

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I – obszar zachodni, obszar D - rejon ulic: Wojciechowskiej, Bohaterów Monte Cassino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 532/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar zachodni, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I – obszar zachodni, Obszar D - rejon ulic: Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino, 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 I – obszar zachodni, obszar D – rejon ulic: Wojciechowskiej, Bohaterów Monte Cassino, 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



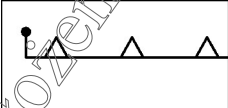
- architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty, dachy zielone);
- 8) **ESOCH** - Ekologiczny System Obszarów Chronionych – jest to ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej lub wykluczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;
- 9) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 10) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 12) **kondygnacja** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 15) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”** - wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 16) **plac zabaw** - wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, 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: konstrukcje i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 21) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 22) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 23) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 24) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
  - 25) **strefa dopuszczonej wysokości zabudowy** - to ustalenie, odnoszące się do wyodrębnionych graficznie na rysunku planu części terenu oznaczonych literami A, B, C w granicach których dopuszczalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana i określona w ustaleniach szczegółowych terenu;
  - 26) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej „PP”** - to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej terenu i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 27) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 28) **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;
  - 29) **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.;
  - 30) **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;
  - 31) **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;
  - 32) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** - część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
  - 33) **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 najwyżej 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,

- kotłowni), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;
- 34) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 35) **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;
- 36) **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;
- 37) **zielen izolacyjna** - obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4

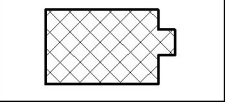
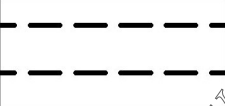
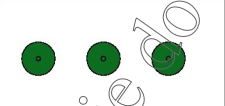
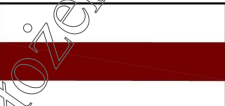
1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1,2,3...**(cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MW, U, ...** - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Oznaczenia graficzne użyte w planie:
  - 1) Ustalenia obowiązujące:

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



	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>KDZ/KDG</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza, docelowo ulica główna
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej

## 2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu

	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych

6. 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) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
- 6) obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 7) strefy szczególnej przestrzeni publicznej.

7. Charakter informacyjny mają umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6, w tym w szczególności: budynki istniejące, układ drogowy poza granicami planu, szpalery drzew, strefy lokalizacji usług w parterze budynku dostępnych z poziomu terenu, schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych, przystanki miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

## § 5

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

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **KDZ** – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;
- 4) **KDG** – tereny dróg publicznych – ulica główna.

## § 6

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

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne:
  - a) nie mniej niż 1,0 miejsca 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>,
- 2) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 pokoi;
- 3) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 4) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 5) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;

- 6) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 7) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 8) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łózek;
  - 9) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 10) szkoły podstawowe i gimnazja – nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 11) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 12) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 13) przedszkola, świetlice, żłobki – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
  - 14) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsca parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 15) kościoły, kaplice – nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) domy kultury, domy parafialne – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 17) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla widzów;
  - 18) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów + 0,5 miejsca parkingowego dla autokaru na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej;
  - 19) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 20) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 21) targowiska – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
  - 22) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 23) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 24) 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  3. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i 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 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 stanowią 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 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu;
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku;
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych;
6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

### § 8

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/MW i 2U/MW:
    - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

### § 9

Dla terenów **1U/MW, 2U/MW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**
  - 1) ustala się lokalizację nieuciążliwych usług, w szczególności z zakresu kategorii:
    - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów,
    - b) **gastronomii**, w tym w szczególności: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
    - c) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny, samodzielne sklepy, butiki, apteki,
    - d) **hotelowo – turystycznej**, w tym w szczególności: hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne,
    - e) **kultu religijnego i czynności religijnych**, w tym w szczególności: kościoły, organizacje wyznaniowe,
    - f) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów rozrywkowych, kluby, sale taneczne i dyskoteki, muzea, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa, obiekty telewizji i radia,
    - g) **nauki i szkolnictwa wyższego**, w tym w szczególności: jednostki naukowo - badawcze, jednostki obsługi nauki, szkoły wyższe, domy studenckie,
    - h) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie,
    - i) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
    - j) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,



k) **usług drobnych**, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnię, pralnie, gabinety odnowy, nie związane z usługami i obsługą motoryzacji,

**D) usług publicznych;**

- 2) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) w budynkach zlokalizowanych przy pasie drogowym drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem IKDZ (ul. Wojciechowska) nakazuje się lokalizację usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków (orientacyjnie na rysunku planu wskazano strefy lokalizacji usług w parterach budynków, dostępnych z poziomu terenu).

**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) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w przypadku realizacji budynku o wyłącznie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku realizacji budynku o wyłącznie funkcji usługowej standardu akustycznego nie ustala się, z wyjątkiem realizacji:
  - a) usług z kategorii hotelowo-turystycznej oraz dla domów studenckich, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
  - b) domów opieki społecznej, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - c) usług z zakresu oświaty i wychowania oraz nauki i szkolnictwa wyższego (z wyłączeniem domów studenckich), dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) usług z zakresu sportu i rekreacji, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) ustalenia dotyczące prac niwelacyjnych lub 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 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, w przypadku realizacji zabudowy wyłącznie o funkcji

- usługowej dopuszcza się obniżenie wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 15%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) ustala się strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu:
    - a) w strefach A maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 30,0 m,
    - b) w strefach B maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 25,0 m,
    - c) w strefie C maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 20,0 m;
  - 8) dopuszcza się w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku (określoną w strefach dopuszczalnej wysokości zabudowy), z zastrzeżeniem, iż 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 4,5;
  - 11) kształt dachu: płaski;
  - 12) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 13) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 14) 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;
  - 15) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się urządzenie na każdej działce inwestycyjnej 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 mieszkanie;
  - 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
  - 17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże podziemne, wbudowane, garaże wielopoziomowe, 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 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) w ramach terenów 1U/MW i 2U/MW wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
    - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej, izolacyjnej w różnej formie,
    - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,

- c) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
- 2) w ramach terenów 1U/MW i 2U/MW wyznacza się (oznaczone graficznie na rysunku planu) strefy szczególnej przestrzeni publicznej PP, w obrębie których ustala się:
- a) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
  - b) nakaz zastosowania wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni,
  - c) nakaz lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
  - d) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2,
  - e) dopuszczenie lokalizacji podziemnych miejsc parkingowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych, przejść, przejazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemne).

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

- 1) w zakresie komunikacji:
- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U/MW - od ul. Wojciechowskiej – teren oznaczony symbolem 1KDZ,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U/MW - od ul. Wojciechowskiej – teren oznaczony symbolem 1KDZ oraz od ul. Bohaterów Monte Cassino (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 istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące i planowane sieci w ul. Wojciechowskiej, ul. Bohaterów Monte Cassino i przebiegających wzdłuż zachodniej granicy obszaru 2U/MW,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o kanały: Ø0,5 w ul. Wojciechowskiej, przebiegający wzdłuż zachodniej granicy obszaru 2U/MW, w ul. Bohaterów Monte Cassino i ul. Wojciechowskiej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych lub indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

- 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 niepyłącej,
  - 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 1U/MW i 2U/MW w wysokości 30%.

## § 10

Dla terenu **1KDZ/KDG** ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza, docelowo ulica główna.**
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;
  - 3) 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) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) poszerzenie pasa drogowego;
  - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.
- 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) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi 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 do miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własne systemy zagospodarowania wód opadowych lub z terenów nieurządzonych, powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** 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/KDG w wysokości 1 %.

## § 11

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:** 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) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój jednojezdniowy z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się poszerzenia w obrębie skrzyżowań;
  - 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.
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) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się główne powiązania zewnętrzne z ul. Bohaterów Monte Cassino oraz z Al. Kraśnicką, zlokalizowanymi poza granicą opracowania;

### 2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi 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 do miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własne systemy zagospodarowania wód opadowych lub, z terenów nieutwardzonych, powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

## 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: 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 IKDZ w wysokości 1 %.

### § 12

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. 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.

### § 13

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

### § 14

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

### § 15

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 16**

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I przyjęty uchwałą Nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r. ze zmianami.

**§ 17**

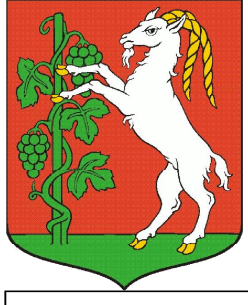
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

**Jarosław Pakuła**

Wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 3 do 24 lutego 2020 r.





**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ I ZACHODNIA**  
**OBZAR D - REJON ULIC: WOJCIECHOWSKIEJ, BOHATERÓW MONTE CASSINO**

skala 1:1000

**ZALĄCZNIK NR 1**

do uchwały Nr .....

Rady Miasta Lublin

z dnia .....

**etap: WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO**  
**W DNIACH OD 3 DO 24 LUTEGO 2020 R.**



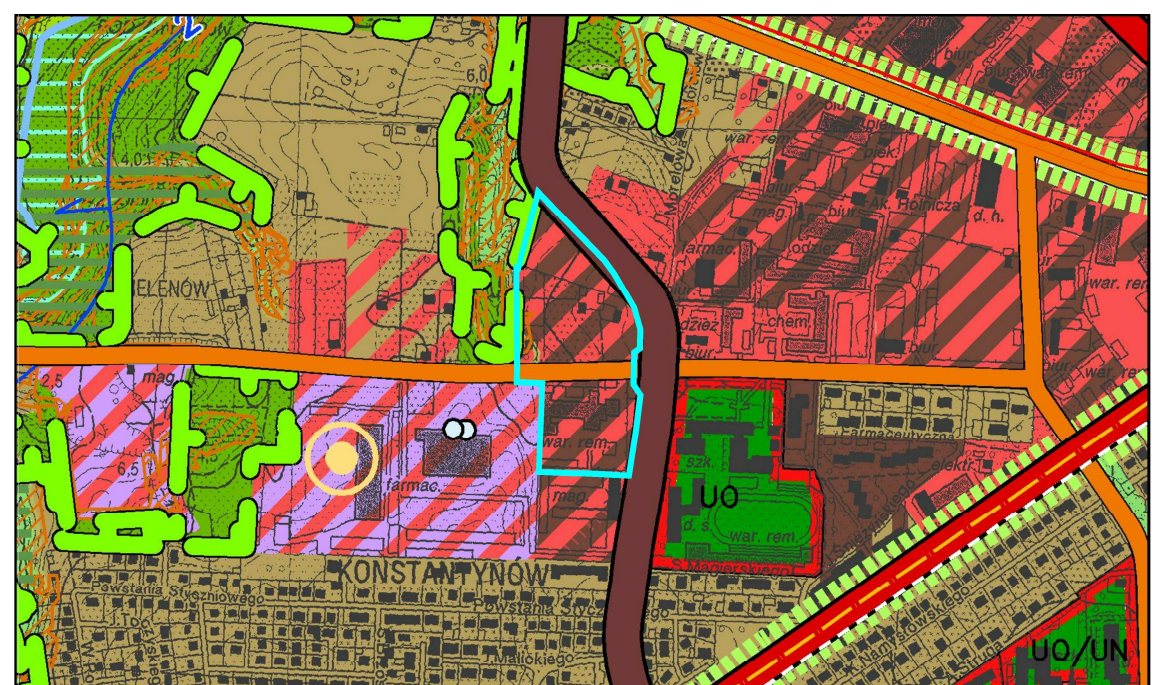
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza, docelowo ulica główna
	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej

**ELEMENTY INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych

**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 / usługowej
	drogi główne ruchu przyspieszonego
	drogi zbiorcze





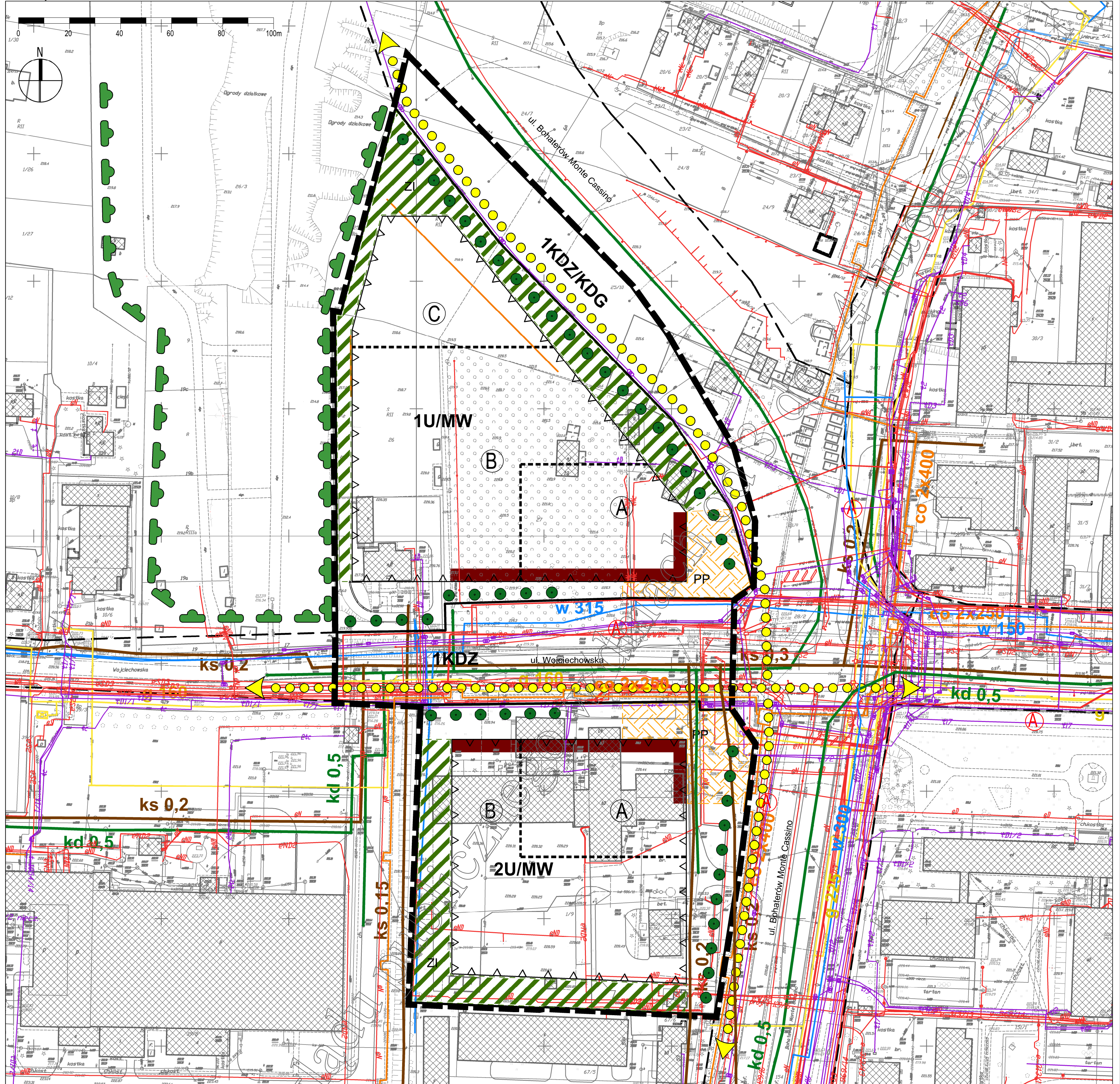
**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**MIASTA LUBLINA - CZĘŚĆ I ZACHODNIA**  
**OBZAR D - REJON ULIC: WOJCIECHOWSKIEJ, BOHATERÓW MONTE CASSINO**

skala 1:1000

**IDEOGRAM UZBROJENIA**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Lublin  
z dnia .....

**etap: WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO**  
**W DNIACH OD 3 DO 24 LUTEGO 2020 R.**



**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>U/MW</b>	tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>KDZ/KDG</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza, docelowo ulica główna
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
<b>A B C</b>	strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
<b>PP</b>	strefa szczególnej przestrzeni publicznej

**ELEMENTY INFORMACYJNE:**

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	szpaler drzew
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych

**ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU:**

	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa istn.
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna istn.
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa ś.c. istn./stacja redukcyjna ś.c.
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia, średniego napięcia istn.
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna istn.





**Prezydent Miasta Lublin**

## **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Miasta Lublin część I - obszar zachodni, Obszar D – rejon ulic:  
Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino**

Sporządzono:

Referat ds. ochrony środowiska  
w miejscowych planach  
zagospodarowania przestrzennego

Kierownik referatu: Anna Harabin

Opracowanie: Joanna Cuch  
Kamila Jurycka

**Styczeń 2020**

## Spis treści

1 WPROWADZENIE.....	3
2 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU – JEGO CELE.....	4
I POWIĄZANIE Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	4
3 METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.....	4
4 PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU.....	4
5 TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....	5
6 ANALIZA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA.....	5
7 SKUTKI BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU.....	7
8 STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA USTALEŃ DOKUMENTU.....	7
9 OCENA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SKUTKÓW REALIZACJI DOKUMENTU DLA ISTNIEJĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH.....	7
10 CELE OCHRONY ŚRODOWISKA SZCZEBŁA KRAJOWEGO I MIĘDZYNARODOWEGO UWZGLĘDNIONE W OPRACOWYWANYM DOKUMENCIE.....	7
11 OCENA ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA.....	8
12 ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE LUB OGRANICZENIE NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOGĄCYCH WYNIKAĆ Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU.....	13
13 ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE....	14
14 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	14
15 WYKAZ WYKORZYSTANYCH MATERIAŁÓW.....	20

Wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 03 lutego do 24 lutego 2020r.



## 1 WPROWADZENIE

**Obszar opracowania** obejmuje zagospodarowany obszar zlokalizowany w środkowo-zachodniej części miasta, przy skrzyżowaniu ulic Wojciechowskiej, Bohaterów Monte Cassino i al. Tadeusza Mazowieckiego.

**Prognoza ma na celu** określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją zalecanych lub dopuszczonych przez Plan sposobów zagospodarowania i użytkowania terenu. Zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko w tym m. in. na różnorodność biologiczną, zwierzęta, rośliny, wodę, powierzchnię ziemi, krajobraz, zasoby naturalne, a także system przyrodniczy miasta i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody. **Podstawę prawną** Prognozy oddziaływania na środowisko stanowi:

- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 (Dz. U. z 2018 r., poz.2081, z póź. zm.);
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018, poz.1945, z póź. zm.).

### **Dokumentami w powiązaniu, z którymi została sporządzona Prognoza są:**

- Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I - obszar zachodni, Obszar D – rejon ulic: Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino;
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie (WOŚ.411.7.2017.MH z dnia 4 kwietnia 2017 r.);
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lublinie (znak pisma: NZ-700/8/2017 z 27 marca 2017 r.);
- Uchwała Nr 532/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar zachodni;
- Prognoza skutków wpływu zmian ustaleń miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Lublina na środowisko przyrodnicze i część zmian, Zdzisława Semplińska, Piotr Sempliński, Bożenna Maciejczuk, Henryk Selwa, Anna Warda, Mirosława Kołodziejczyk - Lublin 2001;
- Ekofizjografia podstawowa do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar zachodni – J. Cuch, Lublin 2017;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.;
- Program ochrony powietrza miasta Lublina, ATMOTERM, opracowanie pod kier. dr Wojciecha Rogali – Opole 2008;
- Program ochrony przed hałasem dla miasta Lublina, ECO PLAN - Opole 2008;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublina, SGS EKO-PROJEKT Sp. z o. o. 2012 r.;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublina (Geoportal - InterEWID) – 2017 r.;
- Program ochrony powietrza dla strefy - aglomeracja lubelska ze względu na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu - Lublin 2016;
- Aktualizacja Programu ochrony powietrza dla strefy - aglomeracji lubelskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 z uwzględnieniem pyłu PM2,5 – Lublin 2017;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w roku 2015 r., WIOŚ - Lublin 2016;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w roku 2016 r., WIOŚ - Lublin 2017;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za 2018 rok, GIOŚ 2019;
- Ocena jakości powietrza w województwie lubelskim za 2016 r., WIOŚ - Lublin 2017;
- Program ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2016 – 2019 z perspektywą do roku 2023 – Lublin 2016;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego - Lublin 2015.

Ilekcją w niniejszym dokumencie jest mowa o Planie, rozumie się przez to zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I – obszar zachodni, Obszar D – rejon ulic: Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino, a przez określenie Prognoza rozumie się Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin część I – obszar zachodni, Obszar D – rejon ulic: Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino.





## 2 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU – JEGO CELE I POWIĄZANIE Z INNYMI DOKUMENTAMI

Plan ma na celu stworzenie warunków do realizacji planowej polityki przestrzennej fragmentu miasta, której celem jest powstanie zorganizowanych, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną terenów zurbanizowanych, przy jednoczesnym optymalnym zachowaniu elementów przyrodniczych i wykorzystaniu istniejącej infrastruktury i zabudowy.

Plan w Obszarze tym wprowadza następujące ustalenia obowiązujące:

- tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW;
- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza KDZ;
- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza, docelowo ulica główna KDZ/KDG;
- strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy;
- obszar zieleni izolacyjnej (ZI) – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- strefa szczególnej przestrzeni publicznej.

Ustaleniami informacyjnymi są: budynki istniejące, układ drogowy poza granicami planu, szpaler drzew, strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu, schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych, przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

W projekcie przedstawionym do III uzgodnień na rysunku korekcie uległy strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz strefy zieleni izolacyjnej. W tekście uszczegółowiono zapis dotyczący lokalizacji usług przy pasie drogowym, oraz standardów akustycznych, korekcie uległ zapis odnoszący się do osób ze szczególnymi potrzebami (dotychczas osoby niepełnosprawne). Powyższe zmiany nie będą miały wpływu na zasadniczą część Prognozy.

Plan sporządzony został w powiązaniu z:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.;
- Ekofizjografią podstawową do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar zachodni – J. Cuch, Lublin 2017;
- Strategią Rozwoju Lublina na lata 2013-2020 – Lublin 2013.

## 3 METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Metodami stosowanymi przy sporządzeniu prognozy były metody opisowe, analizy jakościowe wykorzystujące dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacje i wartościowanie skutków przewidywanych zmian w środowisku. Prace prognostyczne polegały na przeprowadzeniu studiów dokumentów charakteryzujących strukturę przyrodniczą terenu miasta i dokumentów analizujących w szczególności warunki hydrogeologiczne terenu opracowania (stan istniejący i dotychczasowe przekształcenia środowiska) oraz analizy istniejących i projektowanych inwestycji w obszarze Planu i jego sąsiedztwie. Materiały źródłowe, w oparciu o które sporządzono Prognozę wymienione zostały w wykazie materiałów, zamieszczonym na końcu opracowania. Zakres prac nad Prognozą został dostosowany do charakteru, specyfiki i precyzji zapisów Planu, dlatego ocena ma jedynie jakościowy, a nie ilościowy charakter.

## 4 PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

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 rozpatrzyć 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 jakości środowiska oraz wskazanie ewentualnych przekroczeń normatywnych (wynikających ze standardów jakości środowiska), dzięki czemu możliwe będzie 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.

## 5 TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Z uwagi na małą złożoność problematyki i niewielki zakres zmian obecnego zagospodarowania, a także bezpieczne w stosunku do granic państwa położenie, **nie prognozuje się transgranicznego oddziaływania na środowisko** proponowanych rozwiązań planistycznych.

## 6 ANALIZA ISTNIEJĄCEGO STANU ŚRODOWISKA

### **Położenie i aktualne zagospodarowanie terenu**

Pod względem administracyjnym teren opracowania leży w północno-zachodniej części miasta Lublina, przy skrzyżowaniu ulic Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino oraz nowo wybudowanej al. Tadeusza Mazowieckiego. Pod względem fizyczno-geograficznym analizowany obszar leży w obrębie makroregionu: Wyżyna Lubelska i mezoregionu Płaskowyż Nałęczowski. W północnej części znajduje się: zabudowa jednorodzinna, pozostałości sadu, zieleni nieurządzona, w południowej natomiast zabudowa usługowa (w tym z zakresu branży motoryzacyjnej).

### **Geomorfologia**

Prekambryjski maszyn krystaliczny płyty wschodnioeuropejskiej pokryty jest młodszymi utworami paleozoicznymi. Osady dewonu wykształcone w postaci piasków z wkładkami mułowców (dewon dolny) i skał węglanowych (dewon środkowy i górny) łącznie przekraczają 2600 m miąższości. 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 osadowe, a wśród nich węglanowe osady jurajskie, piaszczysto-węglanowe osady kredy dolnej i potężna seria (około 800-900) skał węglanowych i węglanowo-krzemionkowych górnej kredy. Skały trzeciorzędu (kenozoik) o miąższości kilkudziesięciu metrów wykształcone najczęściej w postaci geoz, stratygraficzne należące do paleocenu występują zwartą pokrywą i stanowią warstwę podścielającą dla zalegających tu utworów czwartorzędowych. Ukształtowana została w okresie zlodowaceń (głównie Wisły). Charakteryzuje ją akumulacja pokrywy lessowej (o miąższości do 25 m), która pod względem geologiczno-inżynierskim charakteryzuje się korzystnymi warunkami dla różnych form zainwestowania miejskiego. W granicy Obszaru nie występują surowce mineralne. Pod względem morfologii teren jest płaski i leży na 218 - 221 m n.p.m, a budowa drogi 1KDZ/KDG (al. Tadeusza Mazowieckiego) dodatkowo, fragmentarycznie go na potrzeby budowlane przekształciła.

### **Gleby**

Analizowany obszar częściowo jest od lat przekształcony – dlatego w południowej części pokrywają go gleby jedynie antropogeniczne, a w północnej występowały klasy RI i RII.

### **Wody powierzchniowe i podziemne**

W obszarze Planu i jego bliskim sąsiedztwie nie występują wody powierzchniowe. Teren leży w obrębie zlewni JCWP o nazwie RW20001524699 i rzecznej JCWP Czechówka (kod: PLRW2000624629). Wody podziemne związane są z jednym poziomem wodonośnym, który to skorelowany jest z węglanowymi utworami kredy górnej i częściowo paleocenu. Hydroizobata wody gruntowej przebiega w tym rejonie ok. 20-30 m p.p.t. Wody podziemne są wodami szczelinowo-warstwowymi, które krążą w spękanych skałach węglanowych. Zasilanie wód następuje poprzez infiltrację opadów atmosferycznych, która utrudniona jest zaleganiem ponad 20 m warstwy lessu (izolacja wodonośca). Na obszarze opracowania miąższość pokrywy lessowej wynosi od 20 do 25 m, co utrudnia infiltrację. Ogólna przepuszczalność gruntów jest zróżnicowana. Teren leży w obrębie JCWPd: 89 (w do niedawna obowiązującym podziale był to JCWPd 107 – kod: GW2300107) i udokumentowanego zbiornika GZWP 406 – Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin). Opisany



obszar leży poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz poza zasięgiem fali awaryjnej.

#### **Warunki klimatyczne (w tym klimat akustyczny) i stan powietrza**

Zgodnie z regionalizacją E. Romera obszar opracowania zaliczony jest do dzielnicy Chełmsko - Podlaskiej, natomiast według podziału E. Michny obszar miasta wchodzi w skład Nałęczowsko-Lubelskiej jednostki mezoklimatycznej. Charakteryzuje się ona średnią roczną temperaturą 7,3°C, roczną sumą opadów w granicach 550 mm i długością okresu wegetacyjnego około 205 dni. Cechą charakterystyczną dla tej jednostki klimatycznej jest też duża zmienność pogodowa, średnio co 3 – 5 dni nad obszarem Wyżyny Lubelskiej przesuwa się front atmosferyczny. Przeważają tu wiatry słabe i bardzo słabe z kwadrantu zachodniego w szczególności z kierunku SW-W. Wiatry te odgrywają ważną rolę w procesie przewietrzania miasta. Wierzchowina lessowa charakteryzuje się korzystnymi warunkami klimatycznymi (insolacyjnymi, anemologicznymi i termicznymi) dla różnych form zagospodarowania.

Wyniki oceny jakości powietrza przedstawione w Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie Lubelskim za rok 2018 kształtowały się następująco:

- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub> – stężenia średnie roczne wynosiło 6 µg/m<sup>3</sup>, maksymalne stężenie 1-godzinne wynosiło 56,9 µg/m<sup>3</sup> (czyli 16,3% poziomu dopuszczalnego), stężenie 24-godzinne wynosiło 28,4 µg/m<sup>3</sup> (czyli 22,7% poziomu dopuszczalnego);
- dwutlenek azotu NO<sub>2</sub> – stężenie średnie roczne wynosiło 22 µg/m<sup>3</sup> (czyli 55% poziomu dopuszczalnego), maksymalne stężenie 1-godzinne wynosiło 128 µg/m<sup>3</sup> (czyli 60% poziomu dopuszczalnego);
- tlenek węgla CO – maksymalne stężenie 8-godzinne wynosiło 4 µg/m<sup>3</sup> (czyli 40% poziomu dopuszczalnego);
- benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> – stężenie średnioroczne wynosiło 2 µg/m<sup>3</sup> (czyli 40% poziomu dopuszczalnego);
- ozon O<sub>3</sub> – liczba dni z przekroczeniami wartości 120 µg/m<sup>3</sup> uśredniona dla 3 lat wynosiła 5;
- pył MP10 – stężenia średnie roczne wynosiło 34 µg/m<sup>3</sup> (czyli 85% poziomu dopuszczalnego)
  - ul. Obywatelska, stężenia średnie roczne wynosiło 28 µg/m<sup>3</sup> (czyli 70% poziomu dopuszczalnego)
  - ul. Śliwińskiego, 46 dni ze stężeniami powyżej poziomu dopuszczalnego 24-godzinne
  - ul. Obywatelska
    - ołów Pb w pyłe PM10 – stężenie średnie roczne wynosiło 0,007 µg/m<sup>3</sup> (czyli 1,4% poziomu dopuszczalnego),
    - arsen w pyłe PM10 – stężenie średnie roczne wynosiło 1 ng/m<sup>3</sup> (czyli 16,7% poziomu dopuszczalnego)
    - kadm Cd w pyłe PM10 – stężenie średnie roczne wynosiło 0,2 µg/m<sup>3</sup> (czyli 4% poziomu docelowego),
    - nikiel w pyłe PM10 – stężenie średnie roczne wynosiło 3 ng/m<sup>3</sup> (czyli 15% poziomu docelowego),
    - benzo(a)piren w pyłe PM10 – stężenie średnie roczne wynosiło od 2 do 4 ng/m<sup>3</sup> (poziom docelowy 1 ng/m<sup>3</sup>);
- pył MP2,5 – stężenia średnie roczne wynosiło 24 µg/m<sup>3</sup> (czyli 96% poziomu dopuszczalnego faza II)
  - ul. Obywatelska, stężenia średnie roczne wynosiło 19 µg/m<sup>3</sup> (czyli 76% poziomu dopuszczalnego faza II).

Większość parametrów odnoszących się do stanu jakości powietrza w Aglomeracji Lubelskiej (mieście Lublin) pozwala na zakwalifikowanie jej do klasy A – poziom stężeń nie przekracza poziomu dopuszczalnego. Pod względem zanieczyszczeń powietrza pyłem PM10 oraz benzo(a)pirenem w pyłe PM10 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 D2 – według poziomu długoterminowego. 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.

Wg. mapy akustycznej z 2012 r. w granicach Obszaru hałas drogowy wynosił 45-60 dB (wzdłuż ul. Wojciechowskiej) i nie odnotowywano tu przekroczeń dopuszczalnych norm. Zgodnie z mapą akustyczną wykonaną w 2017 r. na analizowanym terenie występuje hałas drogowy LDWN na poziomie 55-75 dB i LN w granicach 55-65 dB. W związku z wysokim poziomem hałasu emitowanym przez ul. Wojciechowską oraz zagospodarowaniem terenu (obszary chronione akustycznie) odnotowuje się przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu LDWN o 0-5 dB w pasie o szerokości ok. 10 m na północ od drogi. Obecnie zlokalizowana tam zabudowa znajduje się poza obszarem przekroczeń. Na analizowanym obszarze nie wykazano emisji hałasu przemysłowego oraz kolejowego.

#### **Świat przyrody**

Obszar położony jest poza Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych miasta Lublin, a świat przyrody tego terenu sprowadza się do pojedynczych drzew (świerk, brzoza, wierzba). Nie występują tu też obiekty i obszary, które byłyby przedmiotem zainteresowań służb konserwatorskich.





## 7 SKUTKI BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

W przypadku braku realizacji zapisów ocenianego Planu najprawdopodobniej teren częściowo użytkowany będzie w dotychczasowy sposób, a obszary dotychczas niezabudowane mogą zostać zagospodarowane zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania tego terenu (AG/M4, czyli tereny aktywności gospodarczej, tereny zabudowy mieszkaniowej).

## 8 STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA USTALEŃ DOKUMENTU

Analizy projektowanego zagospodarowania nie prognozują znacząco negatywnych oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) na poszczególne komponenty środowiska tego rejonu miasta.

## 9 OCENA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SKUTKÓW REALIZACJI DOKUMENTU DLA ISTNIEJĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH

Obecne użytkowanie terenu nie generuje poważnych, ponadlokalnych problemów ochrony środowiska. Dotyczą go jednak ogólnomiejskie problemy jakości poszczególnych komponentów środowiska. Powietrze, a przez kwaśne deszcze i gleba zanieczyszczone są przez transport i komunikacje oraz produkty spalania węgla w gospodarstwach domowych rejonu (zabudowa mieszkaniowa i głównie al. Kraśnicka, al. Warszawska oraz ulice: Nałęczowska i Wojciechowska). Przestrzenny i czasowy rozkład zanieczyszczeń, które powstają w wyniku bytowania i działania człowieka oraz warunki obiegu powietrza (kierunek i siła wiatru, występowanie mgieł), a także charakter zagospodarowania przestrzennego są głównymi czynnikami decydującymi o czystości powietrza na analizowanym obszarze. Klimat akustyczny analizowanego obszaru kształtowany jest przede wszystkim przez hałas komunikacyjny przebiegającej centralnie ul. Wojciechowskiej oraz uruchomionej niedawno al. Tadeusza Mazowieckiego – hałas może być minimalnie uciążliwy. Z rozwojem cywilizacyjnym związane są też potencjalne zagrożenia spowodowane głównie katastrofami naturalnymi i awariami technicznymi.

**Przedmiotowy teren nie jest objęty zasięgiem jakichkolwiek prawnych form ochrony przyrody, krajobrazu, wartości kulturowych i formami ochrony planistycznej.** Najbliżej występującymi formami ochrony prawnej są: Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, rezerwat przyrody „Stasin” i Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Ciemieni, a także Obszar Natura 2000 Bystrzyca Jakubowicka. Ponieważ tereny chronione leżą w znacznej odległości od terenu Planu (od 2-9 km), który swoją drogą zawiera ustalenia ochronne dla środowiska przyrodniczego, nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na najbliższe zlokalizowane formy ochrony przyrody. Ustalenia Planu nie będą też mieć negatywnego wpływu na drożność i funkcjonowanie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych miasta Lublin, czy elementów sieci Econet-PL.

## 10 CELE OCHRONY ŚRODOWISKA SZCZEBŁA KRAJOWEGO I MIĘDZYNARODOWEGO UWZGLĘDNIONE W OPRACOWYWANYM DOKUMENCIE

Cele ochrony środowiska szczebla międzynarodowego i wspólnotowego mają swoje odzwierciedlenie w ustawodawstwie krajowym i tworzonych na jego podstawie dokumentach. Plan jest zgodny z celami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, a także dokumentami takimi jak: strategię rozwoju, programy ochrony środowiska, plan gospodarki odpadami, itp. Poza tym Plan w swych ustaleniach niejednokrotnie odwołuje się do odrębnych przepisów szczegółowych, które w kwestii ochrony środowiska obejmują głównie: Prawo ochrony środowiska, Ustawę o ochronie przyrody, Prawo wodne, Ustawę o odpadach, Prawo geologiczne i górnictwo, Ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, czy Ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Poprzez ustalenia zawarte w następujących punktach Planu: *Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, Zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, Sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górnictwa, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa i Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* uwzględni on i spełnia cele ochrony środowiska szczebla ponadlokalnego z zakresu: ochrony wód, przyrody, powietrza, krajobrazu, powierzchni ziemi, ochrony życia i ludzi (w tym ochrony przed hałasem) oraz ochrony wartości kulturowych.

Celem środowiskowym dla jednolitych części wód podziemnych, będących obecnie w bardzo dobrym stanie lub potencjalnie ekologicznym, jest utrzymanie tego stanu lub potencjału. Dla naturalnej części wód



celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego. Dla silnie zmienionych i sztucznych części wód celem jest osiągnięcie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Cele środowiskowe określone są jako wartości wskaźników dla elementów ogólnych, organicznych oraz nieorganicznych w „Planie gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły”. Ramowa Dyrektywa Wodna przewiduje dla wód podziemnych następujące główne cele środowiskowe:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych (z zastrzeżeniami wymienionymi w Ramowej Dyrektywie Wodnej),
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem wód podziemnych,
- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka.

Ustalenia planistyczne sprzyjają spełnieniu celów środowiskowych dla JCWPd i JCWP, wynikających z Ramowej Dyrektywy Wodnej oraz Prawa Wodnego (Prawo wodne) i nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy dokumentami wyższego rzędu a ocenianym tu projektem Planu. W celu ochrony wód wprowadza on bowiem nakaz zachowania standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala odprowadzenie wód opadowych do planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzanie ścieków komunalnych do planowanych miejskich sieci kanalizacji sanitarnej.

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, jaki działania adaptacyjne mogą mieć nie tylko na stan środowiska, ale również wzrost gospodarczy. Miasta zagrożone są bezpośrednio, szczególnie trzema zjawiskami: intensyfikacją miejskiej wyspy ciepła i silnymi ulewami powodującymi podtopienia oraz suszą sprzyjającą deficytowi wody w miastach. W mniejszym stopniu zagrożenie stanowią silne wiatry, które z uwagi na dużą szorstkość podłoża w miastach tracą swoją siłę. Kluczowe zidentyfikowane obszary interwencji legislacyjnej to m. in. wprowadzenie obowiązkowych planów zagospodarowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym szczególnie dla obszarów powodziowych, zagrożonych podtopieniami i osuwiskami, zurbanizowanych, przyrodniczo cennych oraz strefy wybrzeża i wód przybrzeżnych, z uwzględnieniem aspektów dotyczących obszarów transgranicznych. Analizowany projekt Planu nie przyczyni się do powstania zjawiska miejskiej wyspy ciepła, powstawania suszy, czy wodnych zjawisk ekstremalnych, gdyż dotyczy pojedynczego, niewielkiego, częściowo już zabudowanego terenu, zlokalizowanego z dala od ścisłej zabudowy centrum miasta, w terenach po części ekstensywnie zabudowanych, poza strefą szczególnego zagrożenia powodzią, otoczonych przestrzeniami ekstensywnie zabudowanymi. Położenie Obszaru ułatwia wymianę powietrza i prowadzi do wyrównania pionowego profilu temperatury. Projekt w zakresie działań adaptacyjnych do mogących nastąpić zmian klimatu nakazuje: *zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (dopuszcza realizację instalacji odnawialnych źródeł energii)*. Plan nie przyczyni się ani do zapoczątkowania ryzyka powodzi, ani takich zjawisk jak: wzrost ryzyka osuwiskowego, nasilenie procesów erozji wodnej i wietrznej, deficyt wody, podniesienie, a także obniżenie poziomu wód gruntowych, co wpisuje się w założenia Strategicznego Planu Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu.

## 11 OCENA ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA

W tabeli poniżej przedstawiono szczegółową analizę – ocenę cząstkową ustaleń planistycznych proponowanych w projekcie Planu i ich wpływ na środowisko przyrodnicze. Odnosi się do obszaru w kontekście jego przeznaczenia w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, aktualnego użytkowania terenu i prognozowanego oddziaływania na środowisko (w tym na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczo-kulturowego) nowo projektowanych funkcji. Poniżej tabeli zawarte jest podsumowanie ocen cząstkowych.

Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
1 U/MW - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	AG/M4 - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem	POZYTYWNE  NEGATYWNE-MINIMALNE  BEZPOŚREDNIE	<b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – oddziaływanie bezpośrednie, minimalne negatywne poprzez zabudowanie terenów wolnych od zabudowy (zieleni nieurządzonej). Pozytywnym ustaleniem jest określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskazanie szpaleru drzew (zasugerowanie do realizacji). W Planie wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej ZI (obszar zwartej zieleni

Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
ZI - obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej  PP - strefa szczególnej przestrzeni publicznej	funkcji mieszkaniowej  B – tereny mieszkaniowe S – były sad R – grunty orne, obecnie zieleni nieurządzonej	POŚREDNIE  KRÓTKOTERMINOWE – CHWILOWE  DŁUGOTERMINOWE  SKUMULOWANE  STAŁE  LOKALNE	wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej) – jej realizacja wpłynie pozytywnie na bioróżnorodność. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono ten obszar – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu. <b>ŁUDZIE</b> – brak znaczącego negatywnego oddziaływania (w stosunku do stanu obecnego). Oddziaływanie akustyczne od al. Tadeusza Mazowieckiego zostanie zminimalizowane poprzez zieleni izolacyjną ZI oraz szpalery drzew. Skuteczność przyjętych rozwiązań będzie możliwa do oceny po realizacji Planu (planowanych funkcji) oraz przeprowadzeniu monitoringu. Stałym, pozytywnym dla człowieka ustaleniem jest zaproponowanie przestrzeni publicznych. <b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – ponieważ analizowany obszar jest obecnie częściowo wolny od zabudowy (zieleni nieurządzonej) prognozuje się negatywny wpływ realizacji ustaleń planistycznych. Pozytywnym ustaleniem jest wprowadzenie szpalery drzew, zieleni izolacyjnej ZI (obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej – jej realizacja wpłynie pozytywnie szczególnie na florę oraz pośrednio na faunę) oraz ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono ten obszar – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu. <b>WODA</b> – stałym, bezpośrednim, pozytywnym ustaleniem jest regulacja gospodarki wodno-ściekowej i nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Realizacja nowej zabudowy przyczyni się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, co może pośrednio negatywnie wpłynąć na wody podziemne. <b>POWIETRZE</b> – Plan wprowadza ustalenie ograniczające emisje. Ewentualna nowa zabudowa zarówno na etapie powstawania jak i funkcjonowania bezpośrednio i pośrednio przyczyni się do minimalnego pogorszenia stanu atmosfery. Plan nakazuje jednak zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych systemów (w tym dopuszcza OZE). <b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – pośrednio pozytywnym ustaleniem jest nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Podczas budowy drogi 1KDZ/KDG część terenu była zajęta pod budowę w związku z czym doszło do lokalnych przekształceń powierzchni ziemi pokrywającej glebowej. W przypadku realizacji nowej zabudowy może dojść do dalszych zmian (oddziaływanie negatywne, długoterminowe, lokalne). <b>KRAJOBRAZ</b> – oddziaływanie na krajobraz będzie zauważalne z uwagi na stosunkowo niewielkie zainwestowanie terenu. W odniesieniu do poprzedniej wersji Planu wprowadzona na III uzgodnieniach zmiana przebiegu stref wysokości A oraz B nie będzie miała znaczącego wpływu na krajobraz. <b>KLIMAT</b> – stałemu pogorszeniu ulegną warunki anemologiczne i infiltracyjne obszaru w związku z zabudowaniem terenu. Pozytywnym bezpośrednim stałym lub długoterminowym oddziaływaniem Planu jest ustalenie standardów akustycznych, a także wyznaczenie zieleni izolacyjnej ZI (szczególnie ważne od drogi 1KDZ/KDG). <b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania. <b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne. <b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne lub pozytywne oddziaływanie pozytywne poprzez zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych właścicieli działek, możliwość rozwoju analizowanego terenu.
2 U/MW - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  ZI - obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne	AG/U - tereny aktywności gospodarczej – tereny usług komercyjnych  Bi – z budynkami biurowo-handlowymi i usługami	POZYTYWNE  NEUTRALNE  NEGATYWNE-MINIMALNE  BEZPOŚREDNIE  POŚREDNIE  KRÓTKOTERMINOWE	Analizowany obszar obecnie jest praktycznie w całości zabudowany – w przypadku powstania nowych obiektów budowlanych (ze względu na zmianę funkcji terenu) mogą nastąpić minimalne zmiany stanu środowiska. <b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – oddziaływanie bezpośrednie, minimalne negatywne, lokalne poprzez ewentualne doinwestowanie lub przeorganizowanie terenu. Pozytywnym ustaleniem jest określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zieleni towarzyszącej zabudowie (nakazuje się starannie ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej), wyznaczenie obszaru zieleni izolacyjnej ZI oraz szpalery drzew.



Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
w ramach funkcji podstawowej  PP - strefa szczególnej przestrzeni publicznej		– CHWILOWE  DŁUGOTERMINOWE  SKUMULOWANE  STAŁE  LOKALNE	W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono ten obszar – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu. <b>LUZIE</b> – brak znaczącego negatywnego oddziaływania (w stosunku do stanu obecnego). W projekcie przedstawionym do III uzgodnień wycofano obszar zieleni izolacyjnej ZI od strony ul. Bohaterów Monte Casino – obecnie poziom hałasu w projektowanych liniach zabudowy wynosi 60-65 dB oraz 55-60dB, nie wystąpią więc przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu (również dla nowo projektowanych funkcji). Niemniej zaleca się taki sposób zagospodarowania działki i realizacji funkcji, aby móc zachować właściwe standardy akustyczne. Skuteczność przyjętych rozwiązań będzie możliwa do oceny po realizacji Planu (planowanych funkcji) oraz przeprowadzeniu monitoringu. Stałym, pozytywnym dla człowieka ustaleniem jest wyznaczenie przestrzeni publicznych. <b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – teren jest przekształcony i zainwestowany, dlatego też nie przewiduje się znaczącego wpływu na faunę i florę. W przypadku realizacji nowych obiektów może dojść do ploszenia zwierząt, zwłaszcza ptaków. Pozytywnym ustaleniem jest wprowadzenie szpaleru drzew, zieleni towarzyszącej zabudowie oraz wyznaczenie obszaru zieleni izolacyjnej ZI i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono obszar ZI – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu. <b>WODA</b> – stałym, bezpośrednim, pozytywnym ustaleniem jest regulacja gospodarki wodno-ściekowej i nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Ze względu na duże zainwestowanie terenu nie przewiduje się znaczącego wpływu realizacji Planu na środowisko wodne. <b>POWIETRZE</b> – Plan wprowadza ustalenie ograniczające emisje, ustala zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych systemów (w tym dopuszcza OZE). Aktualnie analizowany obszar jest zagospodarowany, może się zmienić jednak jego funkcja. W przypadku prac budowlanych oddziaływaniem krótkoterminowym, negatywnym będzie pylenie. <b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – pośrednio pozytywnym ustaleniem jest nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Z uwagi na stan zainwestowania nie przewiduje się wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań. <b>KRAJOBRAZ</b> – W przypadku powstania nowej zabudowy o nowym standardzie, określonych parametrach prognozować można pozytywny wpływ na krajobraz przedmiotowego obszaru. W odniesieniu do poprzedniej wersji Planu wprowadzona na III uzgodnieniach zmiana przebiegu stref wysokości A oraz B nie będzie miała znaczącego wpływu na krajobraz. <b>KLIMAT</b> – brak znaczącego oddziaływania ze względu na zainwestowanie terenu. Nawet w przypadku realizacja nowych obiektów nie przewiduje się znaczącego wpływu na warunki klimatyczne, może zmienić się jedynie cyrkulacja powietrza. Pozytywnym bezpośrednim stałym lub długoterminowym oddziaływaniem Planu jest ustalenie standardów akustycznych. <b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania. <b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne. <b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne lub pozytywne poprzez zaspokojenie potrzeb możliwość rozwoju analizowanego terenu, stworzenia nowych przestrzeni.
<b>1 KDZ/KDG</b> – teren dróg publicznych ulica zbiorcza docelowo ulica główna,	<b>AG/M4</b> - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej <b>KXL</b> - tereny ciągów infrastruktury technicznej	NEUTRALNE – brak oddziaływania ze względu na usankcjonowanie przebiegu obecnej drogi.	Droga jest obecnie zrealizowana w związku z czym oddziaływanie Planu będzie neutralne – brak nowego oddziaływania. <b>RÓZnorodność BIOLOGICZNA</b> – brak oddziaływania. <b>LUZIE</b> – brak oddziaływania. <b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – brak oddziaływania. <b>WODA</b> – brak oddziaływania. <b>POWIETRZE</b> – brak oddziaływania. <b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – brak oddziaływania. <b>KRAJOBRAZ</b> – brak oddziaływania. <b>KLIMAT</b> – brak oddziaływania. <b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania.



Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
	dr – droga (al. Tadeusza Mazowieckiego)		<b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne. <b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne.
<b>1 KDZ</b> – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;	<b>KDZ</b> - tereny tras komunikacyjnych - droga zbiorcza  dr – droga (ul. Wojciechowska)	NEUTRALNE – brak oddziaływania ze względu na usankcjonowanie przebiegu obecnej drogi.	Droga jest obecnie zrealizowana w związku z czym oddziaływanie Planu będzie neutralne – brak nowego oddziaływania. <b>RÓZNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – brak oddziaływania. <b>LUZDZIE</b> – brak oddziaływania. <b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – brak oddziaływania. <b>WODA</b> – brak oddziaływania. <b>POWIETRZE</b> – brak oddziaływania. <b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – brak oddziaływania. <b>KRAJOBRAZ</b> – brak oddziaływania. <b>KLIMAT</b> – brak oddziaływania. <b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania. <b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne. <b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne.

### Podsumowanie ocen cząstkowych wpływu Planu na poszczególne komponenty środowiska:

#### **Oddziaływanie na zdrowie i życie ludzi**

Uciążliwość akustyczna (oddziaływanie bezpośrednie, krótkotrwałe lub chwilowe) związana będzie zarówno z fazą realizacji ustaleń Planu (hałas emitowany będzie podczas pracy maszyn i urządzeń wykorzystywanych do ewentualnej rozbudowy czy budowy nowych obiektów w obszarze wytyczonym obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy), jak i funkcjonowaniem usług w parterach budynków oraz przede wszystkim użytkowania powstałej stosunkowo niedawno drogi al. Tadeusza Mazowieckiego, generującej szczególnie w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Wojciechowską uciążliwości hałasowe, mogące stwarzać w projektowanych terenach chronionych przed hałasem potencjalne zagrożenie dla zdrowia ludzi. Korzystne jest więc wprowadzenie od strony drogi obszaru zieleni izolacyjnej ZI. Poza nowo powstałą drogą 1 KDZ/KDG nie prognozuje się innych istotnych i zauważalnych nowych źródeł, które mogłyby generować przekroczenia norm hałasu. Również higiena radiacyjna nie ulegnie pogorszeniu. Plan nie wprowadza też funkcji w obrębie których możliwa byłaby realizacja zakładów o zwiększonym, czy też dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. W obrębie terenu planistycznego nie występują również tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Plan nakazuje zachowanie standardów jakości środowiska, wprowadzając jednocześnie regulacje standardów akustycznych. Projektowane zagospodarowanie terenu nie wprowadzi dodatkowych bezpośrednich zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi (pośrednio mogą to być np. wypadki drogowe, czy inne, nieprzewidziane awarie). Plan nie przewiduje terenów do działalności produkcyjnej i budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi – nie ma więc sprzeczności z art.73 ust.3 ustawy Prawo ochrony środowiska. Obszar Planu leży jednak w bliskim sąsiedztwie zakładów pracy kwalifikowanych jako szczególnie niebezpieczne pod względem pożarowym i wybuchowym oraz jako zakład z materiałami niebezpiecznymi (Polfa).

#### **Oddziaływanie na florę, faunę i różnorodność biologiczną**

Plan dotyczy częściowo zainwestowanego i przekształconego terenu (część terenu na południe od ul. Wojciechowskiej), na którym zieleń sprowadza się do pojedynczych drzew, czy fragmentów zieleni niskiej. Największy ubytek powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do danych z mapy ewidencyjnej nastąpił na etapie przed planistycznym, podczas realizacji drogi oznaczonej w Planie jako 1 KDZ/KDG. Tereny byłego sadu i zieleni (po części nieurządzonej) na północ od ul. Wojciechowskiej (1U/MW) przeznaczone były na plac magazynowo-postojowy (materiały sypkie, sprzęt i pojazdy) wykorzystywany podczas prac budowlanych przy realizacji drogi. Obecnie znajduje się tam zieleń niska, trawiasta – bioróżnorodność jest więc na niskim poziomie. Plan wprowadza rekompensujące zapisy ochronne, w tym np. nakaz starannego ukształtowania i utrzymania zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, co będzie pozytywnym oddziaływaniem na sferę zieleni, wyznacza obszary zieleni izolacyjnej ZI zarówno w obszarze 1U/MW, jak i 2U/MW oraz sugeruje nasadzenia szpalerów drzew. Z uwagi na niewielki zasięg powierzchniowy Planu oraz częściowo zabudowany charakter trudno mówić o znacząco negatywnym ubytku powierzchni biologicznie czynnej Obszaru D.



### **Oddziaływanie na system przyrodniczy**

Teren zlokalizowany jest poza Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych. Fragment południowo-zachodniej i zachodniej granicy przylega do ESOCH. Nie przewiduje się jednak oddziaływania realizacji Planu na system przyrodniczy.

### **Oddziaływanie na wody**

W celu ochrony wód dokument planistyczny nakazuje zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi i reguluje gospodarkę wodno-ściekową, co wystarczająco zabezpieczy wody tego terenu przed wzrostem ilości zanieczyszczeń. Ustalenie odprowadzenia wód opadowych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej, po wymaganej rozbudowie i przebudowie, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a także zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące i planowane sieci sprawi, że niebezpieczeństwo zagrożenia dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych (JCWPd i JCWP) zostanie zredukowane do minimum. W obszarze opracowania nie przewiduje się wytwarzania agresywnych ścieków przemysłowych, ani też uciążliwych usług. Nieprzewidziane chwilowe zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych mogą być wynikiem nieoczekiwanych wypadków i awarii związanych zarówno z fazą realizacji, jak i użytkowania. Z uwagi na utwardzenie podłoża (teren 1U/MW) przewiduje się ograniczenie infiltracji wód opadowych w stosunku do stanu przed inwestycyjnego.

### **Oddziaływanie na powietrze**

Zwiększenie rozmiarów emisji zanieczyszczeń wiążące się z fazą realizacji terenów i obiektów mieszkaniowo-usługowych i w konsekwencji ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego (emisja spalin) będzie praktycznie niezauważalne. Plan zakłada zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, nakazuje zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i dopuszcza realizację instalacji odnawialnych źródeł energii. Ustalenia te zaliczane są do oddziaływań pozytywnych.

### **Oddziaływanie na powierzchnia ziemi, gleby i zasoby naturalne**

Przekształcenia podłoża wystąpią w momencie budowy czy rozbudowy obiektów kubaturowych, głównie w terenie 1 U/MW, który jedynie w niewielkim stopniu jest zabudowany i trwale przekształcony (utwardzenie podłoża). Otwarte przestrzenie były częściowo wykorzystane jako plac budowy drogi 1KDZ/KDG oraz przekształcone – zmiany te zostały dokonane, aktualnie teren porasta zieleń niska. Teren 2 U/MW już od lat jest w dużej mierze zainwestowany, co w sumie sprawia, że przekształcenia podłoża tego terenu nie będą aż tak istotne, a dodatkowo na etapie Planu wprowadza się regulacje dotyczące zmian w ukształtowaniu powierzchni ziemi. Istotnie na podłożu (gruntowo-wodne) wpłynie zapewne prawdopodobna budowa podziemnych miejsc parkingowych towarzyszących nowym inwestycjom czy też ewentualna realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan zakłada pełne uzbrojenie terenu w sieci inżynierskie, a także nakazuje zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi, co pośrednio pozytywnie wpływa również na stan jakościowy podłoża.

### **Oddziaływanie na klimat (w tym klimat akustyczny i higiena radiacyjna)**

Zmiany w przewietrzaniu terenu związane z ubytkiem powierzchni biologicznie czynnej i posadowieniem nowych obiektów kubaturowych będą zauważalne jedynie w mikroskali. Realizacja zapisów Planu nie będzie istotnie wpływać na zmiany topoklimatu. Nastąpić może jedynie zwiększona chwilowa emisja hałasu związana głównie z ewentualną fazą realizacji Planu (budynki, droga) jak i wzrost uciążliwości hałasowych generowanych przez ruch pojazdów w rejonie nowej zabudowy. Skuteczność działania wprowadzonej na rysunku projektu obszaru zieleni izolacyjnej ZI oraz szpalerów drzew na klimat akustyczny będzie możliwy do faktycznej oceny dopiero po pełnej realizacji planowanych funkcji oraz po przeprowadzeniu pomiarów poziomu hałasu.

### **Oddziaływanie na krajobraz**

Zmiany w wizerunku tego miejsca zaczęły się równoległe z pracami planistycznymi i spowodowane były budową al. Tadeusza Mazowieckiego (przełożenie ul. Bohaterów Monte Cassino). Dodatkowe wprowadzenie zabudowy terenu 1 U/MW w miejsce wcześniejszej zieleni (sad, zieleń nieurządzona) będzie zmianami dość istotnymi i zaliczanymi do stałych, negatywnych w skali lokalnej. Ponadto istotne wysokościowo (obiekty w strefie A do 30 m, w strefie B do 25 m i C do 20m) budynki mogące powstać w tym obrębie będą stanowiły nowe w tym rejonie miasta, widoczne z daleka dominanty architektoniczne, nie koniecznie pozytywnie odbierane przez przebywające tam osoby. W stosunku do poprzedniej wersji Planu zmiany przebiegu stref wysokości zabudowy A i B nie będą miały istotnego wpływu na krajobraz. Oddziaływanie na krajobraz będzie mniej istotne w zabudowanym już częściowo od lat terenie 2 U/MW. Z drugiej strony uporządkowanie przestrzeni i powstanie zabudowy o nowym standardzie może być pozytywnym skutkiem realizacji zapisów planistycznych. Negatywne ze względów wizualnych jest dopuszczenie w bryle budynku pomieszczenia i urządzenia technologiczne, o indywidualnych wysokościach sięgających do 2,5 m ponad nieprzekraczalną wysokość budynku. Ponadto negatywny wpływ na walory



wizualne i oddziaływanie na krajobraz mogą mieć (choć ograniczone do mikroinstalacji) instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW.

#### **Oddziaływanie na zabytki i dobra materialne**

W granicach Planu brak jest zabytków, a więc i oddziaływać w tej sferze, a zaspokajające potrzeby mieszkaniowe, komunikacyjne, czy możliwość korzystania z konkretnych usług zaliczane są do oddziaływań pozytywnych.

## **12 ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE LUB OGRANICZENIE NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO MOGĄCYCH WYNIKAĆ Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU**

**Rozwiązaniami mającymi na celu zapobieganie lub ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko** jakie mógłby przynieść plan zagospodarowania przestrzennego są jego ustalenia ochronne: dotyczące:

#### **- 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
- wyznacza się strefe szczególnej przestrzeni publicznej „PP”
- dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury

#### **- zasady ochrony środowiska (w tym zdrowia ludzi), przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii;
- dopuszcza się realizację dachu zielonego (w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi);

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, w przypadku realizacji zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej dopuszcza się obniżenie wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 15%

- dla terenów **1U/MW, 2U/MW** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w przypadku realizacji budynku o wyłącznie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku realizacji budynku o wyłącznie funkcji usługowej standardu akustycznego nie ustala się, z wyjątkiem realizacji:

- usług z kategorii hotelowo-turystycznej oraz dla domów studenckich, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
- domów opieki społecznej, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
- usług z zakresu oświaty i wychowania oraz nauki i szkolnictwa wyższego (z wyłączeniem domów studenckich), dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- usług z zakresu sportu i rekreacji, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

- w ramach terenów 1U/MW i 2U/MW wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:

- a) nakaz realizacji zieleni urządzonej, izolacyjnej w różnej formie,
- b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych,
- e) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych,
- f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

- ustala się strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu.

#### **§ 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 i dojazdów do budynku;

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

**- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące i planowane sieci w ul. Wojciechowskiej, ul. Bohaterów Monte Cassino i przebiegających wzdłuż zachodniej granicy obszaru 2U/MW,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o kanały: Ø0,5 w ul. Wojciechowskiej, przebiegający wzdłuż zachodniej granicy obszaru 2U/MW, w ul. Bohaterów Monte Cassino i ul. Wojciechowskiej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych lub indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), 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
- § 12 ust. 3 Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi

Dodatkowo rozwiązaniami **chroniącymi zdrowie ludzi** przed uciążliwościami hałasu drogowego od strony al. Tadeusza Mazowieckiego powinno być zaproponowane po I uzgodnieniach minimum jedno z poniższych rozwiązań:

- odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy terenów 1U/MW i 2U/MW od drogi 1 KDZ/KDG i wprowadzenie szerszego niż obecny pasa zieleni izolacyjnej;
- separacja funkcji poprzez zlokalizowanie funkcji usługowej od strony ul. Bohaterów Monte Cassino lub dodatkowo jeszcze od ul. Wojciechowskiej, a funkcji mieszkaniowej ('chronionej akustycznie') w głębi terenów funkcyjnych;
- sposób zagospodarowania działki i realizacji funkcji, aby móc zachować właściwe standardy akustyczne;
- zastosowanie dodatkowych rozwiązań technicznych w momencie braku założonej redukcji hałasu przez wprowadzone pasy zieleni izolacyjnej (np. ekrany akustyczne w miejscu gdzie nie występują, odpowiednia stolarka okienna).

Analizując powyższe ustalenia Planu **stwierdza się, że nie ma potrzeby zastosowania dodatkowych rozwiązań mających na celu ograniczenie ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.**

### 13 ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Z uwagi na charakter i skalę Planu oraz fakt, że w Obszarze D obowiązuje już plan miejscowy i teren jest częściowo już przekształcony nie istnieje potrzeba przedstawienia rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zaprezentowanych w projekcie planistycznym.

### 14 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

**Prognoza ma na celu** określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją zalecanych lub dopuszczonych przez Plan sposobów zagospodarowania i użytkowania terenu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 Ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko w tym m. in. na różnorodność biologiczną, zwierzęta, rośliny, wodę, powierzchnię ziemi, krajobraz, zasoby naturalne, a także system przyrodniczy miasta i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody. Prognoza przedstawia stan środowiska przyrodniczego na podstawie opracowań wyjściowych oraz charakterystykę środowiska przyrodniczego obejmującą poszczególne komponenty środowiska, takie jak budowa geologiczna, rzeźba, klimat, fauna



i flora. Ponadto obejmuje metodykę sporządzania na podstawie materiałów wyjściowych, opis charakterystyki obszaru opracowania, określenia ustaleń planistycznych oraz określenie wpływu zaproponowanych funkcji na stan środowiska w przypadku zrealizowania i niezrealizowania ustaleń planistycznych. Przedstawiono ogólne założenia projektu w aspekcie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska, obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Odniesienie do obszarów Natura 2000 i pozostałych form ochrony prawnej ma charakter ogólny, ze względu na ich brak w terenie opracowania. **Podstawę prawną prognozy** stanowi w szczególności Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 oraz Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Jej zakres i stopień szczegółowości informacji w niej zawartych został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lublinie. Prognozę **sporządzono głównie przy zastosowaniu metod opisowych i analiz jakościowych** planistycznych, inwentaryzacyjnych i studialnych źródeł informacji odnoszących się o zagadnień środowiska przyrodniczego obszaru opracowania.

**Dokumentami w powiązaniu, z którymi została sporządzona Prognoza były:**

- Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część I - obszar zachodni, Obszar D – rejon ulic: Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino;
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie (WOOŚ.411.7.2017.MH z dnia 4 kwietnia 2017 r.);
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lublinie (znak pisma: NZ-700/8/2017 z 27 marca 2017 r.);
- Uchwała Nr 532/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar zachodni;
- Prognoza skutków wpływu zmian ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Lublina na środowisko przyrodnicze i część zmian, Zdzisława Semplińska, Piotr Sempliński, Bożenna Maciejczuk , Henryk Selwa , Anna Warda, Mirosława Kołodziejczyk - Lublin 2001;
- Ekofizjografia podstawowa do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar zachodni – J. Cuch, Lublin 2017;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.;
- Program ochrony powietrza miasta Lublina, ATMOTERM, opracowanie pod kier. dr Wojciecha Rogali – Opole 2008;
- Program ochrony przed hałasem dla miasta Lublina, ECO PLAN - Opole 2008;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublina , SGS EKO-PROJEKT Sp. z o. o. 2012r.;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublina (Geoportal - InterEWID) – 2017r.;
- Program ochrony powietrza dla strefy - aglomeracja lubelska ze względu na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu - Lublin 2016;
- Aktualizacja Programu ochrony powietrza dla strefy - aglomeracji lubelskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszony PM10 z uwzględnieniem pyłu PM2,5 – Lublin 2017;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w roku 2015r, WIOŚ - Lublin 2016;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w roku 2016r, WIOŚ - Lublin 2017;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za 2018 rok, GIOŚ 2019;
- Ocena jakości powietrza w województwie lubelskim za 2016 r., WIOŚ - Lublin 2017;
- Program ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2016 – 2019 z perspektywą do roku 2023 – Lublin 2016;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego - Lublin 2015.

**Celem Planu** jest stworzenie warunków do realizacji planowej polityki przestrzennej fragmentu miasta, której celem jest powstanie zorganizowanych, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną terenów zurbanizowanych, przy jednoczesnym optymalnym zachowaniu elementów przyrodniczych i wykorzystaniu istniejącej infrastruktury i zabudowy.

**Obszar opracowania** obejmuje częściowo zagospodarowany obszar zlokalizowany w środkowo-zachodniej części miasta, przy skrzyżowaniu ulic Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino. Plan w Obszarze tym wprowadza następujące ustalenia obowiązujące:

- tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW;
- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza KDZ;
- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza, docelowo ulica główna KDZ/KDG;
- strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
- obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- strefa szczególnej przestrzeni publicznej.

Ustaleniami informacyjnymi są: budynki istniejące, układ drogowy poza granicami planu, szpaler drzew, strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu, schemat przebiegu





głównych ciągów pieszych i rowerowych, przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

**Plan sporządzony został w powiązaniu z** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.; Ekofizjografią podstawową do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I – obszar zachodni – J. Cuch, Lublin 2017 oraz Strategią Rozwoju Lublina na lata 2013-2020 – Lublin 2013.

Prognoza stwierdziła, że w Planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. **Zapisy projektu uchwały są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska** – gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód podziemnych, stref ochronnych ujęć wód, ochrony wód powierzchniowych, obszarów ochronnych rzek i zagrożenia powodziowe oraz ochrony przyrody. Plan uwzględni obowiązki z zakresu ochrony środowiska wyszczególnione w art. 71-73 oraz art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska.

**W zakresie ochrony środowiska przyrodniczo-kulturowego oraz krajobrazu Plan ustala:**

**- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- nakazuje się staranne kształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej
- wyznacza się strefe szczególnej przestrzeni publicznej „PP”
- dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury.

**- zasady ochrony środowiska (w tym zdrowia ludzi), przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii;
- dopuszcza się realizację dachu zielonego (w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, w przypadku realizacji zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej dopuszcza się obniżenie wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 15%;
- dla terenów **1U/MW, 2U/MW** w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się standard akustyczny jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w przypadku realizacji budynku o wyłącznie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku realizacji budynku o wyłącznie funkcji usługowej standardu akustycznego nie ustala się, z wyjątkiem realizacji:
  - usług z kategorii hotelowo-turystycznej oraz dla domów studenckich, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
  - domów opieki społecznej, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - usług z zakresu oświaty i wychowania oraz nauki i szkolnictwa wyższego (z wyłączeniem domów studenckich), dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - usług z zakresu sportu i rekreacji, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- w ramach terenów 1U/MW i 2U/MW wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone
- graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie
- których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej, izolacyjnej w różnej formie,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.
- ustala się strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy, wyznaczone na rysunku planu.
- § 7
- 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego kształtowania 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 i dojazdów do budynku;
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych;
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.

**- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące i planowane sieci w ul. Wojciechowskiej, ul. Bohaterów Monte Cassino i przebiegających wzdłuż zachodniej granicy obszaru 2U/MW,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej w oparciu o kanały: Ø0,5 w ul. Wojciechowskiej, przebiegający wzdłuż zachodniej granicy obszaru 2U/MW, w ul. Bohaterów Monte Cassino i ul. Wojciechowskiej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych lub indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 12 ust. 3), 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
- § 12 ust. 3 Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi

Projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu nie wpłynie znacząco negatywnie na pogorszenie stanu środowiska miasta – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. **Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań** ustaleń Planu. W podsumowującej, poniższej tabeli wyróżniono następujące rodzaje i charakter oddziaływań na środowisko projektowanych funkcji oraz stanu istniejącego:

Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
1 U/MW - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  ZI - obszar zieleni izolacyjnej wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej  PP - strefa szczególnej	AG/M4 - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej  B – tereny mieszkaniowe S – były sad R – grunty orne, obecnie zieleni nieurządzona	POZYTYWNE  NEGATYWNE-MINIMALNE  BEZPOŚREDNIE  POŚREDNIE  KRÓTKOTERMINOWE – CHWILOWE  DŁUGOTERMINOWE  SKUMULOWANE  STAŁE	<b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – oddziaływanie bezpośrednie, minimalne negatywne poprzez zabudowanie terenów wolnych od zabudowy (zieleni nieurządzonej). Pozytywnym ustaleniem jest określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskazanie szpaleru drzew (zasugerowanie do realizacji). W Planie wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej ZI (obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej) – jej realizacja wpłynie pozytywnie na bioróżnorodność. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono ten obszar – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu. <b>ŁUDZIE</b> – brak znaczącego negatywnego oddziaływania (w stosunku do stanu obecnego). Oddziaływanie akustyczne od al. Tadeusza Mazowieckiego zostanie zminimalizowane poprzez zieleni izolacyjną ZI oraz szpalery drzew. Skuteczność przyjętych rozwiązań będzie możliwa do oceny po realizacji Planu (planowanych funkcji) oraz przeprowadzeniu monitoringu. Stałym, pozytywnym dla człowieka ustaleniem jest zaproponowanie



Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
przestrzeni publicznej		LOKALNE	<p>przestrzeni publicznych.</p> <p><b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – ponieważ analizowany obszar jest obecnie częściowo wolny od zabudowy (zieleni nieurządzonej) prognozuje się negatywny wpływ realizacji ustaleń planistycznych. Pozytywnym ustaleniem jest wprowadzenie szpaleru drzew, zieleni izolacyjnej ZI (obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej – jej realizacja wpłynie pozytywnie szczególnie na florę oraz pośrednio na faunę) oraz ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono ten obszar – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu.</p> <p><b>WODA</b> – stałym, bezpośrednim, pozytywnym ustaleniem jest regulacja gospodarki wodno-ściekowej i nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Realizacja nowej zabudowy przyczyni się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, co może pośrednio negatywnie wpłynąć na wody podziemne.</p> <p><b>POWIETRZE</b> – Plan wprowadza ustalenie ograniczające emisje. Ewentualna nowa zabudowa zarówno na etapie powstawania jak i funkcjonowania bezpośrednio i pośrednio przyczyni się do minimalnego pogorszenia stanu atmosfery. Plan nakazuje jednak zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych systemów (w tym dopuszcza OZE).</p> <p><b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – pośrednio pozytywnym ustaleniem jest nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Podczas budowy drogi 1KDZ/KDG część terenu była zajęta pod budowę w związku z czym doszło do lokalnych przekształceń powierzchni ziemi pokrywy glebowej. W przypadku realizacji nowej zabudowy może dojść do dalszych zmian (oddziaływanie negatywne, długoterminowe, lokalne).</p> <p><b>KRAJOBRAZ</b> – oddziaływanie na krajobraz będzie zauważalne z uwagi na stosunkowo niewielkie zainwestowanie terenu. W odniesieniu do poprzedniej wersji Planu wprowadzona na III uzgodnieniach zmiana przebiegu stref wysokości A oraz B nie będzie miała znaczącego wpływu na krajobraz.</p> <p><b>KLIMAT</b> – stałemu pogorszeniu ulegną warunki anemologiczne i infiltracyjne obszaru w związku z zabudowaniem terenu. Pozytywnym bezpośrednim stałym lub długoterminowym oddziaływaniem Planu jest ustalenie standardów akustycznych, a także wyznaczenie zieleni izolacyjnej ZI (szczególnie ważne od drogi 1KDZ/KDG).</p> <p><b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne.</p> <p><b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne lub pozytywne oddziaływanie pozytywne poprzez zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych właścicieli działek, możliwość rozwoju analizowanego terenu.</p>
<p>2 U/MW - tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>ZI - obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej</p> <p>PP - strefa szczególnej przestrzeni publicznej</p>	<p>AG/U - tereny aktywności gospodarczej – tereny usług komercyjnych</p> <p>Bi – z budynkami biurowo-handlowymi i usługami</p>	<p>POZYTYWNE</p> <p>NEUTRALNE</p> <p>NEGATYWNE-MINIMALNE</p> <p>BEZPOŚREDNIE</p> <p>POŚREDNIE</p> <p>KRÓTKOTERMINOWE – CHWILOWE</p> <p>DŁUGOTERMINOWE</p> <p>SKUMULOWANE</p> <p>STAŁE</p> <p>LOKALNE</p>	<p>Analizowany obszar obecnie jest praktycznie w całości zabudowany – w przypadku powstania nowych obiektów budowlanych (ze względu na zmianę funkcji terenu) mogą nastąpić minimalne zmiany stanu środowiska.</p> <p><b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – oddziaływanie bezpośrednie, minimalne negatywne, lokalne poprzez ewentualne doinwestowanie lub przeorganizowanie terenu. Pozytywnym ustaleniem jest określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zieleni towarzyszącej zabudowie (nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej), wyznaczenie obszaru zieleni izolacyjnej ZI oraz szpaleru drzew. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono ten obszar – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu.</p> <p><b>LUZIE</b> – brak znaczącego negatywnego oddziaływania (w stosunku do stanu obecnego). W projekcie przedstawionym do III uzgodnień wycofano obszar zieleni izolacyjnej ZI od strony ul. Bohaterów Monte Casino – obecnie poziom hałasu w projektowanych liniach zabudowy wynosi 60-65 dB oraz 55-60dB, nie wystąpią więc przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu (również dla nowo projektowanych funkcji). Niemniej zaleca się taki sposób zagospodarowania działki i realizacji funkcji, aby móc</p>



Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena cząstkowa
			<p>zachować właściwe standardy akustyczne. Skuteczność przyjętych rozwiązań będzie możliwa do oceny po realizacji Planu (planowanych funkcji) oraz przeprowadzeniu monitoringu. Stałym, pozytywnym dla człowieka ustaleniem jest wyznaczenie przestrzeni publicznych.</p> <p><b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – teren jest przekształcony i zainwestowany, dlatego też nie przewiduje się znaczącego wpływu na faunę i florę. W przypadku realizacji nowych obiektów może dojść do płoszenia zwierząt, zwłaszcza ptaków. Pozytywnym ustaleniem jest wprowadzenie szpaleru drzew, zieleni towarzyszącej zabudowie oraz wyznaczenie obszaru zieleni izolacyjnej ZI i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W projekcie przedstawionym do III uzgodnień minimalnie zmniejszono obszar ZI – nie powinno to jednak mieć znaczącego wpływu.</p> <p><b>WODA</b> – stałym, bezpośrednim, pozytywnym ustaleniem jest regulacja gospodarki wodno-ściekowej i nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Ze względu na duże zainwestowanie terenu nie przewiduje się znaczącego wpływu realizacji Planu na środowisko wodne.</p> <p><b>POWIETRZE</b> – Plan wprowadza ustalenie ograniczające emisję, ustala zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych systemów (w tym dopuszcza OZE). Aktualnie analizowany obszar jest zagospodarowany, może się zmienić jednak jego funkcja. W przypadku prac budowlanych oddziaływaniem krótkoterminowym, negatywnym będzie pylenie.</p> <p><b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – pośrednio pozytywnym ustaleniem jest nakaz utrzymania standardów jakości środowiska. Z uwagi na stan zainwestowania nie przewiduje się wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań.</p> <p><b>KRAJOBRAZ</b> – W przypadku powstania nowej zabudowy o nowym standardzie, określonych parametrach prognozować można pozytywny wpływ na krajobraz przedmiotowego obszaru. W odniesieniu do poprzedniej wersji Planu wprowadzona na III uzgodnieniach zmiana przebiegu stref wysokości A oraz B nie będzie miała znaczącego wpływu na krajobraz.</p> <p><b>KLIMAT</b> – brak znaczącego oddziaływania ze względu na zainwestowanie terenu. Nawet w przypadku realizacji nowych obiektów nie przewiduje się znaczącego wpływu na warunki klimatyczne, może zmienić się jedynie cyrkulacja powietrza. Pozytywnym bezpośrednim stałym lub długoterminowym oddziaływaniem Planu jest ustalenie standardów akustycznych.</p> <p><b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne.</p> <p><b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne lub pozytywne poprzez zaspokojenie potrzeb możliwość rozwoju analizowanego terenu, stworzenia nowych przestrzeni.</p>
<p><b>1 KDZ/KDG</b> – teren dróg publicznych – ulica zbiorcza docelowo ulica główna;</p>	<p><b>AG/M4</b> - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej  <b>KXL</b> - tereny ciągów infrastruktury technicznej</p> <p>dr – droga (al. Tadeusza Mazowieckiego)</p>	<p>NEUTRALNE – brak oddziaływania ze względu na usankcjonowanie przebiegu obecnej drogi.</p>	<p>Droga jest obecnie zrealizowana w związku z czym oddziaływanie Planu będzie neutralne – brak nowego oddziaływania.</p> <p><b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>LUZIE</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>WODA</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>POWIETRZE</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>POWIERZCHNIA ZIEMI</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>KRAJOBRAZ</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>KLIMAT</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>ZASOBY NATURALNE</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>ZABYTKI</b> – oddziaływanie neutralne.</p> <p><b>DOBRA MATERIALNE</b> – oddziaływanie neutralne.</p>
<p><b>1 KDZ</b> – tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;</p>	<p><b>KDZ</b> - tereny tras komunikacyjnych - droga zbiorcza</p> <p>dr – droga (ul. Wojciechowska)</p>	<p>NEUTRALNE – brak oddziaływania ze względu na usankcjonowanie przebiegu obecnej drogi.</p>	<p>Droga jest obecnie zrealizowana w związku z czym oddziaływanie Planu będzie neutralne – brak nowego oddziaływania.</p> <p><b>RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>LUZIE</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>ZWIERZĘTA I ROŚLINY</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>WODA</b> – brak oddziaływania.</p> <p><b>POWIETRZE</b> – brak oddziaływania.</p>



Obszar, numer i symbol funkcji	Symbol funkcji w mpzp objętym zmianą zagospodarowania  Dotychczasowy sposób użytkowania terenu	Rodzaje oddziaływań	Najistotniejszy wpływ ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze (w stosunku do stanu istniejącego) – ocena częściowa
			POWIERZCHNIA ZIEMI – brak oddziaływania. KRAJOBRAZ – brak oddziaływania. KLIMAT – brak oddziaływania. ZASOBY NATURALNE – brak oddziaływania. ZABYTKI – oddziaływanie neutralne. DOBRA MATERIALNE – oddziaływanie neutralne.

Podsumowując analizy i oceny stwierdza się, iż **zaprojektowane w Planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny (brak wpływu, wpływ nieznaczący) lub negatywny (rozumiany, jako oddziaływanie zauważalne lecz nie powodujące naruszenia standardów środowiskowych). Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych** tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, istotnego zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków rejonu (w kontekście istnienia dużych kompleksów leśnych w sąsiedztwie), istotnych barier dla migracji, zagrożenia dla obszarów przyrodniczo cennych, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru.

## 15 WYKAZ WYKORZYSTANYCH MATERIAŁÓW

### Opracowania:

- Uchwała Nr 532/XX/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 8 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I - obszar zachodni;
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (etap uzgodnień) – Lublin 2016;
- Prognoza skutków wpływu zmian ustaleń miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Lublina na środowisko przyrodnicze i część zmian, Zdzisława Semplińska, Piotr Sempliński, Bożena Maciejczuk, Henryk Selwa, Anna Warda, Mirosława Kołodziejczyk – Lublin 2001;
- Ekofizjografia podstawowa część V – Sławin, Ewa Drozd pod kierunkiem: Anny Giezek, Lublin, 2011;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjęte uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.;
- Program ochrony powietrza miasta Lublina, ATMOTERM, opracowanie pod kier. dr Wojciecha Rogali – Opole 2008;
- Program ochrony przed hałasem dla miasta Lublina, ECO PLAN - Opole 2008;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublina, SGS EKO-PROJEKT Sp. z o. o. 2012 r.;
- Mapa akustyczna dla miasta Lublina (Geoportal - InterEWID) – 2017r.;
- Program ochrony powietrza dla strefy - aglomeracja lubelska ze względu na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu - Lublin 2016 r.;
- Aktualizacja Programu ochrony powietrza dla strefy - aglomeracji lubelskiej ze względu na przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszzonego PM10 z uwzględnieniem pyłu PM2,5 – Lublin 2017;
- Ocena jakości powietrza w województwie lubelskim za 2016 r., WIOŚ - Lublin 2017;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w roku 2015 r., WIOŚ - Lublin 2016;
- Raport o stanie środowiska województwa lubelskiego w roku 2016 r., WIOŚ - Lublin 2017;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim. Raport wojewódzki za 2018 rok, GIOŚ 2019;
- Program ochrony środowiska województwa lubelskiego na lata 2016 – 2019 z perspektywą do roku 2023 – Lublin 2016;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.) - Lublin 2015.

### Akty prawne:

- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 (Dz. U. z 2018, poz. 2081, z póź. zm.);
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018, poz. 1945, z póź. zm.);
- Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U.2019.1396 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017, poz. 1161);





- Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 . (Dz.U.2018.2268, z póź. zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U.2020.6);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.2019.868 z póź. zm.);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2019.701 z póź. zm.)
- Ustawa z dnia 12 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U.2019.1862);
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839).

Wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 03 lutego do 24 lutego 2021 r.



Anna Harabin

Kamila Jurycka

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

Lublin, dnia 21.01.2020 r.

### OŚWIADCZENIE AUTORA(ÓW)

dzieła pt.: PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ I – OBSZAR ZACHODNI, OBSZAR D – REJON ULIC: WOJCIECHOWSKIEJ I BOHATERÓW MONTE CASSINO

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.

*Anna Harabin  
Kamila Jurycka*

Podpis(y) Autora(ów)