



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 grudnia 2024 r.

Poz. 6730

UCHWAŁA NR 169/VI/2024 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 21 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych – Las Stary Gaj

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 1073/XXXIV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych – Las Stary Gaj 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych – Las Stary Gaj, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- a) część graficzna – rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik nr 1);
- b) ideogram uzbrojenia w skali 1:2000 (załącznik nr 2);
- c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
- d) 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);
- e) dane przestrzenne – dokument elektroniczny (załącznik nr 5).

§ 3. 1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci pod kątem większym lub równym 12°; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **detale urbanistyczne** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski etc.;

- 4) **dolesianie** – należy przez to rozumieć proces poprawy jakości hodowlanej starszych drzewostanów, w których z różnych przyczyn powstały luki i przerzedzenia, poprzez wprowadzanie nasadzeń roślinności leśnej na gruntach leśnych;
- 5) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) **działka inwestycyjna** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielienia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 7) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – należy przez to rozumieć ciągłą strukturę przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);
- 8) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii) oraz obiekty liniowe służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, energię elektryczną, paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć: miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 12) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym: „remontu” oraz „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć 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, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
- 14) **ogród tematyczny** – należy przez to rozumieć urządzony i zagospodarowany obszar zieleni, wyposażony w towarzyszące obiekty budowlane i urządzenia techniczne, związane z funkcjonowaniem ogrodu; do ogrodu tematycznego zalicza się ogród o określonej tematyce wynikającej między innymi ze stylu lub asortymentu wyposażenia, na przykład: ogród japoński, ogród różany (rosarium), ogród jordanowski, łąka kwietna, ogród wodny (ogród deszczowy), ogród miejski (urban garden), ogród społeczny (urban farming);
- 15) **parking w zieleni** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o utwardzonej nawierzchni w otoczeniu zieleni urządzonej, wyposażone w systemy odwadniające wraz z separatorami substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach parkingu w zieleni należy zapewnić na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej (poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów), w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;
- 16) **parking zielony** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, krtek trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób

ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających (np. trawy); w ramach parkingu zielonego należy zapewnić dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej (poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów), w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;

- 17) **plac zabaw** – należy przez to rozumieć wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 18) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 20) **powierzchnia całkowita** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (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;
- 21) **powierzchnia użytkowa** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną 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;
- 22) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, 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);
- 23) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 24) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 25) **siedlisko przyrodnicze** – należy przez to rozumieć miejsce, posiadające odpowiednie uwarunkowania abiotyczne (biotop), umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie określonego zespołu populacji organizmów (biocenozy);
- 26) **skwer** – należy przez to rozumieć publicznie dostępną budowlę, wyposażoną w detale urbanistyczne oraz elementy zieleni urządzonej (np. trawniki, klomby, zadrzewienia i zakrzewienia);
- 27) **stanowisko postojowe dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 28) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;

- 29) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 30) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć 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;
- 31) **urządzenia sportowo–rekreacyjne** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia budowlane służące uprawianiu sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, technicznym i sanitarnym, w tym: boiska sportowe, plaże, place zabaw, wybiegi dla zwierząt domowych itp.;
- 32) **urządzenia turystyczne** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane określone w przepisach odrębnych;
- 33) **urządzenia turystyczno-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane umożliwiające zaspokajanie potrzeb z zakresu turystyki, w tym: kładki, podesty, szlaki turystyczne, punkty widokowe;
- 34) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
- 35) **wydzielenie wewnętrzne** (w ramach funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających, wydzielonego liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 36) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 37) **zabudowa** – należy przez to rozumieć budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 38) **zachowanie istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków również przebudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 39) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć 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;
- 40) **zalesianie** – należy przez to rozumieć proces wprowadzania roślinności leśnej na powierzchnie inne niż grunty leśne;
- 41) **zieleni urządzona** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa);
- 42) **zieleniec** – należy przez to rozumieć publicznie dostępny, zwarty przestrzennie teren zieleni urządzonej, o funkcji reprezentacyjno-wypoczynkowej.

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

§ 4. 1. W granicach obszaru opracowania planu wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:





- 1) **1, 2, 3** (...) (cyfry arabskie) – stanowią oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;






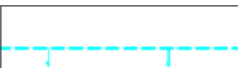
2) **ZL, ZT, ZO, KK, KDD, KX1, KP** – stanowią oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;

2. W granicach obszaru opracowania planu wyznaczono obszary wydzielen wewnątrznych w ramach funkcji podstawowych, ograniczone liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe), oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz oznaczeniami porządkowymi (litery łańciskie): *MN, U, U_(ZL)*.











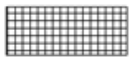

3. Oznaczenia graficzne użyte w planie.





1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	ZL tereny lasów i zalesień
	ZT tereny ogrodu tematycznego
	ZO tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa
	KK tereny komunikacji i obsługi kolejowej
	KDD tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa
	KX1 tereny ciągu pieszo-jezdnego
	KP tereny komunikacji pieszo-rowerowej
	<i>U_(ZL)</i> obszar istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<i>U</i> obszar usług towarzyszących - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<i>MN</i> obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	lasy ochronne
	strefa 30 metrów od ściany lasu - obszar wyłączony z zabudowy
	granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

	rezerwat przyrody "Stasin"
	pomnik przyrody
	strefa ochrony planistycznej (wraz obszarami największych nasyczeń obiektami archeologicznymi)
	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) WN-110 kV wraz ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
	strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
	zasięg powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Lublin

2) elementy informacyjne:

	kolejowe tereny zamknięte
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Fenonemy natury - przestrzeń o potencjale kulturowym - Rejon Zalewu Zemborzycykiego (Upx. 5)
	krzyż (istniejący)
	przebieg głównych ciągów pieszo-rowerowych
	przebieg ważniejszych szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych)
	projektowana uszczegółowiona granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	główny kierunek powiązań ekologicznych (przyrodniczych)
	skarpy
	ujęcie wód podziemnych
	budynki istniejące
	tory kolejowe

	bezkolizyjny przejazd / przejście kolejowe (istniejące, planowane)
	wydane pozwolenia na budowę
	obiekt w ruinie
	granica administracyjna miasta Lublin

4. 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) obszary wydzielen wewnątrz w ramach funkcji podstawowych, ograniczone liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe);
- 6) lasy ochronne;
- 7) strefa 30 metrów od ściany lasu – obszar wyłączony z zabudowy;
- 8) granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 9) rezerwat przyrody „Stasin”;
- 10) pomnik przyrody;
- 11) strefa ochrony planistycznej (wraz z obszarami największych nasycień obiektami archeologicznymi);
- 12) linia elektroenergetyczna (napowietrzna) WN-110 kV wraz ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii);
- 13) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 14) zasięg powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Lublin.

5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **ZL** – tereny lasów i zalesień;
- 2) **ZT** – tereny ogrodu tematycznego;
- 3) **ZO** – tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa;
- 4) **KK** – tereny komunikacji i obsługi kolejowej;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa;
- 6) **KX1** – tereny ciągu pieszo-jezdnego;
- 7) **KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 6. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania bilansu zapotrzebowania inwestycji na minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

- 2) obiekty usług edukacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
- 3) obiekty usług gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 działek.

2. W odniesieniu do inwestycji, nie wymienionych w ust. 1, 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 każde pełne 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określone funkcje.

4. Ustala się, następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych 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.

5. Wskaźniki liczby miejsc do parkowania określone w ust.: 1, 2 i 4, dotyczą stanowisk z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej, które należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. W przypadku przebudowy i remontów obiektów, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych (zgodnie z przepisami odrębnymi) dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych określonej w ust. 1, 2 i 4, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.

7. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów – 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde 8 miejsc parkingowych dla samochodów.

§ 7. Ustala się standard akustyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów lasów (**ZL**), terenów ogrodu tematycznego (**ZT**) oraz terenów zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa (**ZO**) – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) dla obszarów istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej ($U_{(ZL)}$) stanowiących wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenów lasów (**ZL**), w przypadku usług z kategorii:
 - a) siedziby leśnictwa i mieszkania leśniczego (leśniczówka) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) edukacji ekologicznej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla obszaru usług towarzyszących (U) stanowiącego wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenu ogrodu tematycznego (**ZT**), w przypadku lokalizacji usług edukacji – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) stanowiących wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenów zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa (**ZO**) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla pozostałych terenów – standardu akustycznego nie ustala się.

§ 8. 1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:

- 1) w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu;

2) w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin, z wyłączeniem:

- a) realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów, ścieżek, kładek,
- b) działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższeniu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany ukształtowania terenu, w związku z prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.

4. Zasady wymienione w ust. 1-3 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9. 1. Tereny znajdujące się w granicy **Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** (Czerniejowski OCK), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęte są ochroną prawną jako forma ochrony przyrody, ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych dla możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Tereny znajdujące się w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu podlegają ustaleniom dotyczącym czynnej ochrony ekosystemów oraz właściwym zakazom – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.

2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

3. Z uwagi na prawidłowe funkcjonowanie obiektów lotniska, w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska. Ograniczenia wysokości obiektów budowlanych obejmują także umieszczone na nich urządzenia, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej 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. W obszarze opracowania planu nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wzdłuż linii elektroenergetycznej (napowietrznej) wysokiego napięcia WN-110 kV wraz z granicami strefy ochronnej – 40 metrów (2 x 20 m od osi linii) nie należy:

- 1) lokalizować budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- 2) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 2,0 m).

§ 12. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.

2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, w tym zachowanie istniejącej zabudowy (zgodnie z definicją zawartą w §3 ust. 1 pkt 38 planu), których funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany, chyba że ustalenia szczegółowe terenów stanowią inaczej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY LASÓW I ZALESIEŃ.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej uwzględniającej plan urządzania lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się utrzymanie, ochronę, wzmacnianie i powiększanie istniejących siedlisk przyrodniczych, w tym bioróżnorodności siedlisk leśnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajdują się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajduje się obszar rezerwatu przyrody „Stasin”, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiący formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajduje się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajdują się dwa pomniki przyrody (1 – Dąb szypułkowy – *Quercus robur*, 2 – Lipa drobnolistna – *Tilia cordata*), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiące formy ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** ustala się objęcie ochroną gatunków roślin i zwierząt występujących w miejscu ich naturalnego występowania (ochrona in situ), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** został wyznaczony zasięg lasów ochronnych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 7) ustala się zapewnienie dostępności dla ludności do terenów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
- 10) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu, przy czym dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu związane z prowadzeniem zrównoważonej gospodarki leśnej oraz z realizacją infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) teren oznaczony symbolem **1ZL** obejmuje się strefą ochrony planistycznej (wraz z obszarami największych nasycień obiektami archeologicznymi), oznaczoną graficznie na rysunku planu, gdzie w celu zabezpieczenia miejsc działań w okresie II wojny światowej, nakazuje się zachowanie szczególnej ostrożności w trakcie realizacji ziemnych robót budowlanych oraz innych działań przekształcających powierzchnię terenu, a w

przypadku ujawnienia znaleziska, które posiada cechy zabytku należy to zgłosić odpowiednim służbom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:
 - a) ochronę lasów, w tym wykonywania zabiegów profilaktycznych i ochronnych,
 - b) utrzymanie i powiększanie zasobów leśnych, w tym realizacji dolesiania lub zalesiania;
- 3) dopuszcza się realizację szlaków pieszych i rowerowych, w tym jako odrębnych ciągów komunikacyjnych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami $U_{(ZL)}$;
- 2) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 90%;
- 3) w ramach terenu **1ZL** wyznacza się **obszary istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej** jako wydzielania wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału, oznaczone graficznie na rysunku planu pionowym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem $U_{(ZL)}$, w obrębie których ustala się:
 - a) możliwość budowy lub zachowania istniejącej zabudowy służącej gospodarce leśnej, w tym pod siedzibę leśnictwa i mieszkanie leśniczego (leśniczówkę) lub prowadzenie edukacji ekologicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) typ zabudowy: wolnostojąca,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 25%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 0,5,
 - f) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 40%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m,
 - i) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji II kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej,
 - j) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń i urządzeń technologicznych, wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej,
 - k) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - l) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym realizacji dachów zielonych,
 - m) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków – należy stosować kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu,
 - n) podstawową obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach,

- o) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów, w formie: naziemnych miejsc parkingowych, garaży wolnostojących lub zintegrowanych z budynkami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych, z wyjątkiem obszarów wydzieleń wewnętrznych oznaczonych symbolami $U_{(ZL)}$;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajduje się obszar rezerwatu przyrody „Stasin”, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajdujący się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty jest ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajdują się dwa pomniki przyrody (1 – Dąb szypułkowy – *Quercus robur*, 2 – Lipa drobnolistna – *Tilia cordat*), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, które objęte są ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajduje się w zasięgu lasów ochronnych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłość spełniania ich celów ochrony, w szczególności zachowania trwałości lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL**, znajdującym się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzieleń wewnętrznych oznaczonych symbolem $U_{(ZL)}$;
- 2) ustala się zakaz realizacji działalności nie związanej z prowadzeniem zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się ochronę istniejących skarp przed zmianą ich ukształtowania, poprzez zakaz: zmiany rzeźby terenu, zmiany kąta nachylenia zbocza, zmiany długości zbocza, z zastrzeżeniami zawartymi w §8 planu – nie dotyczy realizacji: ciągów komunikacyjnych oraz urządzeń turystycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację: urządzeń turystycznych, budowli ziemnych wraz z możliwością realizacji związanych z nimi form ukształtowania powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z: prowadzeniem gospodarki leśnej, obsługą ruchu rowerowego na szlakach turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i konnych):
 - a) w ramach istniejących dróg leśnych,
 - b) nowe ciągi o nawierzchni: gruntowej, tłuczniowej lub innej wodoprzepuszczalnej nawierzchni mineralnej naturalnie stabilizowanej,

c) przez tereny podmokłe w formie kładek i pomostów wykonanych z materiałów naturalnych (w szczególności z drewna);

7) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1 oraz ulice (ul. Stary Gaj, ul. Lipską i ul. Świeżą) zlokalizowane poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø160, Ø100 w ul. Stary Gaj, Ø180 w ul. Lipskiej) po ich rozbudowie lub ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w ul. Stary Gaj i ul. Lipskiej), po ich rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci systemu gazowniczego (sieci średniego ciśnienia Ø40-32 w ul. Stary Gaj, Ø63 w ul. Lipskiej) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) przez teren oznaczony symbolem **1ZL** przebiega zasięg strefy ochronnej – 40 metrów (2x20 m od osi linii) linii elektroenergetycznej (napowietrznej) wysokiego napięcia WN-110 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu;
- 13) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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: dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZT** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY OGRODU TEMATYCZNEGO,

pod realizację funkcji związanych z:

- 1) funkcjonowaniem ogrodu tematycznego wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi z zakresu: gastronomii, turystyki, edukacji ekologicznej (np. szkoła leśna, przedszkole leśne);
- 2) ochroną środowiska i przyrody oraz poprawą warunków ekologicznych (w tym klimatycznych).

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni ogrodu tematycznego, z możliwością jej wzbogacania o elementy zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów leśnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację: edukacyjnych tablic informacyjnych, wolnostojących oznaczeń związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) teren oznaczony symbolem **1ZT** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
- 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren oznaczony symbolem **1ZT** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni;
- 3) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem ogrodu tematycznego;
- 4) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych, w tym szlaków pieszych, w tym jako odrębnych ciągów komunikacyjnych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obszaru wydzielenia oznaczonego symbolem *U*;
- 2) ustala się utrzymanie i kształtowanie zbiorów roślinnych wykorzystywanych do celów dydaktycznych, edukacyjnych oraz naukowo-badawczych;
- 3) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 85%;
- 4) w ramach terenu oznaczonego symbolem **1ZT** wyznacza się **obszar usług towarzyszących** jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem *U*, w obrębie którego ustala się:

- a) lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem towarzyszących usług nieuciążliwych z zakresu: gastronomii, turystyki, edukacji ekologicznej, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych zabezpieczających użytkowników budynków przed ponadnormatywnym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z działalnością i funkcjonowaniem ogrodów tematycznych (biurowo-administracyjnych, naukowo-dydaktycznych, wystawienniczych, zaplecza higieniczno-sanitarnego),
 - c) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 40%,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 0,6,
 - f) minimalną intensywność zabudowy: nie ustala się,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 25%,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
 - i) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnej,
 - j) geometrię dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - k) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym realizacji dachów zielonych,
 - l) stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych i nawierzchni,
 - m) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków – należy stosować kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu,
 - n) dopuszczenie lokalizacji pomieszczeń i urządzeń technologicznych, wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej,
 - o) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w formie naziemnych miejsc parkingowych, garaży, w tym garaży zintegrowanych z budynkami usługowymi – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu, bilansowanych w ramach terenu 1ZT;
- 5) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących altan ogrodowych, przy zachowaniu parametrów: powierzchni – nie więcej niż 35 m² oraz wysokości – do 5 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych (w tym alei ogrodowych, placów zabaw), w celu zapewnienia starannego kształtowania i utrzymania przestrzeni ogrodu tematycznego;
- 7) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych realizowanych w formie parkingów w zieleni, parkingów zielonych, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: na terenie oznaczonym symbolem **1ZT**, znajdującym się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) część terenu oznaczonego symbolem **1ZT** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obszaru wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem *U*;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych (związanych z funkcjonowaniem ogrodów tematycznych): urządzeń turystyczno-rekreacyjnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, detali urbanistycznych, infrastruktury technicznej, budowli ziemnych wraz z możliwością realizacji związanych z nimi form ukształtowania powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-piesznych, piesznych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego i szlaków turystycznych.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1ZT** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø160, Ø100 w ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie lub ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej po ich rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci systemu gazowniczego (sieci średniego ciśnienia) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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: dla terenu oznaczonego symbolem **1ZT** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ZWIĄZANEJ Z WYPOCZYNKOWYMI I REKREACYJNYMI POTRZEBAMI SPOŁECZEŃSTWA, W TYM ZIELEŃ DZIAŁKOWA pod realizację funkcji związanych z:

- 1) zaspokojeniem wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, w tym możliwości prowadzenia upraw ogrodniczych;
- 2) przywracaniem społeczności i przyrodzie terenów zdegradowanych oraz tworzeniem warunków do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnych;
- 3) poprawą warunków ekologicznych (w tym klimatycznych) i kształtowaniem zdrowego otoczenia człowieka;
- 4) ochroną środowiska i przyrody.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w tym zieleni działkowej z możliwością jej wzbogacania o elementy zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów;
- 2) dopuszcza się lokalizację: edukacyjnych tablic informacyjnych, wolnostojących oznaczeń związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO** znajdują się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **3ZO, 4ZO, 5ZO** znajduje się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
- 5) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
- 6) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 7) do czasu ewentualnej likwidacji ujęć wody zlokalizowanych w terenach **1ZO, 5ZO**, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości pobieranej wody, nakazuje się jego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: tereny oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO** znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku wyposażonych w starannie dobrane detale urbanistyczne, w tym pawilony parkowe (altany).

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolem *MN* oraz urządzeń i obiektów stanowiących infrastrukturę ogrodową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z:
 - a) potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi (w tym rodzinnych ogrodów działkowych),
 - b) obsługą turystyki, sportu i rekreacji,
 - c) funkcjonowaniem ogrodów tematycznych,
 - d) zagospodarowaniem i urządzaniem przestrzeni publicznych,
 - e) funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się możliwość zachowania zieleni działkowej, gdzie:
 - a) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących altan ogrodowych na wydzielonych podstawowych jednostkach przestrzennych rodzinnego ogrodu działkowego, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów odrębnych (w tym: powierzchni altan – nie więcej niż 35m² oraz wysokości altan – do 5 m),
 - b) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejącej infrastruktury ogrodowej (w tym aleje ogrodowe, place zabaw), o których mowa w przepisach odrębnych, w celu zapewnienia starannego kształtowania i utrzymania zieleni ogrodów działkowych;
- 4) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 85% – nie dotyczy działek budowlanych, położonych w wydzieleniach wewnętrznych *MN*;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi;
- 6) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1ZO**, **3ZO**, **5ZO** wyznacza się **obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** jako wydzielienia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze jasnobrązowym oraz symbolem *MN*, w obrębie których ustala się:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy lub lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych zabezpieczających użytkowników budynków przed ponadnormatywnym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) typ zabudowy: wolnostojąca,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 25%,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 0,5,
 - g) minimalną intensywność zabudowy: nie ustala się,

- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 40%,
 - i) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
 - j) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji II kondygnacji nadziemnych,
 - k) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń i urządzeń technologicznych (wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej),
 - l) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
 - m) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym realizacji dachów zielonych,
 - n) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków – należy stosować kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu,
 - o) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, w formie: naziemnych miejsc parkingowych, garaży, w tym zintegrowanych z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu, bilansowanych w ramach działki budowlanej w ramach wydzielenia *MN*;
- 7) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie parkingów w zieleni, parkingów zielonych, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, bilansowanych w ramach terenów: 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **3ZO, 4ZO, 5ZO** znajdujące się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęte są ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO**, znajdujących się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych *MN* oraz obiektów stanowiących infrastrukturę ogrodową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **1ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO** znajdują się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację zieleni urządzonej (zieleni działkowej) w tym w formie nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) – w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 4) dopuszcza się lokalizację: ogrodów tematycznych, detali urbanistycznych, urządzeń turystyczno-rekreacyjnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz budowli ziemnych wraz z możliwością realizacji związanych z nimi form ukształtowania powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację: mobilnych punktów handlowo-gastronomicznych (np. rower kawowy) oraz tymczasowych obiektów budowlanych (np. urządzenia rozrywkowe, przekrycia namiotowe, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe) związanych z funkcjami przewidzianymi w planie, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 6) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych i szlaków turystycznych o nawierzchni: gruntowej, tłuczniowej, mineralnej (naturalnie stabilizowanej) bądź utwardzonej oraz za pośrednictwem: podestów, pomostów wykonanych z materiałów naturalnych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 7) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZO** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1 (ul. Stary Gaj),
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2ZO** – od ulicy (ul. Janowskiej) przez teren kolejowy znajdujący się poza obszarem opracowania planu,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: **3ZO, 4ZO, 5ZO** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø160, Ø100 w ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie lub ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w ul. Stary Gaj), po ich rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci systemu gazowniczego (sieci średniego ciśnienia Ø40-32 w ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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: dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY KOMUNIKACJI I OBSŁUGI KOLEJOWEJ.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KK** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;
- 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren oznaczony symbolem **1KK** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym poprzez realizację bezkolizyjnych przejazdów lub przejść kolejowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- 1) ustala się możliwość modernizacji i budowy budowli kolejowych, w tym urządzeń związanych z transportem kolejowym – na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1KK** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 2) teren oznaczony symbolem **1KK** jest częściowo kolejowym terenem zamkniętym, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – ustalonym przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (jezdnych, pieszych, rowerowych);
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się lokalizację linii kolejowych wraz z układem torowym i infrastrukturą kolejową;
- 2) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) oraz ul. Janowskiej znajdującej się poza obszarem opracowania planu poprzez istniejącą ul. Stary Gaj (tereny kolejowe);
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych;
- 7) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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: dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: ULICA DOJAZDOWA.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiącego formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;
- 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom o szczególnych potrzebach poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnię należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajdujący się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty jest ochroną prawną stanowiącą formą ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1KDD**, znajdującym się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne dla terenu **1KDD** – z ul. Stary Gaj zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;

- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie lub/i do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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 oznaczonego symbolem **1KDD** w wysokości **1%**.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KX1** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KX1** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;
- 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren oznaczony symbolem **1KX1** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom o szczególnych potrzebach poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnię należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykaniem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: nie ustala się.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) teren oznaczony symbolem **1KX1** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych (chodniki, drogi / pasy rowerowe).

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu **1KX1** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie lub/i do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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 oznaczonego symbolem **1KX1** w wysokości **1%**.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KP**, **2KP** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni towarzyszącej ciągom komunikacji rowerowej i ciągów pieszych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1KP**, **2KP** znajdują się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **1KP**, **2KP** znajdują się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiącego formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;
- 5) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
- 6) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: tereny oznaczone symbolami: **1KP**, **2KP** znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzycckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami do planowanych bezkolizyjnych (pieszo-rowerowych) przejść kolejowych (wskazanych poza obszarem opracowania planu), poprzez zastosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) ustala się lokalizację ciągów komunikacyjnych (w tym rowerowych, rowerowych i pieszych, pieszych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego i pieszego powiązanych z realizacją planowanych bezkolizyjnych przejść kolejowych (w tym kładek pieszo-rowerowych) położonych poza obszarem opracowania planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **1KP**, **2KP** znajdujące się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęte są ochroną prawną stanowiącą formą ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **1KP**, **2KP**, znajdujących się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) tereny oznaczone symbolami **1KP, 2KP** znajdują się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji: ciągów pieszych i rowerowych (chodniki, drogi / pasy rowerowe) oraz kładek pieszo-rowerowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów **1KP, 2KP** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) oraz od ulicy dojazdowej (ul. Pod Gajem) poprzez planowane bezkolizyjne przejścia pieszo-rowerowe, znajdujące się poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie lub/i do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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 oznaczonych symbolami **1KP, 2KP** w wysokości **1%**.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Jarosław Pakuła



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - LAS STARY GAJ

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 169/VI/2024
Rady Miasta Lublin
z dnia 21 listopada 2024 r.



OZNACZENIA:

GRANICE OGRANICZENIA - GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA	ISTNIĄCE OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA (KRAJOBRAZU, OOC-1, CZERNIECOWSKI, DOŁKI - POLONA, CZOPICE)
STREFA 30 METRÓW OD ŚCIANY LASU - WYŁĄCZONA Z ZABUDOWY	STRUKTURA TERENU - OSADNICTWO
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	STREFA 40 METRÓW OD OSI LINII
CHOROŁOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONICH	STREFA 40 METRÓW OD OSI LINII
LASY	STRUKTURA TERENU - KOMUNIKACJA
LASY OCHRONNE	TERENY SOLIŚKIE
TERENY O SZKADZACH POWIETRZA 15%	POWIETRZNYCH OGRANICZENIACH WYSOKOŚCI ZABUDOWY I OBROTÓW NATURALNYCH W FUNKCJI LOTNOSTWA
SUCHIE DOLINY	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, OBRONNOŚĆ, BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE
POMNIKI PRZYRODY	WIEŻA WODY (KOMUNALNE, KOMUNALNE NIECZYNNE, INNE)
REZERWAT PRZYRODY	
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny lasów i zalesień
	tereny ogrodu tematycznego
	tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa
	tereny komunikacji i obsługi kolejowej
	tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa
	tereny ciągu pieszo-jednego
	tereny komunikacji pieszo-rowerowej
	obszar istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej - wyodrębnienie wewnątrz w ramach funkcji podstawowej
	obszar usług towarzyszących - wyodrębnienie wewnątrz w ramach funkcji podstawowej
	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyodrębnienie wewnątrz w ramach funkcji podstawowej
	lasy ochronne
	strefa 30 metrów od ściany lasu - obszar wyłączony z zabudowy
	granica Ciemniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	rezerwat przyrody "Stasin"
	pomnik przyrody
	strefa ochrony planistycznej (wraz z obszarami najwyższych nasyceni obsadkami archeologicznymi)
	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) WN 110 kV
	strefa ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
	strefa w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów określonych w zakresie transportu kolejowego
	strefę powierzchni ograniczenia wysokości zabudowy obiektów istniejących w obszarze planu

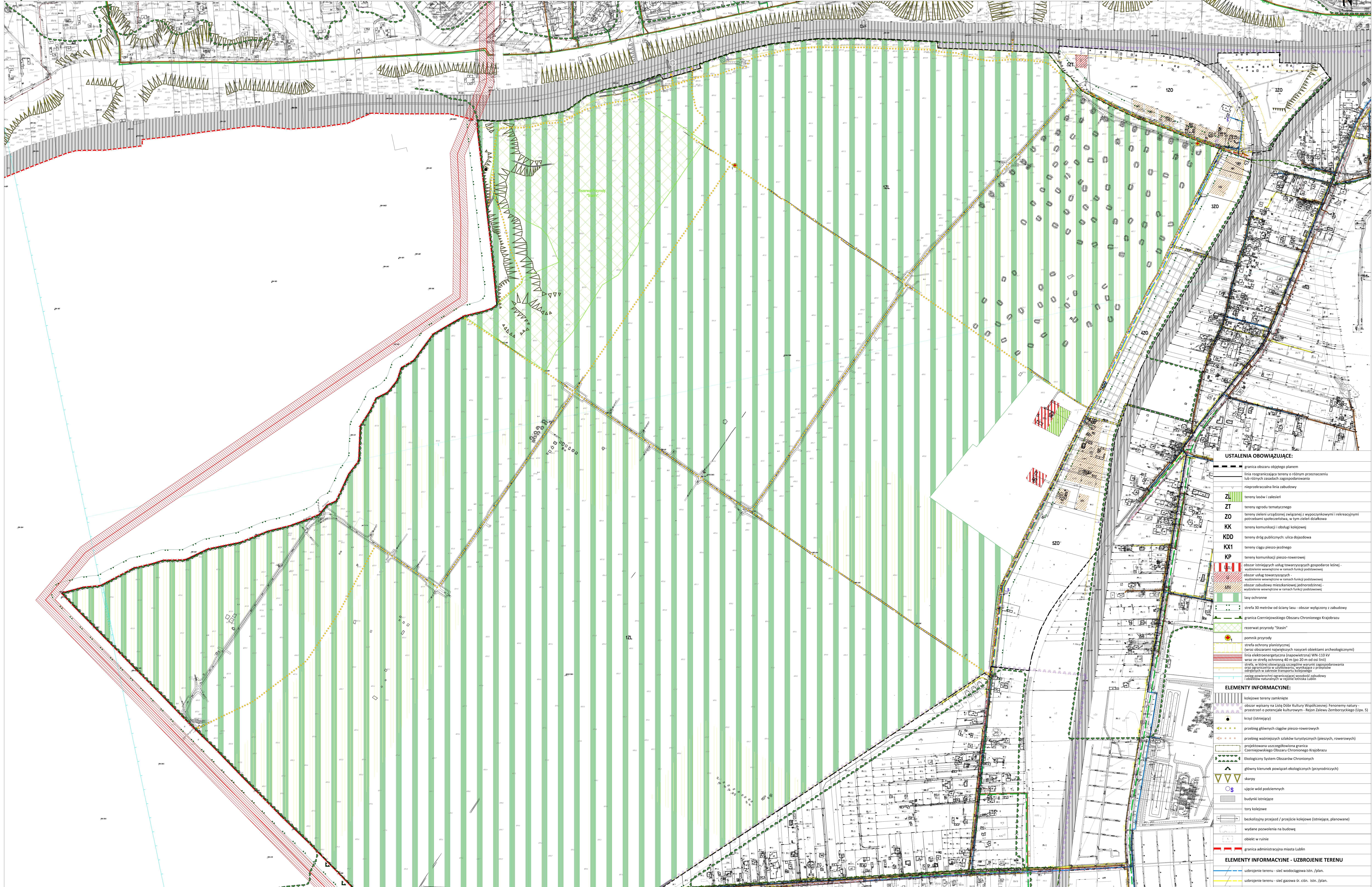
ELEMENTY INFORMACYJNE:

	kolejowe tereny zamknięte
	obszar wpisany na Listę Dobrej Kultury Współczesnej; Fenomeny natury; przestrzeń o potencjale kulturowym - Rejon Zalewu Żembożyńskiego (Lp. 5)
	krzyż (ostniewy)
	przebieg głównych ciągów pieszo-rowerowych
	przebieg ważniejszych szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych)
	projektowana uszczegółwiona granica Ciemniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	główne kierunki powiązań ekologicznych (przyrodniczych)
	skarp
	ujście wód podziemnych
	budynki istniejące



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH - LAS STARY GAJ IDEOGRAM UZBROJENIA

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 169/VI/2024
Rady Miasta Lublin
z dnia 21 listopada 2024 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	ZL tereny lasów i zalesień
	ZT tereny ogrodu tematycznego
	ZO tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczności, w tym zieleni działkowej
	KK tereny komunikacji i obsługi kolejowej
	KDD tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa
	KX1 tereny ciągu pieszo-jezdniowego
	KP tereny komunikacji pieszo-rowerowej
	obszar istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej; wydzielone wewnątrz w ramach funkcji podstawowej
	obszar usług towarzyszących wydzielone wewnątrz w ramach funkcji podstawowej
	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wydzielone wewnątrz w ramach funkcji podstawowej
	lasy ochronne
	strefa 30 metrów od ściany lasu - obszar wyłączony z zabudowy
	granica Czerniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	rezerwat przyrody "Stasin"
	pomnik przyrody
	strefa ochrony planistycznej (teraz obszarami najcenniejszych nasyceń obiektami archeologicznymi)
	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) WN 110 kV wraz ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
	strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów określonych w zakresie transportu kolejowego
	strefa powiatowej ograniczającej wysokość zabudowy obiektów naturalnych w rezerwacie krajobrazu
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	kolejowe tereny zamknięte
	obszar wpisany na Listę Dobrej Kultury Współczesnej; Fenomeny natury; przestrzeń o potencjale kulturowym - Rejon Zabawo-Zembończyckiego (Ipx. 5)
	krzyż (istniejący)
	przebieg głównych ciągów pieszo-rowerowych
	przebieg ważniejszych szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych)
	projektowana uszczegółwiona granica Czerniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	główny kierunek powiązań ekologicznych (przyrodniczych)
	skrzyp
	ujęcie wód podziemnych
	budynki istniejące
	tory kolejowe
	bezkolizyjny przejazd / przejście kolejowe (istniejące, planowane)
	wydane pozwolenia na budowę
	obiekt w ruinie
	granica administracyjna miasta Lublin
ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa istn./plan.
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa st. ciśn. istn./plan.

Załącznik nr 3
do uchwały nr 169/VI/2024
Rady Miasta Lublin
z dnia 21 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych - Las Stary Gaj

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych - Las Stary Gaj

Lp.	Lp. z wykazu uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 169/VI/2024 z dn. 21.11.2024 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 5 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. (termin składania uwag: do dnia 15 marca 2024 r.)											
1	1	18.02.2024	Ś W Ś M Lublin	<p>Opis terenu: działka numer 23/19 ul. Stary Gaj, grunt rolny, niezabudowany. Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p> <p>Jako właściciele działki nr 23/19 kwestionujemy i nie zgadzamy się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu, dotyczącym strefy 30 m od ściany lasu, jako obszar wyłączony z zabudowy. W strefie 1ZO, ul. Stary Gaj na odcinku domów 113-127 istnieje już zabudowa jednorodzinna, w której budynki nie są odsunięte 30 m od ściany lasu. Odległość ta wynosi ok. 12-15 m od granicy działki, co daje ok. 16-20 m od ściany lasu uwzględniając pas drogowy. Obecnie na tym odcinku realizowane są budowy domów jednorodzinnych na podstawie wydanych ostatnio WZ, które to, nie zmuszają do odsunięcia się aż o 30 m od ściany lasu. Ustalenie tak dużej strefy jako obszar wyłączony z zabudowy spowoduje zablokowanie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na naszej działce nr 23/19. Sąsiednia działka o numerze 23/18 jest w trakcie budowy domu, natomiast działka o numerze 23/16 ma wydane WZ i planuje rozpoczęcie budowy domu w tym roku, a nasza działka o numerze 23/19 znajduje się pomiędzy wymienionymi działkami i planując budowę, podlegałyby już pod odsunięcie 30 m od ściany lasu, co z kolei utrudni nam lub nawet uniemożliwi lokalizację domu z niezbędną infrastrukturą na tak okrojonej powierzchni.</p> <p>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie par. 271 tech.</p>	dz. nr 23/19 (obr. 35, ark. 2)	ZO - tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa w tym zieleni działkowa	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</p> <p>Przy sporządzaniu planów miejscowych <u>obowiązuje zgodność ze Studium</u> uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W Lublinie obowiązujące Studium zostało przyjęte Uchwałą Nr 283/VIII/2029 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.</p> <p>Obszar, na którym położona jest działka nr 23/19 w Studium oznaczony jest jako tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa w tym zieleni działkowa – i takie przeznaczenie zostało określone również w planie miejscowym. Nie są to tereny inwestycyjne, przeznaczone pod zabudowanie, a właśnie tereny zielone których ochrona przed zabudową wynika z podstawowych zasad polityki przestrzennej miasta.</p> <p>Zasady określono w rozdz. 1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego pkt.1 Zasada komplementarności i strefowania w przestrzeni różnych rodzajów działalności człowieka, poprzez wyznaczenie (...) pkt 3) cyt.: „obszarów środowiska przyrodniczego, zapewniających prawidłowe warunki do życia oraz zachowania funkcji ekologicznych – tereny wyłączone z zabudowy np. wód powierzchniowych, lasów, zieleni nadrzecznej i ląkowej, zieleni o charakterze publicznym, <u>zieleni związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowej oraz przestrzeni otwartych.</u>”</p> <p>Obszar objęty opracowaniem położony jest w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych, gdzie zastosowanie ma kolejna z zasad polityki przestrzennej - integralności i ciągłości struktur ekologiczno – przestrzennych, przy czym cyt.: „zasadę</p>

				<p>War. Budynków, dopuszcza ono zabudowę od lasu w odległości 12 m w przypadku ścian i przykrycia dachu nierozprzestrzeniającego ognia oraz 16 m jeśli ściany lub przykrycie dachu budynku są rozprzestrzeniające ogień.</p> <p>W związku z powyższym oraz powołując się na prawo własności wnosimy o zmianę strefy obszaru wyłączanego z zabudowy z 30 m od ściany lasu na 16 m od ściany lasu. Wnosimy o ustalenie nowej linii zabudowy dla odcinka ul. Stary Gaj, strefa IZO z wyłączeniem MN, uwzględniając istniejące już domy i ich odległości od ściany lasu. Linia ta wprowadziłaby jednolity ład przestrzenny, a przede wszystkim umożliwiłaby zabudowę jednorodziną na naszej działce 23/19, pozostającej jako jedynej bez WZ na tym obszarze.</p>							<p><i>integralności, ciągłości, ochrony przed zabudową oraz wzmocnienia funkcji przyrodniczych Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych miasta należy traktować jako nadrzędną, ponieważ prawidłowo ukształtowana i wydolna struktura ekologiczna miasta warunkuje i kształtuje stan higieny atmosfery, ma zatem bezpośredni wpływ na poprawę warunków aerasanitarnych miasta, a co za tym idzie <u>stan zdrowia mieszkańców.</u></i> W Studium w ESOCH dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.</p> <p>W rozdz. 1.2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów za jedną z generalnych, podstawowych wytycznych dla planów miejscowych uznano strefę 30 m od ściany lasu gdzie ustalono cyt.: „zachowanie możliwości ekologicznego funkcjonowania lasu oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego – teren wyłączony z nowej zabudowy.”</p> <p>W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688 z dnia 24.08.2023) wprowadzająca nowy akt planistyczny – plan ogólny gminy. Zgodnie z Art.64 ust.2 ww. ustawy do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.</p> <p>Ze względu na treść pisma oraz zastany w bezpośrednim sąsiedztwie stan prawny podjęte zostaną ponowne analizy w zakresie częściowego uwzględnienia złożonej uwagi.</p>
1a	1a	15.03.2024	Ś_M Lublin	<p>Obecny stan zagospodarowania działek wzdłuż ul. Stary Gaj w Lublinie od numerów 113 do 127 jest w większości zabudowany zabudową jednorodziną. Obszar mojej działki o numerze 23/19 zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony w całości pod strefę ekstensywnej urbanizacji i tak jest inwestowany. Zmiana tego stanu rzeczy jest mocno krzywdząca dla nas oraz branż, które zainwestowały w infrastrukturę sieciową. Wnoszę o wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej na mojej działce 23/19 jako obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu umożliwienia budowy domu jednorodzinnego w przyszłości. Jako właściciel działki sąsiedniej o numerze 25, działka 23/19 została zakupiona z takim właśnie zamiarem, dla moich dzieci. Umożliwienie wybudowania domu na tej działce przyczyniłoby się również do wieloletnich wpływów z podatku od nieruchomości do kasy miasta Lublin. Zmiana przeznaczenia działki 23/19 na ZO – tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkiem i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa, nie przyniesie korzyści, ani miastu Lublin, ani właścicielom działki.</p>							
2	2	19.02.2024	B_I Lublin	<p>Opis terenu: działka orna z wydanymi WZ z 2018 r. działka pod zabudowę jednorodziną z wyznaczoną linią zabudowy nie przekraczającą linii budynków istniejących, czyli około 13 m od granicy działki, a od ściany lasu około 20 m.</p> <p>Jako właścicielka działki 23/16 kwestionuję i nie zgadzam się z ustaleniami przyjętymi w projekcie planu dotyczącymi strefy 30 m od ściany lasu jako obszaru wyłączanego z zabudowy. W strefie IZO ul. Stary Gaj 113 – 117 istnieje już zabudowa jednorodzinna, w której budynki nie są odsunięte 30 m od ściany lasu. Odległość ta wynosi około 12 – 15 m od granicy działki, co daje 16 – 20 m od ściany lasu uwzględniając pas drogowy. Obecnie na tym odcinku realizowane są budowy domów</p>	dz. nr 23/16 (obr. 35, ark. 2)	ZO - tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa w tym zieleni działkowa	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty strefy 30 m od ściany lasu, jako obszaru wyłączanego z zabudowy. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, uchwalonym Uchwałą Nr 283/VIII/2029 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r., w rozdz. 1.2.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów za jedną z generalnych, podstawowych wytycznych dla planów miejscowych uznano strefę 30 m od ściany lasu gdzie ustalono cyt.: „zachowanie możliwości ekologicznego funkcjonowania lasu oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego – teren wyłączony z nowej zabudowy.” Ze względu na obowiązek zgodności planów miejscowych ze Studium, zmiana ustaleń Studium na etapie rozpatrywania uwag do planu miejscowego nie</p>

				<p>jednorodzinnych na podstawie wydanych WZ które to nie zmuszają do odsunięcia się aż o 30 m od ściany lasu. Ustalenie tak dużej strefy jako obszaru wyłączonego z zabudowy spowoduje zablokowanie możliwości zabudowy jednorodzinnej na mojej działce nr 23/16. Obecnie na działce 23/18 właściciele są w trakcie budowy domu jednorodzinnego, natomiast moja działka ma wyznaczone WZ w których linia zabudowy nie może przekroczyć linii budynku mieszkalnego na działce 23/15, czyli jest to odległość około 16 – 20 m od ściany lasu. Po przesunięciu granicy na 30 m od ściany lasu zabudowa mojej działki nr 23/16 będzie wręcz niemożliwa. Zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie paragraf 271 tech. War. Budynków, dopuszcza ona zabudowę od lasu w odległości 12 m w przypadku ścian i pokrycia dachu nierozprzestrzeniającego ognia oraz 16 m, jeśli ściany lub pokrycie dachu są rozprzestrzeniające ogień.</p> <p>W związku z powyższym oraz powołując się na prawo własności wnoszę o zmianę strefy obszaru wyłączonego z zabudowy z 30 m od ściany lasu na 16 m od ściany lasu. Wnosimy o ustalenie nowej linii zabudowy dla odcinka ulicy Stary Gaj 1ZO z wyłączeniem MN, uwzględniając istniejące już domy i ich odległość od lasu. Linia ta wprowadziłaby jednolity ład przestrzenny, a przede wszystkim umożliwiłaby zabudowę jednorodziną na mojej działce nr 23/16 mającej WZ z 2018 r. W załączeniu przesyłam mapkę z wydanymi warunkami zabudowy i linie, która wyznacza linie nieprzekraczalną zabudowy działki.</p>						<p>jest możliwa.</p> <p>Na działce nr 23/16 w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego oznaczony jest obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej – i w tym zakresie uwaga została zakwalifikowana jako uwzględniona.</p>
3	3	28.02.2024	F_R Lublin	<p>W projekcie uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj w §13 ust.3 pkt 7 proponuję dodać na końcu „z uwagi na fakt, że Stary Gaj zlokalizowany jest w granicach metropolii i z tego powodu jest lasem o zwiększonej funkcji społecznej.”</p> <p>W §13 ust.5 pkt 2 proponuję zmienić początek zdania na: „nakazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu (las), zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez.” i dalej bez zmian. Bowiem w niektórych przypadkach np. w rezerwatach, gospodarka leśna nie jest prowadzona.</p> <p>Konsekwentnie należałoby dokonać zmiany w §13 ust.7 pkt 7 – zamiast „nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej...” proponuję zapis: „... nakazuje się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu (las)...”</p>	Obszar opracowania	-	-		<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zgodnie z §11 Zasad techniki prawodawczej (Dz.U.2016.283 t.j.) w tekście uchwały <u>nie zamieszcza się</u> wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, a w szczególności apeli, postulatów, zaleceń, upomnień oraz <u>uzasadnień formułowanych norm</u>. Ponadto, na wniosek Lasów Państwowych Nadleśnictwa w Świdniku Rada Miejska w Lublinie w dniu 8 lipca 1999 r. podjęła uchwałę nr 238/XIII/99 w sprawie uznania lasów Skarbu Państwa znajdujących się na terenie miasta Lublin za lasy ochronne – zatem wnioskowany zapis ma już uregulowanie w treści uchwały oraz odniesienie graficzne na rysunku planu – lasu ochronne.</p> <p>Przeznaczenie terenu określone jest <u>jednoznacznie</u> w zapisie §13 ust.1. PRZEZNACZENIE TERENU: TERENY LASÓW I ZALESIEN, a w ust.2 znajduje się nakaz prowadzenia trwale zrównoważonej gospodarki leśnej uwzględniającej plan urządzania lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustalenie utrzymania, ochrony, wzmocnienia i powiększania istniejących siedlisk przyrodniczych, w tym powiększania bioróżnorodności siedlisk leśnych.</p> <p>Co należy rozumieć przez „gospodarkę leśną” oraz „trwale zrównoważoną gospodarkę leśną” zdefiniowane jest prawnie w Art.6 ustawy o lasach (Dz.U.2023.1356 t.j.) cyt.:</p>	

											<p>- gospodarka leśna - działalność leśna w zakresie urządzania, ochrony i zagospodarowania lasu, utrzymania i powiększania zasobów i upraw leśnych, gospodarowania zwierzyną, pozyskiwania - z wyjątkiem skupu - drewna, żywicy, choinek, karpiny, kory, igliwia, zwierzyny oraz płodów runa leśnego, a także sprzedaż tych produktów oraz realizację pozaprodukcyjnych funkcji lasu;</p> <p>- trwale zrównoważona gospodarka leśna - działalność zmierzająca do ukształtowania struktury lasów i ich wykorzystania w sposób i tempie zapewniającym <u>trwale zachowanie ich bogactwa biologicznego</u>, wysokiej <u>produkcyjności</u> oraz <u>potencjału regeneracyjnego</u>, żywotności i zdolności do wypełniania, teraz i w przyszłości, wszystkich ważnych <u>ochronnych, gospodarczych i socjalnych funkcji na poziomie lokalnym, narodowym i globalnym, bez szkody dla innych ekosystemów.</u>”</p> <p>Zgodnie z Art.8 ustawy o lasach gospodarkę leśną prowadzi się według następujących zasad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) powszechnej ochrony lasów; 2) trwałości utrzymania lasów; 3) ciągłości i zrównoważonego wykorzystania wszystkich funkcji lasów; 4) powiększania zasobów leśnych. <p><u>W lasach stanowiących rezerwat przyrody gospodarka leśna również jest prowadzona.</u> Odniesienie do gospodarki leśnej prowadzonej w lasach stanowiących rezerwat przyrody zawiera Art.7 ust.2 ustawy o lasach.</p> <p>Projekt planu przed wyłożeniem został uzgodniony ze wszystkimi organami i instytucjami ustawowo uprawnionymi do uzgadniania projektów planistycznych, w tym z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska i z Nadleśnictwem.</p> <p>W związku z powyższym uwaga nie znajduje merytorycznego uzasadnienia i z tego powodu nie została uwzględniona.</p>
4	4	08.03.2024	K_I_B Lublin	<p>Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu w km 3,800 linii kolejowej nr 68 ciągu pieszo – rowerowego umożliwiającego przemieszczanie się od ul. Parczewskiej do ul. Stary Gaj przez działkę nr 21. Stanowi ona własność gminy Lublin, jest niezabudowana i w naturalny sposób może wkomponować się w w/w ciąg komunikacyjny.</p> <p>W projekcie planu brakuje takiego połączenia. Powoduje to konieczność pieszego lub rowerowego przemieszczania się do ulicy Janowskiej poprzez ulicę Lipską i tzw. Dojazdem do ul. Stary Gaj (od strony północnej). Ciąg ten jest niezbędny przede wszystkim dla mieszkańców ulicy Stary Gaj, gdyż zapewnia sprawne dotarcie do najbliższego przystanku na ul. Janowskiej (przystanek Janowska – Parczewska) oraz do os. Nałkowskich, gdzie zlokalizowane są placówki oświatowe, przychodnia, kościół, sklepy. Poza tym dzięki takiemu połączeniu mieszkańcy os. Czuby zyskują możliwość dotarcia terenami rekreacyjnymi do bulwaru przy rzece Bystrzycy i dalej do Zalewu Zemborzyckiego, z kolei mieszkańcy os. Nałkowskich połączenie ze Starym Lasem.</p> <p>Uzasadnieniem powyższej uwagi jest zdanie PKP PLK</p>	dz. nr 21 (obr. 20, ark. 3) ul. Stary Gaj 55	ZO - tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczyn- kowymi i rekreacyjny mi potrzebami społeczeńst wa w tym zielen działkowa	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</p> <p>W piśmie z 19 listopada 2019 r. PKP PLK SA wyjaśnia:</p> <p>„1. <u>Likwidacja przejazdu kolejowo – drogowego w poziomie szyn w km 3,335 linii kolejowej nr 68 (na skrzyżowaniu z ul. Pod Gajem) nastąpiła w związku z kolizją z planowaną budową łącznicy między liniami nr 7 i 68 w ramach prac modernizacyjnych linii kolejowej nr 7, po przeprowadzonych konsultacjach społecznych (...).</u></p> <p>2. <u>Przejście w poziomie szyn w okolicy km 3,800 linii kolejowej nr 68 zostało zlikwidowane, gdyż było to „dzikie” przejście i nigdy nie istniało jako legalne i bezpieczne miejsce do przekraczania linii kolejowej. Z tego powodu konsultacje społeczne w sprawie likwidacji przejścia w km 3,800 nie były przeprowadzane. Osoby przekraczające linię kolejową w tym rejonie były wielokrotnie informowane (np. przez SOK) o zakazie przechodzenia przez tory w miejscach niedozwolonych jeszcze przed oddaniem tego odcinka linii kolejowej do eksploatacji. Pomimo to mieszkańcy z pobliskich terenów i działkowcy wykonują prowizoryczne schody terenowe na wysokich skarpach i nielegalnie przekraczają dwa istniejące tory.</u></p> <p>3. <u>Ewentualna budowa przejścia w okolicy km 3,800 była wielokrotnie analizowana w oparciu o warunki miejscowe. Nie ma możliwości utworzenia przejścia w poziomie szyn w tym miejscu, ze</u></p>

			<p>S.A. wyrażone w piśmie Ministra Infrastruktury z dnia 3 stycznia 2019 r. (znak: DTK.5.054.11.2018.KD.1) o następującej treści:</p> <p><i>„Komunikację pieszych do pobliskich ogródków działkowych mogłaby zapewnić kładka nad torami, która umożliwiłaby bezkolizyjne, a co za tym idzie bezpieczne przekraczanie linii kolejowej w przedmiotowej lokalizacji. Z uwagi na fakt, że tego typu obiekt nie byłby związany z obsługą podróżnych, jego budowa leży po stronie władz samorządowych miasta Lublin. Niezależnie od powyższego, obecnie komunikacja do ogrodów działkowych zapewniona jest przez przejazd kolejowo – drogowy w km 2,660 linii kolejowej nr 68 łączący ul. Janowską z ul. Stary Gaj. PKP PLK SA, mając na uwadze społeczną potrzebę budowy przejścia przez tory w omawianej lokalizacji deklaruje możliwość podjęcia uzgodnień oraz ustaleń dla wspólnej inicjatywy i współfinansowania odrębnej inwestycji, nie związanej z obecnie prowadzoną modernizacją linii nr 68.”</i></p> <p>Mając na uwadze przydatność tego typu obiektu dla mieszkańców pobliskich ulic, osiedli i osób użytkujących znajdujące się tam ogródki działkowe oraz wyrażoną przez PKP PLK SA zgodę na taką inwestycję, a nawet chęć podjęcia przy jej tworzeniu współpracy, wyrażamy nadzieję, że nasza prośba zostanie rozpatrzona pozytywnie.</p> <p><i>(do uwagi dołączono pismo PKP PLK SA z 29 listopada 2019 r. nr: IRR1/6-0815-POPW 3.1-1-211-15/2018.19 oraz pismo Ministra Infrastruktury z dnia 3 stycznia 2019 r. znak: DTK.5.054.11.2018.KD.1).</i></p>						<p>względu na brak spełnienia wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie. Ze względu na geometrię toru (w łuku) oraz brak widoczności wymaganej dla prędkości 120 km/h, budowa przejścia w rejonie ogródków działkowych nie zapewniałaby minimalnych warunków widoczności i mogłaby potencjalnie prowadzić do wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników tej infrastruktury. Powyższa decyzja była przekazywana w ramach odpowiedzi na pisma w tej sprawie do Ministerstwa Infrastruktury, Zastępcy Prezydenta Miasta Lublin oraz działkowców R.O.D. Leśna Polana i Pod Borem w Lublinie. W 2018 r. odbyło się kilka spotkań z mieszkańcami i radnymi w proponowanej lokalizacji ewentualnego przejścia (km 3,800 lub km 4,200) oraz jedno spotkanie w Urzędzie Miasta Lublin, gdzie ww. problemy były omawiane.</p> <p><i>4. Stanowisko PKP Polskich Linii Kolejowych SA jest jednoznaczne – nie wyrażaliśmy i nadal nie wyrażamy zgody na budowę przejść w miejscach, gdzie powodowałoby to występowanie zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego.</i></p> <p><i>5. Należy zaznaczyć, że odległość dzikiego przejścia w km 3,800 od istniejących przejazdów kolejowo – drogowych w km 2,660 i km 5,112 (wyposażonych w urządzenia ssp kat.C) wynosi odpowiednio: 1,140 km oraz 1,312 km. Powyższe przejazdy zapewniają bezpieczną komunikację do ogrodów działkowych i łączą ul. Janowską z ul. Stary Gaj.</i></p> <p><i>6. Innym rozwiązaniem problemu przejścia przez tory we wskazanej lokalizacji jest budowa kładki z pochylnią dla osób niepełnosprawnych, co wymaga pozyskania terenów na dojścia i dojazdy. W terenie kolejowym po uzyskaniu odpowiednich środków można zbudować ww. kładkę, jednak pozostaje problem wykonania dojść przez tereny prywatne (konieczność uzyskania zgód właścicieli) oraz wykonania oświetlenia ww. dojścia i kładki. Pozostaje również problem która z instytucji będzie ponosiła koszty eksploatacyjne i utrzymywała w odpowiednim stanie ww. dojścia oraz kładkę. Zdaniem PKP Polskie Linie Kolejowe SA takie kompleksowe rozwiązanie z pozyskaniem na nie środków oraz późniejsze jego utrzymywanie jest w gestii jednostki samorządu terytorialnego.</i></p> <p><i>Jednocześnie informujemy, że zarządca infrastruktury kolejowej nie będzie przeciwny budowie kładki przez ww. instytucje.”</i></p> <p>W piśmie Ministerstwa Infrastruktury z dnia 3 stycznia 2019 r. (DTK.5.054.11.2018.KD.1) zawarto informację cyt.: „Z otrzymanych od PKP Polskie Linie Kolejowe SA informacji wynika, że 6 czerwca 2018 r. została zorganizowana komisja terenowa, celem stwierdzenia możliwości budowy wnioskowanego przejścia dla pieszych. Po dokonaniu oględzin miejsca komisja stwierdziła brak możliwości budowy przejścia w km 3,800 linii kolejowej nr 68, z uwagi na miejscowe uwarunkowania m.in. geometrię toru uniemożliwiającą uzyskanie właściwych warunków widoczności na przejściu, zgodnych z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

											<p>warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1744). Ponadto <u>przekroczone</u> byłyby <u>pochylenia na dościach do wnioskowanego przejścia i na międzytorzu.</u>”</p> <p>Inaczej rzecz ujmując - wg stanowiska PKP Polskie Linie Kolejowe SA istniejące przejazdy kolejowo-drogowe w km 2.660 i km 5,112 zapewniają bezpieczną komunikację.</p> <p>W uwadze wniesiono o lokalizację przejścia pieszo – rowerowego przez działkę nr 21 (obr. 20, ark. 3), stanowiącą obecnie własność gminy Lublin. Działka nr 21 zlokalizowana jest pomiędzy Starym Gajem, a terenami kolejowymi, natomiast od strony wschodniej znajdują się nieruchomości prywatne, zabudowane, bądź przeznaczone pod zabudowę – Gmina Lublin nie dysponuje terenem, który mógłby zapewnić takie połączenie. Lokalizacja kładki z pochylnią dla osób niepełnosprawnych wymaga dość znacznej powierzchni do realizacji takiej inwestycji – wnioskowana lokalizacja we wskazanym w uwadze miejscu może nie znajdować ekonomicznego uzasadnienia - biorąc pod uwagę planowane zagospodarowanie terenu objętego opracowywanym planem głównie jako tereny ogrodów działkowych i zieleni, które nie są generatorami dużego ruchu pieszego a także koszty związane z uruchomieniem takiego połączenia pieszego oraz istniejące zagospodarowanie działek zabudowy jednorodzinnej położonych pomiędzy terenami kolejowymi a ul. Janowską.</p> <p>W ustaleniach dla terenu 2ZO (w § 15 ust. 6 oraz ust. 9), gdzie położona jest działka nr 21 (obr. 20, ark. 3), w projekcie planu miejscowego zawarte są zapisy dopuszczające lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej, w tym także obiektów liniowych służących w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji (zgodnie z zastosowaną definicją „infrastruktury technicznej”), takie jak: ciągi pieszce, ciągi rowerowe, obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu rowerowego – w tym zakresie uwaga została zakwalifikowana jako uwzględniona.</p> <p>Niemniej ze względu na treść złożonej uwagi ponowione zostaną analizy w kierunku wyraźnego wyznaczenia na rysunku planu przebiegu ciągu pieszego z bezkolizyjnym przejściem nad lub pod torami.</p>
5	5	11.03.2024	P_M Lublin	<p>Proszę o uwzględnienie w planie miejscowym lokalizacji realizowanej budowy w oparciu wydaną decyzję nr 81/24 o pozwoleniu na budowę zgodnie z legendą rysunku planu zagospodarowania terenu.</p> <p>W związku z powyższym proszę o uwzględnienie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przedstawionym zagospodarowaniem terenu do pomarańczowej linii ograniczającej pas terenu kolejowego. Tak jak ma to miejsce na rysunku planu miejscowego w okolicach ogródków działkowych po stronie południowej</p>	dz. nr 5 (obr. 20, ark. 1) ul. Stary Gaj	ZO - tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa w tym zieleni	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona. Sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem kolejnego wyłożenia do wglądu publicznego.</p>

						działkowa						
6	6	13.03.2024	M_B P_U Lublin	<p>1. Wnosimy o uwzględnienie w planie wydanej na naszą rzecz oraz wiążącej Prezydenta Miasta Lublin, decyzji ostatecznej o ustaleniu warunków zabudowy nr 9/23 z dnia 9.01.2023 wraz z parametrami zabudowy wyznaczonymi tą decyzją tj. możliwość budowy dwóch budynków mieszkalnych i dwóch budynków gospodarczo – garażowych <u>na wydzielonych działkach</u>. Decyzja ta przewiduje podział działki nr 6. W związku z powyższym każda z wydzielonych działek o powierzchni min. 300 m² powinna uwzględnić możliwość zabudowy jednym budynkiem mieszkalnym i jednym budynkiem garażowo – gospodarczym wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Analiza uwarunkowań zagospodarowania terenu (zał.2 do wz) wykazuje, że w objętym analizą obszarze znajduje się kilkanaście działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a więc tożsamą z planowaną na działce nr 6. Powierzchnie tych działek wynoszą odpowiednio od ok. 2600 do 1030 m². Prezydent wysnuł wnioski z analizowanego obszaru i w postaci wskaźników zabudowy znalazły się one w wydanych warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki, uwzględniając podział naszej działki. Tymczasem w projekcie mpzp bezzasadnie i bezpodstawnie powierzchnia wyodrębniona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na naszej działce jest znacznie ograniczona. Przy czym co istotne, ograniczenie to nie jest uzasadnione żadnymi racjonalnymi argumentami zwłaszcza, że niecały rok temu wydając decyzję o warunkach zabudowy Prezydent Miasta Lublin nie widział potrzeby tak drastycznego ograniczania powierzchni zabudowy naszej działki oraz ograniczania zabudowy do jednego budynku na działce budowlanej nr 6, wręcz przeciwnie – znalazł argumenty urbanistyczne dla zrealizowania na niej dwóch budynków mieszkalnych i dwóch budynków gospodarczo – garażowych, przewidując jej podział.</p> <p>2. Wnosimy o uwzględnienie w załącznikach graficznych planu geodezyjnego podziału działki nr 6 zgodnie z decyzją podziałową Prezydenta Miasta Lublin oraz wnosimy o doprowadzenie rysunków planu do zgodności z par.15 ust.6 pkt 6 lit.b w zakresie realizacji jednego budynku na jednej działce budowlanej. Wnosimy o aktualizację załączników graficznych planu w zakresie nieistniejących na działce nr 6 i po sąsiedztwie napowietrznych linii energetycznych. Biorąc pod uwagę zapisy par.11 ust.2 uzależniające możliwość zabudowy do usunięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą można stwierdzić nieaktualność tego zapisu ze stanem istniejącym na naszej działce. Nałożony w mpzp obowiązek usunięcia nieistniejącej kolizji, stanowi o braku możliwości zastosowania ww. przepisu na długo przed Uchwałą Rady Miasta o zatwierdzeniu mpzp –</p>	dz. nr 6 (obr. 20, ark. 1) ul. Stary Gaj	ZO - tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa w tym zieleni działkowa	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona. Sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem kolejnego wyłożenia do wglądu publicznego. Zgodnie z Art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządza się na urzędowych kopiach map zasadniczych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, a projektanci planów nie mają upoważnienia do ingerowania w treść tych map. Weryfikacja zawartości map zasadniczych leży w wyłącznej kompetencji organów geodezyjnych.</p>	

			<p>stanowi o nieaktualności tego przepisu w stosunku do działki nr 6.</p> <p>3. Wnosimy o uwzględnienie na załącznikach graficznych planu na terenie działki nr 6 (po jej podziale) przepisu par.15 ust.6 lit.c dotyczącego zabudowy wolnostojącej – w zakresie zabudowy jednorodzinnej określonej w decyzji nr 9/23 o ustaleniu warunków zabudowy.</p> <p>4. Wnosimy o uwzględnienie na naszej działce urbanistycznych skutków sąsiedztwa z terenem działki nr 5, na którym Prezydent Miasta Lublin wydał ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dwóch budynków tj. uwzględnienie obszaru wyodrębnionego pod zabudowę w takim zakresie, jak ma to miejsce na działce sąsiedniej tj. <u>na całej szerokości działki</u> poczynając od terenu o innym przeznaczeniu (droga dojazdowa) ograniczenie w postaci nieprzekraczalnej linii zabudowy, kończąc na linii ograniczającej strefę terenu kolei. Zależność ta została uwzględniona na terenie działek sąsiadujących od południa z „ogródkami działkowymi.” Szereg tam położonych działek posiada wyznaczony teren pod zabudowę MN na niemal całym swoim obszarze, od drogi dojazdowej do linii ograniczającej teren kolei od wschodu (rys nr 2).</p> <p>5. W projekcie planu, na środku działki nr 6 o pow. 6753 m² wydzielono jedynie ok. 440 m² terenu, na którym można realizować zabudowę MN. Brak zdefiniowania i oznaczenia w mpzp linii ograniczającej wydzielenie wewnętrzne MN (mającej kolor szrafu) sprawia, że wydzielenie „pływające” na naszej działce, jako jedno z niewielu takich w obszarze całego rejonu „Stary Gaj”, powoduje brak jednoznaczności zastosowania przepisów odrębnych (ustaw i rozporządzeń, np. prawa budowlanego) – czego nie można powiedzieć o działkach, dla których przewidziano w planie zabudowę na całej szerokości tych działek (w granicach ich własności), bądź wskazano i zdefiniowano jednoznacznie granice terenu o różnym przeznaczeniu (rys.1). Pragniemy podkreślić, że opisane wyżej założenie projektu dla naszej działki (pkt 5) jest dla nas całkowicie niezrozumiałe i nieuzasadnione. Traktujemy je jako wyjątkowo nierówne potraktowanie nas w stosunku do właścicieli sąsiednich nieruchomości. Nadto zauważmy, że Prezydent Miasta Lublin ww. decyzją Nr 9/23 o warunkach zabudowy wyraźnie stwierdza (po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym), iż przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne na omawianej działce <u>nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art.61 ust.1 pky 1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym</u>. Prezydent Miasta Lublin również podkreślił, iż projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia wynikające z przepisów prawa i nie narusza</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

				<p>interesu osób trzecich.</p> <p>Wnosimy o uwzględnienie naszych uwag i ujęcie w miejscowym planie ustaleń zawartych w ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Lublin ustalającej warunki zabudowy dla budowy dwóch budynków mieszkalnych i dwóch budynków gospodarczo – garażowych na wydzielonych działkach.</p>							
7	10	12.03.2024	W_J Lublin	<p>Opracowuję obecnie ścieżkę dydaktyczną „Skala czasu.” Docelowo będzie ona mogła być realizowana w różnych przestrzeniach ale (i będę robił pierwsze testy w terenie z grupą uczniów) https://youtu.be/_13a8biQHU4 Mapa przebiegu Ścieżki jest pod tym linkiem https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1WBtBW_Fp4siyI2Lf_-GMBr0khtj1Ueg&usp=sharing We wskazanych na mapie miejscach przydałyby się ławki. Ostatnie 550 metrów jest kluczowe – bo to już historia złożonego życia. Na tym odcinku najlepiej byłoby zrobić równą nawierzchnie (asfalt, beton) na którym można by nakleić lub inną techniką zaznaczyć kluczowe momenty w czasie. Na sam koniec zasadne byłoby postawienie wiaty z okrągłym stołem na około 10 osób. Chętnie się z państwem spotkam, aby opowiedzieć szczegóły i dowiedzieć się, co jest możliwe. Proszę o telefon. 23 marca mam zamiar przeprowadzić testowe zajęcia dla grupy 6 uczniów. Współpracuję w tym zakresie z Zajazdem pod Gwiazdami, gdzie jest wiata, z której będziemy korzystać.</p>	Obszar opracowania	1ZL - tereny lasów i zalesień	+	-	+	-	<p>Uwaga częściowo nieuwzględniona. W projekcie planu w §13 ust.5 pkt 3 dopuszczono realizację szlaków pieszych i rowerowych, w tym jako odrębnych ciągów komunikacyjnych. Zasady lokalizacji określono w ust.9 – w ramach istniejących dróg leśnych, nowych ciągów o nawierzchni gruntowej, tłuczniowej lub innej wodoprzepuszczalnej nawierzchni mineralnej naturalnie stabilizowanej, a przez tereny podmokłe w formie kładek i pomostów wykonanych z materiałów naturalnych (w szczególności z drewna). Wnioskowana zabudowa oraz „asfaltowanie i betonowanie” jest niezgodne z ustaloną w planie zasadą utrzymania, ochrony, wzmocnienia i powiększania istniejących siedlisk przyrodniczych, w tym bioróżnorodności siedlisk leśnych (§13 ust.2 pkt 2). Zarządcą terenu są Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Świdnik.</p>
II wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 9 września 2024 r. do 2 października 2024 r. (termin składania uwag: do dnia 17 października 2024 r.)											
1	1	17.10.2024	Ł_E Lublin	<p>W związku z konsultacjami z architektem w sprawie budowy szkoły oraz przedszkola na terenie oznaczonym jako 1 ZT wnioskuję: Proszę o zmianę terminu z „leśna szkoła i przedszkole leśne” na „szkoła i przedszkole” ze względu na jasność, że planuję budowę budynków oświatowych. Wnioskuję o zwiększenie obszaru wydzielenia wewnętrznego pod zabudowę i zwiększenie dopuszczalnej wielkości zabudowy. Zaproponowany przez mnie załącznik graficzny obrazuje moje potrzeby. Szczegółowe wyjaśnienie wyżej wymienionych próśb i potrzeb opisałam w załączniku dodanym do pisma. Szczegółowy opis wnioskowanych zmian w załączniku. Po konsultacjach z architektem wnioskuję o kilka zmian które dotyczą Uchwały Nr 1073/XXXIV/2021 w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych w obszarze Las Stary Gaj.</p>	dz. nr: 3/1, 1 (obr. 35, ark. 2)	1ZT - tereny ogrodu tematycznego (wydzielenie wewnętrzne U – obszar usług towarzyszących)		-		-	<p>Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z treścią ustaleń wyłożonego projektu planu, teren 1ZT stanowi teren ogrodu tematycznego pod realizację funkcji związanych z: 1) funkcjonowaniem ogrodu tematycznego wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi z zakresu: gastronomii, turystyki, edukacji ekologicznej (np. szkoła leśna, przedszkole leśne); 2) ochroną środowiska i przyrody oraz poprawą warunków ekologicznych (w tym klimatycznych). Wobec czego, w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZT wyznacza się obszar usług towarzyszących, gdzie ustala się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem towarzyszących usług nieuciążliwych z zakresu: gastronomii, turystyki, edukacji ekologicznej, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych zabezpieczających użytkowników budynków przed ponadnormatywnym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi. W świetle ww. zapisów, wskazane w przeznaczeniu „szkoła leśna, przedszkole leśne” stanowią przykłady edukacji ekologicznej,</p>

			<p>Zmiany o które wnioskuję dotyczą terenu 1ZT określonego jako Teren Ogrodu Tematycznego z wyznaczonym obszarem usług towarzyszących, którego jestem właścicielką. Obecnie prowadzę fundację rozwoju dzieci i dorosłych której zadaniami jest m.in. tworzenie szkół i przedszkoli o profilu leśnym. Na tym terenie planuję powstanie szkoły oraz przedszkola leśnego oraz prowadzenie innych działań przede wszystkim edukacyjnych i rozwojowych, zarówno poprzez warsztaty edukacyjne dla dzieci, szkolenia nauczycieli, edukację ekologiczną, wsparcie w rodzicielstwie oraz inne.</p> <p>Pierwszy wniosek o zmianę dotyczy § 14 punkt 1. PRZEZNACZENIE TERENU: TERENY OGRODU TEMATYCZNEGO:</p> <p>Z uwagi na brak funkcjonowania w Polskim prawie terminu „leśna szkoła” czy „przedszkole leśne” prosiłabym o korektę zapisu na „szkoła i przedszkole”. Pragnęłabym uniknąć ewentualnych wątpliwości interpretacji w przyszłości. Oczywiście moim celem jest założenie placówki oświatowej o charakterystyce leśnej (zwanej m.in. jako wychowanie leśne) i to się nie zmienia. Po bardziej szczegółowych konsultacjach z architektem wnoszę również o zmiany dotyczące budynku i obszaru usług towarzyszących:</p> <p>Wnioski do zmian punktu 6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:</p> <p>Budynek przedszkola zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego należy zakwalifikować do kategorii zagrożenia ludzi ZL II, dla której to kategorii wymagane jest zapewnienie drogi pożarowej. Z uwagi na wymogi formalne parametrów i odległości od drogi pożarowej (wyszczególnionych poniżej) wnioskujemy o korektę wskazanych linii zabudowy, aby możliwa była kwalifikacja publicznego pasa drogowego jako drogi pożarowej bez konieczności dodatkowego utwardzania powierzchni działki w celu zapewnienia wjazdu wozu strażackiego, szczególnie iż musi być ona zakończona placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20x20 m. Planowany w projekcie mpzp plac manewrowy spełnia wymagania w tym zakresie, wnioskujemy więc o umożliwienie zbliżenia zabudowy do jego granic, aby spełnić wymogi zawarte w przepisach bez konieczności dodatkowego utwardzania terenu działki budowlanej. Zgodnie z § 12 „Wymogi dotyczące drogi pożarowej” Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych:</p> <p>„1. Drogę pożarową o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego o każdej porze roku, należy doprowadzić do:</p> <p>1) budynku zawierającego strefę pożarową</p>						<p>dopuszczonej jako funkcji komplementarnej dla terenu ogrodu tematycznego. Wyznaczenie obszaru usług towarzyszących U w ramach terenu 1ZT wynikało z inwentaryzacji urbanistycznej oraz treści wniosku z dnia 7.06.2022 r. Deklarowane wówczas zamierzenia realizacji „kameralnego przedszkola leśnego oraz mikro-szkoły o charakterze leśnym” zostało zawarte w zapisach planu, poprzez wyważenie interesu publicznego i prywatnego. Rozszerzenie tej funkcji o obiekty nie służące edukacji ekologicznej jest niemożliwe do uwzględnienia ze względu na zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla danej nieruchomości, gdzie są one oznaczone jako tereny „zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa”. Inne formy edukacji wymagałyby wyznaczenia terenów pod usługi oświaty, co byłoby sprzeczne z zapisami ww. Studium.</p> <p>Proponowane rozszerzenie linii zabudowy na południe koliduje ze strefą 30 metrów od ściany lasu – obszar wyłączony z zabudowy. Strefa ta jest jednym z ustaleń Studium, które są wiążące dla projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wydzielenie U znajduje się w miejscu najbardziej dogodnym do ustalenia regularnej linii zabudowy, biorąc pod uwagę strefy wyłączone z zabudowy. Określone parametry zabudowy umożliwiają wybudowanie obiektu z edukacją ekologiczną. Ustalone zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej są wystarczające do prawidłowego zaprojektowania odpowiedniej obsługi terenu. Zaprojektowanie odpowiedniej drogi pożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami leży w gestii osób uprawnionych do przygotowania projektu budowlanego.</p> <p>Podwyższenie intensywności zabudowy prawie dwukrotnie i realizacja zabudowy w strefie 30 m od ściany lasu (wyłączonej spod zabudowy) mogłoby być sprzeczne z założeniami polityki przestrzennej miasta w zakresie zachowania integralności i ciągłości struktur ekologiczno-przestrzennych, zawartymi w dokumencie Studium. Przedmiotowa nieruchomość stanowi ogród tematyczny mający wzmacniać funkcje leśne, które nie są przewidziane pod intensyfikację zabudowy. <u>Wobec czego, zmiany w projekcie planu wynikające z treści uwagi nie są możliwe do uwzględnienia.</u></p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

			<p>jeszcze wyższe, gdyż jedna sala lekcyjna zajmuje 60 m², należałoby przyjąć minimum 4 sale lekcyjne dla każdej kondygnacji, które wraz z zapleczem kuchennym, częścią szatniową, przestrzeniami komunikacyjnymi oraz zapleczem socjalno-sanitarnym dałyby łączną powierzchnię użytkową ok. 500 m² dla jednej kondygnacji, czyli 600 m² powierzchni zabudowy. Wnioskuje o zmianę parametrów, aby umożliwić realizację budynków o dopuszczalnej powierzchni zabudowy 600 m² oraz intensywności zabudowy odpowiadającej 1200 m² powierzchni całkowitej.</p> <p>W załączniku graficznym do wniosku zaproponowaliśmy kształt obszaru pod zabudowę wraz z podaniem jego powierzchni (1250 m²) i wskazaniem odległości od wydzielonego placu manewrowego dla wozu strażackiego, który pozwoli nam zachować jeszcze pewną elastyczność przy lokalizacji wejścia do budynku (odległość od drogi pożarowej należy w tym przypadku liczyć do wejścia do budynku).</p> <p>W przypadku zastosowania takiego obszaru wartość odniesienia parametrów mogłaby wynosić:</p> <ul style="list-style-type: none">- 50% powierzchni zabudowy- 1,0 intensywności zabudowy <p>Mimo, iż wartości te wydają się być wysokie, to zwracamy uwagę na fakt, iż tylko niewielki wycinek działki został zakwalifikowany jako obszar pod zabudowę. Całość działki po wyłączeniu fragmentu pod realizację drogi dojazdowej będzie miała ok 7900 m². Wnioskowane 600 m² powierzchni zabudowy stanowiłoby zaledwie 7,6% powierzchni całości działki budowlanej. Intencją naszą jest również realizacja dachów w systemie zielonym, co zniweluje efekt zabudowy terenu, zwiększając powierzchnię biologicznie czynną.</p> <p>W naszej ocenie proponowany obecnie wariant, dający możliwość zabudowy 440 m², narzucający jednocześnie obowiązek przedłużenia drogi pożarowej i wykonania placu manewrowego o dodatkowej powierzchni utwardzonej 400 m², sprawia iż łączna powierzchnia zainwestowania prawdopodobnie przekroczyłaby powierzchnię uzyskiwaną w wariantcie przez nas proponowanym o powiększonej dopuszczalności powierzchni zabudowy, przy jednoczesnym przybliżeniu obszaru zabudowy do drogi.</p> <p>Wniosek do zmiany w punkcie 9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:</p> <p>Wnioskuje o miejscowe zbliżenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę do 20 m od granicy lasu – z uwagi na warunki związane z ochroną pożarową oraz konieczność zapewnienia połączenia wejścia do budynku z drogą pożarową. Uzasadniliśmy szczegółowo w adnotacjach do punktu 6.</p>								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

				Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku, dzięki czemu będę mogła realizować cele które sprzyjają nie tylko moim interesom ale służą także miastu. Szkoły i przedszkola leśne to rosnący trend w Polsce, obecny w innych Państwach mający za sobą liczne badania potwierdzające jego ogromny i pozytywny aspekt edukacyjny, rozwojowy, społeczny i wychowawczy. Z pewnością powstanie takiego miejsca na mapie naszego miasta będzie ubogacało jego wizerunek. Z góry dziękuję za wszelką pomoc w dążeniu do realizacji tego celu. [Dołączony załącznik graficzny.]						
2	2	17.10.2024	Ś_W Lublin	<p>Składamy uwagę do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Lublin – obszary przestrzeni publicznych dla obszaru: Las Stary Gaj z prośbą o powiększenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN na działce nr ew. 23/19, stanowiącego wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem – IZO. Prośbę motywujemy tym, że obecnie w projekcie planu w obszarze wydzielenia wewnętrznego powierzchnia zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest mniejsza niż w wydanych Warunkach Zabudowy i wg wydanego pozwolenia na budowę. W tej sytuacji nie będzie możliwości nawet najmniejszej rozbudowy budynku parterowego, o zadaszenia nad miejscem postojowym przy budynku, o zadaszenie tarasu lub oranżerii.</p> <p>Załączamy rysunek planu sytuacyjnego z propozycją wydzielenia wg zasady stosowanej na początku ul. Stary Gaj (np. dz. nr 23/16, 23/5) prosząc o uwzględnienie naszej uwagi.</p> <p>Możliwość rozbudowy budynku byłaby zaspokojeniem potrzeb mieszkańców budynku mieszkalnego na działce nr ew. 23/19 przy ul. Stary Gaj. [Treść uwagi powtórzona w 7.2.]</p> <p>[Dołączony załącznik graficzny zawiera propozycję wydzielenia MN po granicach działki oprócz strony południowej, gdzie jest odsunięcie 12 m od ściany lasu.]</p>	dz. nr 23/19 (obr. 35, ark. 2)	IZO - tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczyn- kowymi i rekreacyj- nymi potrzebami społecz- stwa, w tym zieleni działkowa (wydziele- nie wewnętrzne – obszar zabudowy mieszkanie- wej jednoro- dzinnej)	–	–	<u>Uwaga nieuwzględniona.</u>	
									<p>W ramach częściowego uwzględnienia uwagi z I wyłożenia publicznego, na rysunku planu do (II) wyłożenia do wglądu publicznego na działce zostało wyznaczone wydzielenie wewnętrzne MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze względu na wydane decyzje administracyjne dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej, umożliwiające realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Ustalenia określone dla ww. wydzielenia wewnętrznego (MN), w tym parametry i wskaźniki zabudowy umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy lub lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa.</p> <p>Jednakże, przedmiotowa działka znajduje się w większości w strefie 30 m od ściany lasu, która stanowi obszar wyłączony z zabudowy. Strefa ta jest ustaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, z którym plany miejscowe muszą być zgodne. Zakaz zabudowy w tej strefie wyklucza rozbudowę jakiegokolwiek obiektu w tej części działki. Uwagodawca zwracał się z prośbą o zmniejszenie strefy 30 metrów od ściany lasu do wartości 12 metrów, będąc jednocześnie świadomym wyznaczenia tejże strefy. Zaproponowany w projekcie planu zasięg wydzielenia wewnętrznego (MN) odpowiada lokalizacji projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wynikającej z uzyskanego przez uwagodawcę pozwolenia na budowę (Decyzja nr 665/24 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 29.08.2024 r.).</p> <p>Oprócz tego, powiększenie wydzielenia wewnętrznego MN w kierunku południowym mogłoby być sprzeczne z założeniami polityki przestrzennej miasta w zakresie zachowania integralności i ciągłości struktur ekologiczno-przestrzennych. Przedmiotowa nieruchomość przewidziana jest pod zieleni urządzonej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkową mającą wzmocnić funkcje leśne, które nie są przewidziane pod intensyfikację zabudowy. <u>Wobec czego, zmiany w projekcie planu wynikające z treści uwagi nie są możliwe do uwzględnienia.</u></p>	

Załącznik nr 4
do uchwały nr 169/VI/2024
Rady Miasta Lublin
z dnia 21 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
obszary przestrzeni publicznych – Las Stary Gaj

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy.

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 169/VI/2024
Rady Miasta Lublin
z dnia 21 listopada 2024 r.
Zalacznik5.gml

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