależy również od obecności człowieka. Niektóre gatunki zwierząt nie występują w bliskim sąsiedztwie człowieka, inne wręcz odwrotnie – są od niego zależne. Miasto jest niezwykle zróżnicowane pod względem występowania siedlisk oraz bazy pokarmowej. Na terenach osiedli mieszkaniowych, a więc na przedmiotowym terenie charakterystyczne jest występowanie gatunków, które uzależnione są od człowieka, a przede wszystkim od dostępności do bazy pokarmowej, jaką on oferuje. Takimi zwierzętami są: myszy czy szczury. W mieście zaobserwować można także nornice oraz krety, niekiedy jeże. Ich obecność jest szczególnie widoczna na obszarach, gdzie jest dużo zieleni (zachodnia część obszaru). Jeśli chodzi o awifaunę (ornitofaunę) to na terenie miasta jest ona dość liczna – wyróżnić można około 178 gatunków ptaków. Na analizowanym obszarze charakterystycznymi gatunkami są grupy ptaków osiedli mieszkaniowych takich jak: wróbel, sierpówka, kawka, jerzyk, gołąb miejski, czy sroka oraz ze względu na bliskie sąsiedztwo terenów wolnych od zabudowy grupy ptaków związane z terenami otwartymi (m.in.: łozówka, ciemiówka, kłaskawka, pliszka żółta).

### 8.4. KLIMAT

Omawiany obszar, podobnie jak i cały Lublin należy do Nałęczowsko-Lubelskiej jednostki klimatycznej. Charakteryzuje się ona średnią roczną temperaturą 7,3°C, roczną sumą opadów w granicach 550 mm oraz długością okresu wegetacyjnego około 205 dni. Przeważają wiatry z kierunku zachodniego, a w szczególności z kierunku SW-W. Cechą charakterystyczną dla tej jednostki klimatycznej jest też duża zmienność pogodowa, średnio co 3-5 dni nad obszarem Wyżyny Lubelskiej przesuwa się front atmosferyczny.

Na klimat lokalny, czy też mikroklimat danego obszaru mają wpływ elementy środowiska przyrodniczego, takie jak ukształtowanie terenu, bliskość zbiorników wodnych, wysokość nad poziomem morza, pokrycie terenu oraz szerokość geograficzna. Wierzchowina lessowa, a więc i przedmiotowy teren charakteryzuje się korzystnymi warunkami klimatycznymi (insolacyjnymi, anemologicznymi i termicznymi) dla różnych form zagospodarowania. Analizowany obszar nie odznacza się specyficznymi cechami klimatu. Dlatego też cechy klimatu są analogiczne do tych charakteryzujących całe miasto.



## 9. ISTNIEJĄCY STAN SANITARNY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### 9.1. STAN JAKOŚCI POWIETRZA

Zanieczyszczenia zawarte w powietrzu wpływają w sposób negatywny na środowisko przyrodnicze, stan ekosystemów, zmiany klimatyczne, a także na zdrowie i jakość życia ludzi. Głównym źródłem zanieczyszczeń liniowych na analizowanym terenie jest ul. Jana Pawła II, która znajduje się poza granicami opracowania. Na całym obszarze planistycznym część II nie są zlokalizowane zakłady przemysłowe, które stanowiłyby istotne źródło zanieczyszczeń powietrza. W chwili obecnej analizowany teren nie jest w sposób szczególny narażony na zanieczyszczenia powierzchniowe, czyli tak zwaną „niską emisję”, pochodzącą ze skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej z indywidualnym systemem grzewczym. Na terenie Lublina obserwowany jest wzrost zanieczyszczeń powietrza w okresie jesienno-zimowym, czyli w sezonie grzewczym, z osiedla domów jednorodzinnych i kamienic z indywidualnym systemem ogrzewania, najczęściej opalanych węglem. Na wysokie stężenia pyłu PM10 i benzo(a)pirenu wpływają też niekorzystne warunki klimatyczne w sezonie grzewczym (niska temperatura, mała prędkość wiatru, mała ilość opadów).

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska Główny Inspektor Ochrony Środowiskowa dokonuje oceny poziomów substancji w powietrzu. Celem prowadzonych rocznych ocen jakości powietrza jest uzyskanie informacji o poziomach stężenia zanieczyszczeń w poszczególnych strefach, które stanowią podstawę między innymi do określenia obszarów wymagających podjęcia działań na rzecz poprawy jakości powietrza. W celu określenia przyczyn występowania ponadnormatywnych stężeń dokonuje się złożonych analiz, które stanowią jeden z elementów Programu Ochrony Powietrza. Roczna ocena jakości powietrza pod kątem spełnienia kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia ludzi obejmuje 12 substancji. W raporcie dokonywana jest klasyfikacja stref dla każdego zanieczyszczenia oddzielnie. Miasto Lublin traktowane jest w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska jako aglomeracja o liczbie mieszkańców powyżej 250 tysięcy – Aglomeracja Lubelska. Wynikiem rocznej oceny jakości powietrza jest określenie klas strefy dla danego zanieczyszczenia. W Lublinie znajdują się dwie stacje pomiarowe, z których wyniki zostały wykorzystane w ocenie rocznej – ul. Obywatelska, ul. Śliwińskiego.

Wyniki oceny jakości powietrza przedstawione w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie lubelskim za rok 2019 dla Aglomeracji Lubelskiej kształtowały się następująco:

- dwutlenek siarki  $SO_2$  – poziom stężeń mieścił się poniżej poziomu dopuszczalnego dotyczącego wartości 1-godzinnych i 24-godzinnych. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Maksymalne stężenie 1-godzinne wynosiło  $50,1 \mu g/m^3$  (czyli 14,3% poziomu dopuszczalnego). Stężenie 24-godzinne wynosiło  $15,4 \mu g/m^3$  (czyli 12,3% poziomu dopuszczalnego);
- dwutlenek azotu  $NO_2$  – poziom stężeń mieścił się poniżej poziomu dopuszczalnego dla wartości 1-godzinnych i dla całego roku (stężenia średnioroczne). Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Stężenie średnie roczne wynosiło  $19 \mu g/m^3$  (czyli 47,5% poziomu dopuszczalnego). Maksymalne stężenie 1-godzinne wynosiło  $106 \mu g/m^3$  (czyli 53% poziomu dopuszczalnego);
- tlenek węgla CO – poziom stężeń CO mieścił się poniżej poziomu dopuszczalnego określonego jako wartość stężenia maksymalnego ze średnich 8-godzinnych krocących. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Maksymalne stężenie 8-godzinne wynosiło  $2 \mu g/m^3$  (czyli 20% poziomu dopuszczalnego);
- benzen  $C_6H_6$  – wielkości stężeń tego zanieczyszczenia dotyczą rocznego okresu uśredniania, poziom dopuszczalny został dotrzymany. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Stężenie średnioroczne wynosiło  $2 \mu g/m^3$  (czyli 40% poziomu dopuszczalnego);
- ozon  $O_3$  – poziom docelowy i poziom celu długoterminowego ozonu w powietrzu określony jest jako maksymalna średnia 8-godzinna spośród średnich krocących obliczanych ze średnich 1-godzinnych w ciągu doby. Poziom docelowy uznaje się za dotrzymany, jeśli liczba dni przekraczających wartość  $120 \mu g/m^3$ , uśredniona w ciągu kolejnych 3 lat, wynosi nie więcej niż 25. Na obszarze Aglomeracji Lubelskiej wynosiła 8 dni. Poziom długoterminowy jest dotrzymany, jeśli nie występują dni ze stężeniami o wartościach powyżej  $120 \mu g/m^3$ . Parametry stężeń  $O_3$  wskazują na zachowanie poziomu docelowego ponieważ na wszystkich stanowiskach pomiarowych dotrzymana była dopuszczalna ilość dni z przekroczeniem wartości stężenia  $120 \mu g/m^3$  dla maksimum z 8-godzinnych średnich krocących ozonu uśredniona dla trzech lat (2017-2019), zatem dotrzymany został poziom docelowy. Z uwagi na

powyższe Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Natomiast jeśli chodzi o poziom celu długoterminowego dla ozonu to zostały przekroczone kryteria. Dotrzymanie poziomu celu długoterminowego analizowano na podstawie wyników pomiarów z 2019 r. Liczba dni z przekroczeniami wartości  $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$  uśredniona dla 3 lat wynosiła 7. Aglomeracja Lubelska nie spełnia wymagań określonych dla dotrzymania poziomu celu długoterminowego, który ma zostać osiągnięty w 2020 r. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy  $D_2$ .

- pył  $\text{PM}_{10}$  – przy klasyfikacji stref uwzględnia się stężenia 24-godzinne oraz średnie roczne. Znacznie wyższe stężenia występują w sezonie chłodnym, wartości są kilkukrotnie wyższe od średnich z sezonu ciepłego. Największy wpływ na wielkość stężenia ma emisja ze spalania paliw do celów grzewczych. Stężenia średnie roczne wynosiły  $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (czyli 65% poziomu dopuszczalnego) - ul. Obywatelska. Stężenia średnie roczne wynosiły  $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (czyli 55% poziomu dopuszczalnego) – ul. Śliwińskiego. Liczba przekroczeń wartości 24-godz. wynosiła 23 przy ul. Obywatelskiej i 15 przy ul. Śliwińskiego, przy liczbie dopuszczalnej w ciągu roku wynoszącej 35. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A ponieważ dotrzymane zostały stężenia średnio roczne i stężenia 24-godz. związane z częstością przekraczania poziomu dopuszczalnego w ciągu roku.
- ołów Pb w pyłe  $\text{PM}_{10}$  – kryteria dotyczą rocznego okresu uśredniania wyników pomiaru. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Stężenie średnie roczne wynosiło  $0,005 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (czyli 1% poziomu dopuszczalnego);
- arsen w pyłe  $\text{PM}_{10}$  – kryteria dotyczą rocznego okresu uśredniania wyników pomiaru. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Stężenie średnie roczne wynosiło  $0,5 \text{ ng}/\text{m}^3$  (czyli 8,3% poziomu docelowego);
- kadm Cd w pyłe  $\text{PM}_{10}$  – kryteria dotyczą rocznego okresu uśredniania wyników pomiaru. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Stężenie średnie roczne wynosiło  $0,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (czyli 4% poziomu docelowego);
- nikiel w pyłe  $\text{PM}_{10}$  – kryteria dotyczą rocznego okresu uśredniania wyników pomiaru. Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy A. Stężenie średnie roczne wynosiło  $3 \text{ ng}/\text{m}^3$  (czyli 15% poziomu docelowego);
- benzo(a)piren w pyłe  $\text{PM}_{10}$  – kryteria dotyczą rocznego okresu uśredniania wyników pomiaru. Poziom docelowy został przekroczony, dlatego Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy C. Stężenie średnie roczne wynosiło  $2 \text{ ng}/\text{m}^3$  poziomu docelowego;
- pył  $\text{PM}_{2,5}$  – stężenia pyłu sprawdzane były w dwóch kategoriach: dotrzymania poziomu dopuszczalnego faza I i faza II. Aglomeracja Lubelska pod względem dotrzymania stężeń średnich rocznych dla fazy I ( $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) została zaliczona do klasy A oraz do klasy A1 dla fazy II ( $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Stężenie średnie roczne przy ul. Śliwińskiego wynosiło  $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (czyli 64% poziomu dopuszczalnego), przy ul. Obywatelskiej  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (czyli 80% poziomu dopuszczalnego).

Podsumowując większość parametrów odnoszących się do stanu jakości powietrza w Aglomeracji Lubelskiej pozwala na zakwalifikowanie jej do klasy A – poziom stężeń nie przekracza poziomu dopuszczalnego. Pod względem zanieczyszczeń powietrza benzo(a)pirenem w pyłe  $\text{PM}_{10}$  Aglomeracja Lubelska została zaliczona do klasy C, gdzie poziom stężeń zanieczyszczenia jest powyżej poziomu dopuszczalnego. Pod względem zanieczyszczenia ozonem Aglomeracja Lubelska należy do klasy A – według poziomu docelowego oraz  $D_2$  – według poziomu długoterminowego. Powyższe dane należy uznać za charakterystyczne również dla obszaru objętego zmianą planu.

Największym problemem w Lublinie są zanieczyszczenia powietrza pyłem zawieszonym oraz benzo(a)pirenem. Głównym źródłem jest emisja z systemów indywidualnego ogrzewania budynków, a także niekorzystne warunki metrologiczne głównie w sezonie zimowym. Ponadto zanieczyszczenia pochodzą z transportu drogowego oraz z emisji pyłu z dróg i terenów przemysłowych. W wyniku rocznej oceny jakości powietrza za 2019 r. według kryterium ochrony zdrowia stwierdzono przekroczenia poziomów docelowych benzo(a)pirenu. Z tego względu Aglomeracja Lubelska jest zobowiązana do wykonania Programu Ochrony Powietrza (POP).

## 9.2. KLIMAT AKUSTYCZNY

Na klimat akustyczny danego obszaru składa się hałas drogowy, kolejowy oraz przemysłowy. Przedmiotowy teren pozostaje przede wszystkim pod wpływem hałasu drogowego. Głównym źródłem hałasu



drogowego jest ul. Jana Pawła II, znajdująca się poza granicami opracowania. Poziom hałasu drogowego jest najwyższy w bezpośrednim sąsiedztwie emitora i maleje w miarę oddalania się od niego. Poziom hałasu drogowego LDWN w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Jana Pawła II wynosi 65-70 dB. Wraz oddalania się od drogi maleje i wynosi: 60-65 dB oraz 55-60 dB. Według mapy akustycznej wykonanej w 2017 roku na niniejszym obszarze nie odnotowuje się przekroczeń norm dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego LDWN. We wschodniej części obszaru znajdują się budynki mieszkalne (zabudowa wielorodzinna) objęte ochroną przed hałasem. Bezpośrednio w miejscu lokalizacji budynków poziom hałasu wynosi 55-60 dB oraz w niewielkim fragmencie 60-65 dB, a więc standardy akustyczne dla budynków są zachowane. Na wykonanej w 2017 r. mapie akustycznej dla miasta Lublin w obrębie przedmiotowego terenu nie wskazano emisji hałasu przemysłowego oraz kolejowego.

### 9.3. STAN WÓD

Występujące na przedmiotowym terenie wody paleoceno-kredowe są dobrej jakości i należą do I i II klasy. Wody I klasy nie wymagają uzdatniania, natomiast wody II klasy ze względu na ponadnormatywną zawartość żelaza i manganu wymagają prostego uzdatniania. Dbając o wysoką jakość wód podziemnych, konieczne jest właściwe zagospodarowanie stref ochronnych ujęć wód. Przy czym należy zaznaczyć, że na przedmiotowym terenie nie są zlokalizowane ujęcia wód podziemnych. Główny użytkowy poziom wodonośny związany ze szczelinowymi utworami kredy górnej w obrębie obszaru Lublina ma zróżnicowaną odporność na zanieczyszczenia z powierzchni terenu. Poważnym czynnikiem presji są zanieczyszczenia wprowadzane razem z wodami opadowymi i roztopowymi pochodzące z utwardzonych obszarów miejskich oraz dróg o dużym natężeniu ruchu. Wody te ujęte w systemy kanalizacyjne wymagają oczyszczania. Niedostatecznie oczyszczone są potencjalnym zagrożeniem dla wód powierzchniowych i podziemnych. Istotne zagrożenie dla jakości wód stanowią również przecieki z kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### 9.4. STAN GLEBY I POWIERZCHNI ZIEMI

Stan gleby i powierzchni ziemi jest ściśle zależny od użytkowania danego terenu. Im bardziej intensywne jest użytkowanie, tym stan gleby jest gorszy. W obszarach silnie zurbanizowanych, w pełni zagospodarowanych, może dochodzić do degradacji, czy nawet dewastacji pokrywy glebowej. Do najważniejszych czynników powodujących degradację powierzchni ziemi, a tym samym obniżających ich wartość użytkową i pogarszających warunki przyrodnicze, należą wszelkie przekształcenia terenów o naturalnej rzeźbie. W wyniku procesu inwestycyjnego degradacji podlegają również gleby – wskutek nadsypywania terenu, czy też zanieczyszczenia ulegają one zmniejszeniu powierzchniowemu oraz zniszczeniu, a także tracą swoją wartość dla użytkowania rolniczego. Do głównych źródeł zanieczyszczeń gleb należy zaliczyć transport samochodowy oraz możliwość przedostania się ścieków do gruntu, a także niewłaściwe składowanie odpadów („dzikie wysypiska śmieci”).

Ze względu na zagospodarowanie terenu ogólny stan jakości pokrywy glebowej oraz powierzchni ziemi należy uznać za zły. Większość obszaru jest zabudowana, występuje tu stosunkowo niewiele powierzchni biologicznie czynnej, a tym samym naturalnej pokrywy glebowej. Najwyższą jakością pokrywy glebowej cechuje się obszar zieleni nieurządzonej, zlokalizowany w zachodniej części przedmiotowego terenu. Głównym źródłem zanieczyszczeń gleb są substancje pochodzące z drogi (ul. Jana Pawła II), a także zanieczyszczenia pochodzące z tzw. „dzikich wysypisk śmieci”, które mogą powstawać na terenie zieleni nieurządzonej. Ze względu na dość duże zainwestowanie na przedmiotowym terenie doszło na nim do istotnych zmian pierwotnej rzeźby terenu oraz zniszczenia pokrywy glebowej.

## 10. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Duża część obszaru objętego projektem planistycznym nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (wyłącznie II/3). Południowo-zachodnia część obszaru przeznaczona jest pod funkcję M4a – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast południowo-wschodnia część pod funkcję M3 – teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej). Większość przedmiotowego obszaru jest w chwili obecnej zagospodarowana. W związku z czym potencjalne zmiany stanu środowiska na terenach zurbanizowanych (zagospodarowanych) w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu polegać będą na dalszej antropopresji. Istotne zmiany stanu środowiska dotyczyć mogą przede wszystkim



obszaru, który jest obecnie niezagospodarowany. Posiada on obowiązujący plan, dlatego też w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu potencjalne zmiany będą wiązać się z realizacją aktualnych zapisów planistycznych lub też z powolną sukcesją wtórna roślinności w przypadku braku działań inwestycyjnych.

## 11. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określone prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów projektu zmiany planu. Stan środowiska analizowanego obszaru w pewnym stopniu może ulec zmianie, gdyż część analizowanego terenu jest obecnie wolna od zabudowy. Realizacja planowanych (a także obowiązujących) rozwiązań może wpłynąć lokalnie negatywnie na stan jakości środowiska, przede wszystkim ze względu na zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Projekt zmiany planu ustala standardy ochrony środowiska i przyrody, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, co między innymi ma na celu ochronę środowiska przyrodniczego oraz minimalizację ewentualnych negatywnych skutków realizacji projektu zmiany planu.

## 12. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIEŃNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY

### 12.1. OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY I INNYCH PRZEPISÓW

W granicach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie *Ustawy o ochronie przyrody*. Na przedmiotowym obszarze nie występują wody powierzchniowe, jednak jest on podobnie jak i całe miasto, objęty ochroną wód podziemnych. Znajduje się bowiem w strefie ochrony lubelskiego kredowego zbiornika wód podziemnych. Teren objęty zmianą planu należy do JCWPd 89.

### 12.2. POZOSTAŁE ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

Na system przyrodniczy obszaru opracowania składają się tereny zieleni nieurządzonej (zachodnia część terenu), zieleń osiedlowa (głównie w formie trawników) oraz zieleń przyuliczna.

## 13. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE W ODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym Unii Europejskiej mają swoje odzwierciedlenie w prawie polskim. Wszelkie dokumenty muszą być spójne z dokumentami nadrzędnymi. Polska jako kraj należący do Unii Europejskiej ma obowiązek przestrzegania przepisów prawa wspólnotowego. W kontekście ochrony środowiska szczególne znaczenie mają unijne dyrektywy odnoszące się do obszarów Natura 2000 (dyrektywa w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory, zwana dyrektywą „siedliskową” oraz dyrektywa w sprawie ochrony dzikich ptaków, zwana dyrektywą „ptasią”). Na terenie objętym opracowaniem planistycznym obszary Natura 2000 nie występują.

Ochrona środowiska kieruje się zasadą zrównoważonego rozwoju, która polega na rozwoju społeczno-gospodarczym z jednoczesnym zachowaniem odpowiednich standardów jakości i ochrony środowiska. Polska poprzez swoją politykę powinna zapewnić bezpieczeństwo ekologiczne pokoleniu współczesnemu oraz pokoleniom przyszłym, co najmniej w takim samym stopniu, jak w chwili obecnej.

W 2017 roku przyjęto „Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)” – SOR, która jest aktualizacją średniookresowej strategii rozwoju kraju, tj. Strategii Rozwoju Kraju 2020. SOR jest obowiązującym, kluczowym dokumentem państwa w obszarze polityki gospodarczej. Głównym celem dokumentu jest „tworzenie warunków dla wzrostu dochodów mieszkańców Polski przy jednoczesnym

wzroście spójności w wymiarze społecznym, ekonomicznym, środowiskowym i terytorialnym” W 2019 roku uchwalono Politykę ekologiczną państwa 2030 – strategię rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej (PEP2030). PEP2030 jest dokumentem strategicznym, którego rolą jest zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego Polski oraz wysokiej jakości życia dla wszystkich mieszkańców. W systemie dokumentów strategicznych doprecyzowuje i operacjonalizuje "Strategię na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)". Celem głównym PEP2030 jest rozwój potencjału środowiska na rzecz obywateli i przedsiębiorstw, a celami szczegółowymi: I – poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego; II – równoważone gospodarowanie zasobami środowiska; III – łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych. Realizacja celów środowiskowych ma być wspierana przez cele horyzontalne, które odnoszą się do edukacji i administracji.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiadają zaleceniom polityki ekologicznej państwa, której cele i priorytety zharmonizowane są z wymaganiami Unii Europejskiej.

Niezależnie od planów, programów i strategii krajowych dokumentami obowiązującymi dla całego terytorium kraju są ustawy i rozporządzenia odnoszące się bezpośrednio lub pośrednio do ochrony środowiska, stanowiące prawo powszechnie obowiązujące. Wśród licznej ilości ustaw dotyczących problematyki ochrony środowiska jako całości i jej poszczególnych elementów należy wymienić ustawy, takie jak:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Oprócz wymienionych powyżej ustaw istnieje ogromna ilość rozporządzeń odnoszących się do problematyki związanej z ochroną środowiska. Praktycznie każda działalność człowieka podlega przepisom lub rozporządzeniom dotyczącym w jakimś stopniu ochrony środowiska. Na szczeblu województwa podstawowym dokumentem dotyczącym problematyki ochrony środowiska jest Program ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2020-2023 z perspektywą do roku 2027 oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Na szczeblu gminnym funkcjonują dokumenty, polityki i programy gminne (Strategia Rozwoju Gminy, Program ochrony środowiska, Plan gospodarki odpadami, itp).

Podczas opracowywania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnione zostały cele ochrony środowiska. Ustalenia projektu zmiany planu odpowiadają zaleceniom polityki ekologicznej państwa oraz wymogom ustalonym w Unii Europejskiej.

#### **14. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE, ŚREDNIO TERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU, A TAKŻE NA ŚRODOWISKO**

Największy wpływ na zmiany zachodzące w środowisku mają nowe inwestycje. Negatywne zmiany związane są z etapem powstawania nowego zainwestowania oraz z okresem jego funkcjonowania. Analizowany obszar w dużej mierze jest już zagospodarowany. Dlatego też jedynie w zachodnim fragmencie obszaru, który jest obecnie niezagospodarowany, prognozuje się negatywny wpływ realizacji ustaleń planistycznych na ogólny stan jakości środowiska.

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów projektu zmiany planu. Projekt zmiany planu nie wpłynie na cele i przedmiot ochrony obszarów NATURA 2000, ani na ich integralność, gdyż przedmiotowy teren znajduje się w znacznej odległości od tychże obszarów.



#### 14.1. OGÓLNE USTALENIA PLANISTYCZNE

Projekt zmiany planu określa:

- Przeznaczenie terenu;
- Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.
- Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 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.

#### 14.2. SZCZEGÓŁOWA PROGNOZA WPŁYWU USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA (OCENY CZĄSTKOWE)

Projekt zmiany planu zakłada następujące ustalenia:

- MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej);
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej
- E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- KXL – tereny ciągów technicznych;
- KDZ – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza.

Poniższa tabela przedstawia dokładną analizę ustaleń planistycznych proponowanych w projekcie zmiany planu i ich wpływu na środowisko przyrodnicze. Odnosi się do funkcji w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz do dotychczasowego zagospodarowania terenu.

Symbol funkcji w projekcie zmiany planu	Dotychczasowy sposób użytkowania	Dotychczasowa funkcja w obowiązującym planie	Prognozowany wpływ ustaleń na środowisko przyrodnicze w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania	Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania (oceny częściowe)
1MNW	Zielenie nieurządzone	M4a – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Brak oddziaływania. Korzystne jest wyznaczenie obszarów zieleni towarzyszącej ZT.	<b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA, ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – oddziaływaniem negatywnym, bezpośrednim, chwilowym będą roboty w fazie budowy, co będzie powodowało płoszenie drobnych zwierząt. Negatywnym oddziaływaniem, bezpośrednim, długoterminowym będzie zmniejszenie obecnie występującej powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja zabudowy na obszarze niezabudowanym wpłynie bezpośrednio i trwale, niekorzystnie na zmniejszenie liczebności zwierząt i zubożenie roślinności. Negatywny wpływ na awifaunę może mieć realizacja turbin wiatrowych, przy czym dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji. Projekt zmiany planu wprowadza nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, a także udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni

Symbol funkcji w projekcie zmiany planu	Dotychczasowy sposób użytkowania	Dotychczasowa funkcja w obowiązującym planie	Prognozowany wpływ ustaleń na środowisko przyrodnicze w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania	Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania (oceny cząstkowe)
				<p>działki, co będzie skutkiem pozytywnym, bezpośrednim i długoterminowym. Korzystne jest wprowadzenie obszaru zieleni towarzyszącej ZT (nakaz realizacji zieleni) oraz szpaleru drzew.</p> <p><b>LUDZIE</b> – negatywnym, bezpośrednim, tymczasowym oddziaływaniem dla osób przebywających w granicach terenu może być emisja hałasu związana z ewentualnymi robotami budowlanymi. Projekt dopuszcza realizację OZE, dlatego też zagrożeniem dla ludzi może być hałas i wibracje wytwarzane przez turbiny wiatrowe. Za właściwe należy uznać ograniczenie dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalnej mocy do mocy mikroinstalacji. Pozytywnym zapisem jest ustalenie standardów akustycznych.</p> <p><b>WODA</b> – negatywnym oddziaływaniem długoterminowym i stałym będzie zwiększenie powierzchni nieprzepuszczalnych, co może powodować lokalne odwadnianie terenu i okresowe przesuszenie. Oddziaływanie korzystne, długoterminowe ze względu na ustalenia nakazujące ochronę wód podziemnych poprzez odpowiednią gospodarkę wodno-ściekową.</p> <p><b>POWIETRZE</b> – negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim i stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych. Projekt przewiduje zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi – podłączenie do miejskiej sieci będzie korzystnie, długoterminowo, pośrednio i bezpośrednio wpłynie na stan jakości powietrza. Korzystnie na stan jakości powietrza wpłynąć będzie dopuszczenie realizacji instalacji OZE.</p> <p><b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – lokalnym oddziaływaniem długoterminowym bezpośrednim i stałym będą wszelkie roboty związane z budową, przez co dojdzie do zniszczenia pokrywy glebowej. Negatywnym oddziaływaniem, bezpośrednim, długoterminowym i chwilowym będzie zanieczyszczanie gruntu podczas prac budowlanych. Za korzystne należy uznać wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu (między innymi nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu).</p> <p><b>KRAJOBRAZ</b> – realizacja ustaleń planistycznych wpłynie lokalnie, długoterminowo, bezpośrednio na krajobraz analizowanego obszaru. Negatywne zmiany w krajobrazie mogą wystąpić w przypadku realizacji instalacji turbin wiatrowych, przy czym ich moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, co skutkuje ograniczeniem oddziaływania. Panele fotowoltaiczne montowane na dachach lub ścianach budynków nie wpływają negatywnie na krajobraz, dlatego ich zastosowanie jest najbardziej optymalne. Pozytywny skutek długoterminowy bezpośredni będzie wiązał się z zastosowaniem określonych w planie warunków dotyczących kształtowania i lokalizacji zabudowy oraz wprowadzenie określonego ładu przestrzennego.</p> <p><b>KLIMAT</b> – negatywnym oddziaływaniem pośrednim i długoterminowym, stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych, co lokalnie minimalnie wpłynie na nagrzewanie i spadek wilgotności powietrza. Nie przewiduje się jednak znaczącego wpływu na zmiany klimatu. Korzystne jest dopuszczenie realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii. Zastosowanie „czystej energii” jest jednym z działań mających na celu przeciwdziałanie</p>





Symbol funkcji w projekcie zmiany planu	Dotychczasowy sposób użytkowania	Dotychczasowa funkcja w obowiązującym planie	Prognozowany wpływ ustaleń na środowisko przyrodnicze w stosunku do obowiązującego planu zagospodarowania	Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne komponenty środowiska w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania (oceny cząstkowe)
				zmianom klimatu. Pozytywnym zapisem w kontekście klimatu akustycznego jest ustalenie standardów akustycznych. <b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak znaczącego oddziaływania. <b>ZABYTKI</b> – brak oddziaływania. <b>DOBRA MATERIALNE</b> – pozytywny, długoterminowy, pośredni i bezpośredni na szeroko rozumiane dobra materialne. <b>OBSZARY CHRONIONE</b> – brak oddziaływania.
1MW	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Brak planu	—————	Ze względu na stan zagospodarowania – brak oddziaływania.
2MW	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Brak planu; M3 – teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (jedno- i wielorodzinnej).	Brak oddziaływania	Korzystnie na stan jakości powietrza oraz warunki klimatyczne wpłynąć będzie dopuszczenie realizacji instalacji OZE (zastosowanie tzw „czystej energii”). Zagrożeniem dla awifauny oraz ludzi są hałas i wibracje pochodzące z turbin wiatrowych. Turbiny mogą powodować nieestetyczne zmiany w krajobrazie. Przy czym za właściwe należy uznać ograniczenie dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalnej mocy do mocy mikroinstalacji. Panele fotowoltaiczne montowane na dachach lub ścianach budynków nie wpływają negatywnie na krajobraz, nie stanowią zagrożenia dla środowiska, dlatego ich zastosowanie jest najbardziej optymalne.
1U	Zabudowa usługowa, parking	Brak planu	—————	Ze względu na stan zagospodarowania – brak oddziaływania. Korzystne jest dopuszczenie realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.
1E	Stacja transformatorowa	Brak planu	—————	
1KXL	Droga gruntowa	KXL/R	Brak oddziaływania	<b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA, ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – ze względu na powierzchnie obszaru brak znaczącego oddziaływania, korzystne jest wprowadzanie nakazu starannego ukształtowania i utrzymania zieleni niskiej i średniej. <b>LUdzie</b> – brak znaczącego oddziaływania. <b>WODA</b> – brak znaczącego oddziaływania. <b>POWIETRZE</b> – brak znaczącego oddziaływania. Korzystne jest dopuszczenie realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii. <b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – brak znaczącego oddziaływania. W przypadku utwardzenia powierzchni, związanej z realizacją dróg rowerowych i ciągów pieszych może dojść do degradacji pokrywy glebowej. Będzie to oddziaływanie lokalne. <b>KRAJOBRAZ</b> – brak znaczącego oddziaływania. <b>KLIMAT</b> – brak znaczącego oddziaływania. Korzystne jest dopuszczenie realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii. <b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak znaczącego oddziaływania. <b>ZABYTKI</b> – brak oddziaływania. <b>OBSZARY CHRONIONE</b> – brak oddziaływania.
1KDZ	Droga (ul. Gęsia)	Brak planu	—————	Ze względu na stan zagospodarowania – brak oddziaływania

Projekt zmiany planu dopuszcza lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod. Przy czym dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Według obowiązującego Studium dla lokalizacji inwestycji z zakresu energetyki odnawialnej planowane inwestycje nie będą powodować uciążliwości na położonych w sąsiedztwie terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i innych, czy też stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi. Ponadto według Studium lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł nie mogą naruszać podstawowej funkcji terenu, ustaleń planistycznych oraz pozostałych regulacji prawnych, w tym regulacji wyższego rzędu. Projekt zmiany



planu wyraźnie mówi, iż na terenie: „nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi”. Przy realizacji instalacji OZE należy zastosować najlepsze dostępne technologie. Najbardziej optymalnym odnawialnym źródłem energii dla środowiska i ludzi jest energia słoneczna. Panele fotowoltaiczne umieszczane na dachach, czy ścianach budynków nie stanowią zagrożenia dla środowiska, nie wpływają także negatywnie na krajobraz. Z punktu widzenia oddziaływania jest to najlepsze rozwiązanie na analizowanym obszarze.

#### 14.3. PODSUMOWANIE OCEN CZĄSTKOWYCH DLA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO ORAZ OBSZARÓW CHRONIONYCH

W stosunku do obowiązujących zapisów planistycznych (w odniesieniu do części terenu, która posiada mpzp) nowe ustalenia będą zasadniczo neutralne. Korzystne będzie wprowadzenie obszarów zieleni towarzyszącej ZT w ramach funkcji podstawowej. Doprecyzowanie niektórych zapisów w odniesieniu do obecnie obowiązującego planu pozwoli na właściwą ochronę środowiska przyrodniczego, co należy uznać za bardzo korzystne oddziaływanie. Ze względu na obecny stan zagospodarowania projekt zmiany planu w większości również nie będzie miał istotnego wpływu na stan jakości środowiska. Jedynie na terenie 1MNW, który jest obecnie niezagospodarowany (porośnięty roślinnością nieurządzoną) realizacja dokumentu wpłynie negatywnie na środowisko przyrodnicze. Geokomponenty, zarówno te przyrodnicze jak i te bezpośrednio związane z działalnością człowieka, są ze sobą ściśle powiązane. W przypadku realizacji projektu zmiany planu na terenie 1MNW mogą nastąpić negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym przy jednoczesnym wzroście atrakcyjności obszaru (zwiększenie dostępności do zabudowy mieszkaniowej, dobra materialne). Realizacja przewidywanych inwestycji wpłynie lokalnie na pogorszenie stanu powierzchni ziemi, a co za tym idzie dojdzie do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, bioróżnorodności, zubożenia fauny i flory oraz zwiększenia powierzchni nieprzepuszczalnej warstwy podłoża, co będzie miało negatywny wpływ między innymi na stan jakości wód podziemnych. Projekt zmiany planu (przedstawiony na II uzgodnieniach) ustala nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu oraz precyzuje zapisy odnoszące się do ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu. Zapisy te należy uznać za korzystne. Nie prognozuje się istotnego wpływu na klimat przedmiotowego terenu, realizacja ustaleń nie przyczyni się w sposób znaczący do zmiany klimatu. Dopuszczenie możliwości realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii będzie korzystnie wpływać na jakość powietrza oraz warunki klimatyczne. W wyniku realizacji zabudowy zmieni się krajobraz przedmiotowego terenu. Ustalenie odpowiednich standardów akustycznych będzie pozytywnie wpływać na komfort życia mieszkańców. Korzystne jest wprowadzenie obszaru zieleni towarzyszącej ZT. W kontekście realizacji projektu istotne jest zapewnienie pewnych standardów oraz zasad ochrony środowiska i przyrody, które minimalizowałyby ewentualny negatywny wpływ realizacji ustaleń projektu zmiany planu.

Ze względu na charakter zmian, jakie wprowadza projekt oraz aktualny stan zagospodarowania nie ma potrzeby wykonywania bardziej szczegółowego podsumowania ocen cząstkowych dla poszczególnych elementów środowiska

#### 14.4. USTALENIA ODDZIAŁUJĄCE NA PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000

Ze względu na położenie w znacznej odległości od obszarów Natura 2000 ustalenia projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego nie oddziałują na nie. Obszar Natura 2000 – Bystrzyca Jakubowicka (PLH 060096), który zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta, oddalony jest to około 12,5 km od obszaru objętego niniejszym opracowaniem. W okolicy Lublina położony jest specjalny obszar ochrony siedlisk – Świdnik (PLH060021), który również znajduje się w znacznej odległości od przedmiotowego obszaru (ok. 13 km).

### 15. WPŁYW REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA ZMIANY KLIMATYCZNE ORAZ BIORÓZNOŚĆ BIOLOGICZNA

Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA 2020) został przygotowany z myślą o zapewnieniu warunków stabilnego rozwoju społeczno-gospodarczego w obliczu ryzyk, jakie niosą ze sobą zmiany klimatu, ale również z myślą o wykorzystaniu pozytywnego wpływu, jakie działania adaptacyjne mogą mieć nie tylko na stan polskiego środowiska, ale również wzrost gospodarczy. Celem głównym SPA jest więc zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu. Istotą



działań adaptacyjnych podejmowanych zarówno przez podmioty publiczne, jak i prywatne, poprzez realizację polityk, inwestycje w infrastrukturę i technologie, a także zmiany zachowań, jest uniknięcie ryzyk i wykorzystanie szans. Zmiany klimatu należy postrzegać jako potencjalne ryzyko, które powinno być brane pod uwagę przy tworzeniu np. mechanizmów regulacyjnych i planów inwestycyjnych, podobnie jak brane pod uwagę są ryzyka o charakterze makroekonomicznym, czy geopolitycznym. SPA 2020 wskazuje cele i kierunki działań adaptacyjnych, które należy podjąć w najbardziej wrażliwych sektorach i obszarach w okresie do roku 2020: gospodarce wodnej, rolnictwie, leśnictwie, różnorodności biologicznej i obszarach prawnie chronionych, zdrowiu, energetyce, budownictwie, transporcie, obszarach górskich, strefie wybrzeża, gospodarce przestrzennej i obszarach zurbanizowanych. Wrażliwość tych sektorów została określona w oparciu o przyjęte dla SPA scenariusze zmian klimatu.

Zmiany klimatyczne będą prowadziły do zmniejszenia zasobów przestrzeni dostępnej dla danego typu prowadzonej lub planowanej działalności – m. in. ze względu na zwiększone ryzyko powodziowe, nasilenie procesów erozji wodnej i wietrznej, deficyt wody, podniesienie, a także obniżenie poziomu wód gruntowych. Zmiany klimatu w kontekście przestrzennym oddziałują na cały kompleks problemów zagospodarowania przestrzennego, które w skrajnym przypadku mogą generować konflikty społeczne i ograniczać możliwości rozwoju. Obszary zurbanizowane stanowią szczególną kategorię w strukturze przestrzeni geograficznej, charakteryzującą się dużą gęstością populacji ludzkiej, a tym samym są bardzo wrażliwe z uwagi na negatywne oddziaływanie antropopresji. Miasta zagrożone są bezpośrednio szczególnie trzema zjawiskami: intensyfikacją miejskiej wyspy ciepła i silnymi ulewami powodującymi podtopienia oraz suszą sprzyjającą deficytowi wody. W mniejszym stopniu zagrożenie stanowią silne wiatry, które z uwagi na dużą szorstkość podłoża w miastach tracą swoją siłę (zagrożenie to może dotyczyć małych miast oraz przedmieść o zabudowie rozproszonej). Miejska wyspa ciepła jest efektem zaburzonego przez powierzchnię sztuczne (asfalt, beton, pokrycia dachów, itp.) przebiegu procesów wymiany energii między podłożem a atmosferą. Dodatkowo wzmacnia ją wzrastająca temperatura, co sprzyja stresowi cieplnemu, stagnacji powietrza nad miastem, wzrostowi koncentracji zanieczyszczeń powietrza, w tym pyłu zawieszonego i smogu. Jednym z kierunków działań adaptacyjnych, dążących do osiągnięcia celu jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i dobrego stanu środowiska, jest też ochrona różnorodności biologicznej. Miejska polityka przestrzenna uwzględniająca zmiany klimatu, powinna wziąć też pod uwagę m. in. adaptację instalacji sanitarnych i sieci kanalizacyjnych do zwiększonych opadów nawałnych, małą retencję miejską oraz zwiększenie obszarów terenów zieleni i wodnych w mieście.

Obszar objęty zmianą planu jest obecnie w przeważającej części zagospodarowany. Realizacja zapisów planistycznych wpłynie negatywnie na stan jakości środowiska na stosunkowo niewielkim terenie. Dlatego też ustalenia planistyczne nie powinny w istotny sposób wpłynąć na przestrzeń analizowanego obszaru w kontekście potencjalnych zmian klimatu. Przedmiotowy teren nie jest narażony na ryzyko powodziowe (znajduje się poza dolinami rzecznyymi), deficyt wody, podniesienie czy obniżenie poziomu wód gruntowych. Biorąc pod uwagę budowę geologiczną oraz rzeźbę terenu nie istnieje ryzyko występowania zjawisk osuwiskowych oraz nasilonych procesów erozji wodnej. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze oraz aktualne zapotrzebowanie na poszczególne funkcje terenu oraz obecne użytkowanie. W przypadku realizacji ustaleń dokumentu w stosunku do obecnego stanu zagospodarowania w pewnym stopniu zwiększy się udział powierzchni zabudowanych. Jednak ze względu na stosunkowo niewielki obszar, na którym nastąpi zmiana w rzeczywistym użytkowaniu terenu (w przypadku realizacji nowych inwestycji) nie prognozuje się istotnego wpływu realizacji ustaleń planistycznych na zmiany klimatyczne. Poza tym położenie w bliskim sąsiedztwie terenów otwartych (w chwili obecnej niezabudowanych) częściowo wpływa na minimalizację ewentualnego nadmiernego nagrzewania się podłoża terenów silnie zurbanizowanych.

Ze względu na intensywne procesy urbanizacyjne, jakie mają miejsce w ostatnich latach w dzielnicy Węglin Południowy, w wyniku realizacji nowej zabudowy (także przewidywanej w projektowanym mpzp) może dojść do istotnego zmniejszenia się powierzchni biologicznie czynnej, co pośrednio może wpłynąć na nagrzewanie i spadek wilgotności powietrza. Tereny intensywnej urbanizacji zlokalizowane na obszarze planistycznym – część II są jednak wyposażone w tereny aktywne biologiczne, tereny zielone, wolne od zabudowy, co będzie korzystne dla zachowania ogólnej bioróżnorodności oraz będzie zapobiegać mogącym potencjalnie wystąpić zmianom klimatycznym.

Projekt zmiany planu powinien uwzględniać zasady zrównoważonego rozwoju. W wyniku realizacji projektowanego dokumentu w pewnym stopniu zmniejszy się udział powierzchni biologicznie czynnej. Jednak



ze względu na niewielką powierzchnię terenu, na którym w rzeczywistości zmienia się sposób użytkowania nie dojdzie do istotnych zmian, które mogłyby znacząco wpłynąć na zmiany klimatyczne. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowuje przestrzeń obszaru objętego zmianą do mogących ulec zmianie warunków klimatycznych, uwzględniając aspekty geologiczne, wodne i przyrodnicze tego terenu. W projekcie dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, co stanowi przeciwdziałanie zmianom klimatu. Zastosowanie „czystej energii” będzie pozytywnie wpływać na stan jakości powietrza. Mając na uwadze właściwe warunki wodno-sanitarne projekt ustala właściwe zapisy odnoszące się do gospodarki wodno-ściekowej oraz zaopatrzenia w wodę. Ponadto nakazuje się zachowania standardów jakości środowiska (zgodnie z przepisami odrębnymi). Projekt wprowadza obszary zieleni towarzyszącej ZT oraz ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (MNW: 35%, MW: 40 %, U: 20%).

#### 16. WPŁYW USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY PLANU NA CELE ŚRODOWISKOWE DLA JEDNOLITYCH WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH, OKREŚLONYCH W „PLANIE GOSPODAROWANIA WODAMI NA OBSZARZE DORZECZA WISŁY”

Aktualny „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U.2016.1911) zawiera cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych oraz podziemnych. Wyznaczając cele środowiskowe dla poszczególnych JCWP w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” brano pod uwagę ocenę stanu lub potencjału ekologicznego i stanu chemicznego. Dla JCWP rzecznych ustalono cele w odniesieniu do elementów biologicznych, chemicznych, hydromorfologicznych. Dla osiągnięcia celów środowiskowych JCWP rzecznych istotne jest także umożliwienie swobodnej migracji organizmów wodnych przez zachowanie lub przywrócenie ciągłości ekologicznej cieków. W poszczególnych kategoriach JCWP rzecznych celem środowiskowym jest przede wszystkim osiągnięcie co najmniej dobrego lub dobrego stanu lub potencjału ekologicznego i utrzymanie dobrego stanu chemicznego. Celem środowiskowym dla JCWPd jest: zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń; zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu; ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan. Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” celem środowiskowym dla JCWPd jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych.

Przedmiotowy teren, podobnie jak i cały Lublin, należy do JCWPd nr 89 (kod: PLGW200089). Charakteryzuje się on nadwyżką zasobów wód podziemnych w odniesieniu do wielkości poboru, wynoszącego około 50 % wielkości zasobów. Pobór jest skoncentrowany głównie w rejonie Lublina, gdzie jego wielkość ponad dwukrotnie przewyższa wartość modułu zasobów dyspozycyjnych. Wody w obrębie JCWPd nr 89 są dobrej jakości, wymagają na ogół prostego uzdatniania. Stan ilościowy i chemiczny jest dobry. Celem środowiskowym dla JCWPd 89 jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Ze względu na brak występowania na analizowanym obszarze wód powierzchniowych nie występują bezpośrednie zagrożenia dla jednolitych części wód powierzchniowych. Przypadkowe skażenia środowiska gruntowo-wodnego w wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu potencjalnie nie istnieją. Realizacja projektu zmiany planu przyczyni się w pewnym stopniu do zwiększenia ilości obszarów utwardzonych, nieprzepuszczalnych oraz wzrostu potencjalnych źródeł zanieczyszczeń wód podziemnych – zagrożeniem dla wód mogą być awarie infrastruktury technicznej (rozszerzenia instalacji, przewodów, rurociągów przesyłowych). Ustalenia planistyczne ograniczają działania polegające na nielegalnych zrzutach czy ponadnormatywnej emisji, odnosząc się do standardów jakości środowiska. Nie przywiduje się wpływu na cele środowiskowe dla JCWP i JCWPd. Projekt zmiany planu uwzględnia odpowiednią gospodarkę wodno-ściekową, która ma na celu eliminację ewentualnego zanieczyszczenia wód podziemnych w obrębie przedmiotowego terenu.

#### 17. WPŁYW USTALEŃ ZMIANY PLANU NA ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH WRAZ Z WYZNACZONYMI STREFAMI OCHRONNYMI

Na przedmiotowym terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują ujęcia wód podziemnych (istniejące i projektowane) wraz ze strefami ochronnymi. Projekt zmiany planu uwzględnia ochronę wód podziemnych poprzez zapisy odnoszące się do gospodarki wodno-ściekowej, ograniczając w ten sposób ewentualny negatywny wpływ na środowisko wodne.



## 18. USTALENIA PLANISTYCZNE DOTYCZĄCE GRANIC TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE PRZED HAŁASEM, OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA ORAZ SPOSOBU ROZWIĄZYWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ I GOSPODARKI ODPADAMI

**Tereny podlegające ochronie przed hałasem** – dla terenu 1MNW ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku realizacji: usług z zakresu oświaty i wychowania ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej, usług z zakresu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; dla terenów 1MW, 2MW ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku realizacji usług z zakresu oświaty i wychowania ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej, usług z zakresu sportu i rekreacji ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; dla terenu 1U standardu akustycznego nie ustala się, z wyjątkiem realizacji usług z zakresu oświaty i wychowania, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej, usług z zakresu sportu i rekreacji, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**Obszary ograniczonego użytkowania** – w granicach objętych projektem zmiany planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

Część terenów oznaczonych symbolem 1MW, 2MW (oraz 1KDZ) obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej (15 kV) o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii nie należy: a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi, b) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej, c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.

Na terenie 1MNW, 1MW i 2MW, 1U, 1E obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska; ograniczenie wysokości obiektów obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**Gospodarka wodno-ściekowa** – ustalenia zaproponowane w projekcie zmiany planu ograniczają działania polegające na nielegalnych zrzutach, odnosząc się do standardów jakości środowiska. Plan ustala właściwą gospodarkę wodno-ściekową, między innymi poprzez następujące zapisy: ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych w oparciu o istniejące sieci lub po wymaganej rozbudowie; ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie; dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej; ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w oparciu o kolektor po wymaganej rozbudowie (dla terenów MW, U również do istniejących, miejskich sieci kanalizacji deszczowej) z uwzględnieniem miejscowej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; dla terenu 1E z powierzchni nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**Gospodarka odpadami** projekt zmiany planu nie określa szczegółowo zasad gospodarki odpadami, określają to przepisy odrębne.

## 19. OGRANICZENIA POTENCJALNEGO UCIAŹLIWEGO ODDZIAŁYWANIA FUNKCJI USŁUGOWEJ

Ograniczenia zakresu usług, zgodnie z projektem zmiany planu dotyczą ustaleń, które dopuszczają działalność nieuciąźliwą. Definicja usług nieuciąźliwych wymieniona w słowniczku projektu zmiany planu wskazuje konkretny charakter usług jako: „rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność”.



## 20. ROZWIĄZANIA OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKINGOWEJ ORAZ W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### **Rozwiązania obsługi komunikacyjnej i parkingowej ustalone w projekcie zmiany planu:**

- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MNW – od ul. Perliczej i ul. Wróblej (zlokalizowanych poza granicami planu);
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW – od ul. Wróblej (zlokalizowanej poza granicami planu);
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MW – od ul. Gęziej (zlokalizowanej poza granicami planu);
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U – od ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Gęsia);
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1E – od ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Gęsia) poprzez teren oznaczony symbolem 1U;
- ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KXL – od ul. Wróblej (zlokalizowanej poza granicami planu);
- dla 1KDZ – zewnętrzne powiązania drogowe poprzez ul. Jana Pawła II (zlokalizowaną poza granicami planu);
- ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, sposób realizacji miejsc parkingowych;
- ustala się zapewnienie miejsc parkingowych dla rowerów;
- w ramach terenu 2MW wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się: a) lokalizację parkingów wielostanowiskowych, b) nakaz wprowadzenia zadrzewień w ilości minimum 1 drzewo/10 miejsc parkingowych; c) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcją obszaru (np. stróżówka, kasa parkingowa) o parametrach: - wielkość powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki, - wysokość zabudowy: nie więcej niż 3,5 m;
- w ramach terenu 1U wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się: a) lokalizację parkingów wielostanowiskowych, b) nakaz wprowadzania zadrzewień w ilości minimum 1 drzewo/10 miejsc parkingowych, c) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

### **Rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w projekcie zmiany planu:**

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych;
- ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie;
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w tym terenie;
- ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w oparciu o kolektor po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych;
- dla MW oraz U ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do istniejących, miejskich sieci kanalizacji deszczowej oraz w oparciu o kolektor po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych;
- ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych w granicach nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskich sieci gazowniczych średniego ciśnienia;



- ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po wymaganej rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji paneli 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;
- 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.

## 21. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Każde nowo powstające opracowanie planistyczne musi zawierać informację związane pośrednio lub bezpośrednio z ochroną środowiska przyrodniczego. Dlatego też projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, które mogą wystąpić w przypadku realizacji projektowanego dokumentu. Należą do nich między innymi takie rozwiązania, jak:

### **Rozwiązania w zakresie ochrony środowiska zawarte w projekcie zmiany planu:**

- nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- projekt ustala standardy akustyczne;
- nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu - zgodnie z ustaleniami §7 (1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu. 2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji. 3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu. 4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku. 5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych. 6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.)

### **Rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zgodnie z rozwiązaniami przedstawionymi w rozdziale 20.

### **Rozwiązania poprzez kształtowanie zabudowy i jej funkcji:**

- ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- ustala się intensywność zabudowy;
- ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

### **Rozwiązania eliminujące i ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko:**

- nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;



- w ramach terenu 1MNW wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się: a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej), b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej, c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2, d) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych, e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych, f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- w ramach terenów 1MW i 2MW wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się: a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie, b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej, c) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych, d) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych, e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- na obszarach obsługi komunikacyjnej KS wprowadza się nakaz wprowadzania zadrzewień w ilości minimum 1 drzewo/10 miejsc parkingowych.

## 22. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZMIANY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rozwiązania zaproponowane w projekcie zmiany planu są wynikiem uwzględnienia aktualnego stanu zagospodarowania oraz potrzeb wynikających z przeprowadzonej analizy zasadności. Projekt zmiany planu prezentowany jest w najbardziej optymalnej formie.

## 23. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II dla obszaru I-M – rejon ul. Perliczej i Wróblej została opracowana zgodnie z przepisami *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Prognoza, zgodnie z art. 57 i 58 w/w ustawy, obejmuje w swym zakresie problematykę wskazaną przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Informacje zawarte w dokumencie stanowią nierozłączną część projektu zmiany planu. Ponadto prognoza przedstawia metodykę sporządzania takich opracowań na podstawie materiałów wyjściowych, charakterystykę obszaru opracowania, określenie zmian oraz ustalenie wpływu zaproponowanych funkcji na stan jakości środowiska w przypadku zrealizowania i niezrealizowania ustaleń planistycznych. Odniesienie do obszarów Natura 2000 ma charakter ogólny. Ze względu na brak takich obszarów na terenie opracowania ustalenia planistyczne nie mają na nie wpływu. Niniejsza prognoza zawiera diagnozę poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, takich jak budowa geologiczna, rzeźba, klimat, fauna i flora, która została sporządzona na podstawie wyjściowych opracowań (m. in. ekofizjograficznych). W dokumencie przedstawiono obecny stan zagospodarowania obszaru oraz ustalenia zaproponowane w projekcie zmiany planu. Przedstawiono ogólne założenia w aspekcie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska, obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Szczegółowa analiza projektu zmiany planu w kontekście zagrożeń dla środowiska została przedstawiona tabelarycznie, jako analiza poszczególnych funkcji terenu. Dotyczy ona wpływu projektu zmiany planu na środowisko w stosunku do aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (w części obszaru, który posiada mpzp) oraz do obecnego sposobu użytkowania terenu. Wykonano analizę wpływu ustaleń planistycznych na poszczególne komponenty środowiska wymienione w *Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Uwzględniając obecny stan zagospodarowania (obszar objęty zmianą jest w większości zagospodarowany) w wyniku realizacji projektowanego dokumentu nie dojdzie do istotnego pogorszenia stanu jakości środowiska przyrodniczego. Jedynie na obszarze znajdującym się w zachodnim fragmencie opracowania (obszar niezabudowany, porośnięty zielenią) prognozuje się negatywny wpływ projektowanego dokumentu na stan jakości środowiska przyrodniczego. Realizacja projektu wpłynie lokalnie na zmiany stanu powierzchni ziemi, zmniejszy się udział powierzchni biologicznie czynnej, zmaleje bioróżnorodności oraz zwiększy się udział powierzchni



nieprzepuszczalnej warstwy podłoża, co będzie miało negatywny wpływ między innymi na stan jakości wód podziemnych. Jednocześnie zmiana planu umożliwi dalszy rozwój tej części osiedla, co będzie korzystnym rezultatem wprowadzonej zmiany. W odniesieniu do obowiązującego planu zagospodarowania nowe ustalenia planistyczne nie będą miały znaczącego wpływu na geokomponenty. Wyznaczenie obszarów zieleni towarzyszącej **ZT** będzie pozytywnie wpływać na zachowanie bioróżnorodności obszaru. Doprecyzowanie niektórych zapisów w odniesieniu do obecnie obowiązującego mpzp pozwoli na właściwą ochronę środowiska przyrodniczego, co należy uznać za korzystne oddziaływanie projektu zmiany planu. W projekcie zmiany planu przedstawionym do IV uzgodnień wprowadzono zapis umożliwiający realizację odnawianych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. Szczegółowy wpływ na środowisko, zdrowie i komfort życia ludzi, a także krajobraz będzie zależny od wybranej instalacji. Najbardziej optymalne wydaje się wykorzystanie energii słonecznej – panele fotowoltaiczne, umieszczane na dachach lub ścianach budynków nie stanowią zagrożenia dla środowiska oraz nie wpływają negatywnie na krajobraz.

W granicach obszaru opracowania nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody ani obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Teren opracowania, jak i cały Lublin, znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 406 - Lublin), którego zasoby podlegają ochronie. Po przeanalizowaniu zapisu projektu zmiany planu nie stwierdzono istotnego wpływu ustaleń na cele środowiskowe dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych, określonych w „Planie gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły”. Zapisy projektu zmiany planu umożliwiają spełnienie tych celów. Ponadto w odniesieniu do niniejszej zmiany planu nie stwierdzono znaczącego wpływu na zmiany klimatyczne.

Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń projektowanego dokumentu powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed ewentualnymi potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym, a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie oddziałują negatywnie na środowisko jest ustalenie monitoringu.



Anna Harabin

Kamila Jurycka

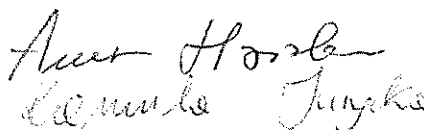
Urząd Miasta Lublin  
Wydział Planowania  
referat ds. ochrony środowiska w MPZP

Lublin, dnia 20.02.2020 r.

### OŚWIADCZENIE AUTORA(ÓW)

dziela pt.: PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ II, OBSZAR I-M – REJON ULIC: PERLICZEJ I WRÓBLEJ.

1. Oświadczam, że zgodnie z art. 74a ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko posiadam niezbędne kwalifikacje do wykonania wyżej wymienionego dokumentu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
2. Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Podpis(y) Autora(ów)