



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 23 kwietnia 2025 r.

Poz. 2325

Podpisany przez:

Paweł Chruściel; LUW w Lublinie

Data: 23.04.2025 10:16:27



UCHWAŁA NR 289/IX/2025 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 20 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I D – Szerokie – etap II

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, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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 595/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I w rejonie położonym pomiędzy ulicą Szerokie, rzeką Czechówką, ul. Główną, ul. Deszczową, granicą miasta i ul. Nałęczowską oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I dla oznaczonych numerami terenów: I/6 i I/9, zmienionej uchwałą nr 1651/LV/2023 Rady Miasta Lublin z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 595/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I w rejonie położonym pomiędzy ulicą Szerokie, rzeką Czechówką, ul. Główną, ul. Deszczową, granicą miasta i ul. Nałęczowską oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I dla oznaczonych numerami terenów: I/6 i I/9, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I D – Szerokie – etap II, 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 – część I D – Szerokie – etap II, w granicach określonych na załącznikach nr 1 i 2 – zwany dalej planem.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załączniki nr 1 i 2);
- 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załączniki nr 3 i 4);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 5);
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 6);
- 5) dane przestrzenne – dokument elektroniczny (załącznik nr 7).

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

- 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
- 4) **dach zielony ekstensywny** – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
- 5) **dach zielony intensywny** – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
- 6) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość lub/i wyróżniającą się formę architektoniczną;
- 7) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **działka inwestycyjna** – działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielania, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 9) **ESPOCH** – Ekologiczny System Obszarów Chronionych – jest to ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej lub wykluczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;
- 10) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty w tym instalacje odnawialnych źródeł energii i obiekty liniowe, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 11) **intensywność zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **kategoria przeznaczenia terenu** – przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 13) **kondygnacja** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 16) **miejscowa retencja** – rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
- 17) **nadziemna intensywność zabudowy** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 19) **obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN”** – wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 20) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”** – wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 21) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** – wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 22) **plac zabaw** – wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
- 23) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 24) **podstawowa kategoria przeznaczenia** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako obowiązujące;
- 25) **powierzchnia biologicznie czynna** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 26) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie – zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 27) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi). Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 28) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 29) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 30) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 31) **przeznaczenie tymczasowe** – inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 32) **stanowisko postojowe dla rowerów** – 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;
- 33) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona mała architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;

- 34) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo– cyfrowym;
- 35) **uciążliwość** – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 36) **urządzenia sportowo – rekreacyjne nieuciążliwe** – kameralne, nieuciążliwe, plenerowe urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;
- 37) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 38) **usługi publiczne** – usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia (z wyłączeniem szpitali i sanatoriów), oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 39) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
- 40) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** – część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 41) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku – kalenicy, attyki, bądź najwyższego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory, nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy. Dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;
- 42) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 43) **zachowanie istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, również dopuszczenie przebudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 44) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 45) **zieleń izolacyjna** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym: wysokiej, średniej i niskiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;
- 46) **zieleń urządzona** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym lub półpublicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa), realizowane w oparciu o wykonane nasadzenia roślinne o różnej formie i rodzaju (roślinność: dekoracyjna, użytkowa, izolacyjna).

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

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

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

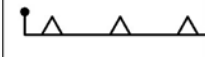
3. MN, MN1/U, KX1 – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

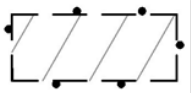
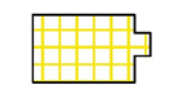
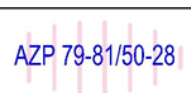
4. Oznaczenia literowe terenów w nawiasie oznaczają dopuszczone funkcje urbanistyczne, traktowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenu (oznaczenie literowe przed nawiasem) – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

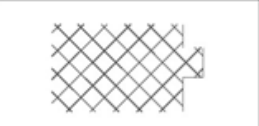
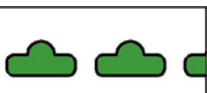
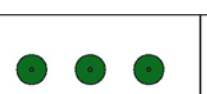
6. Oznaczenia graficzne użyte w planie:

1) Ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren drogi wewnętrznej
	teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdnego
	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej

	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sławinek”
	budynek lub zespół budynków, ujęty w Ewidencji Zabytków
	obszar ujęty w Ewidencji Zabytków
	stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków
	zasięg złoża

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obowiązujące przeznaczenie terenu w sąsiedztwie
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	szpaler drzew
	skarpa do zachowania
	projektowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy "Dolina Środkowej Czechówki"
	układ urbanistyczny/ ruralistyczny ujęty w Ewidencji Zabytków

7. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (MN);
- 6) obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (ZI);
- 7) obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (ZT);
- 8) teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sławinek”;
- 9) budynek lub zespół budynków, ujęty w Ewidencji Zabytków;
- 10) obszar ujęty w Ewidencji Zabytków;
- 11) stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków;
- 12) zasięg złożeń.

8. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny, w szczególności: budynki istniejące, układ drogowy poza granicami planu, obowiązujące przeznaczenie terenu w sąsiedztwie, Ekologiczny System Obszarów Chronionych, szpaler drzew, skarpa do zachowania, projektowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina Środkowej Czechówki”, układ urbanistyczny/ruralistyczny ujęty w Ewidencji Zabytków.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN1/U** – teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej;
- 3) **U(MN)** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 5) **KX1** – teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdni.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje;
- 4) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 5) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowego na 1 pokój;
- 6) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
- 7) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
- 8) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
- 9) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 10) przedszkola, świetlice, żłobki – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
- 11) szkoły podstawowe – nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na 1 pomieszczenie do nauki;
- 12) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
- 13) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;

- 14) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 15) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 16) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 17) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 18) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i ust. 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej – ustalenie to nie dotyczy miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1 i ust. 2, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.

6. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

7. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) dla handlu i usług – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla biur i urzędów – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowego dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny;
- 4) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.

8. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację dodatkowych naziemnych miejsc parkingowych (ponad minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganą w ust. 1 w formie dostępnej dla osób odwiedzających lub/i korzystających z funkcji mieszkalnych i usługowych na działce inwestycyjnej), w liczbie: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde pełne 15 miejsc parkingowych wynikających z ust. 1 i ust. 2.

9. Zasady wymienione w ust. 1–8 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 7. 1. Ustala się standard akustyczny:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

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

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

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych oraz suchych dolin, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.

4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku.

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

6. Zasady wymienione w ust. 1–5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9. Zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się ochronę ujęcia wody podziemnej w związku z ustanowioną strefą ochronną ujęcia wody podziemnej „Sławinek” w Lublinie, składającą się z terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sławinek” oznaczonego graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym.

§ 10. 1. Ustala się zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości:

- 1) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN:
 - a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: nie mniej niż 800 m²,
 - b) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniej niż 600 m²,
 - c) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 2) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN1/U:
 - a) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: nie mniej niż 800 m²,
 - b) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniej niż 600 m²,

- c) powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 800 m²,
 - d) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 3) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U(MN):
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. Dla terenów 1MN, 2MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;
- 4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno – zielonej infrastruktury.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenie 1MN, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garażowych, jako uzupełnienie istniejącej na działce zabudowy w liczbie nie więcej niż jeden budynek na działkę budowlaną;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
- a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
 - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
 - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
- 9) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 10) w przypadku realizacji stromego dachu o spadku od 30° do 45° dopuszcza się realizację poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji nadziemnej;
- 11) w przypadku realizacji dachu płaskiego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni obrysu budynku;
- 12) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 3,5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
- 13) szerokość elewacji: nie więcej niż 22 m;
- 14) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 z czego nie więcej niż 0,8 dla kondygnacji nadziemnych;
- 15) kształt dachu: nie ustala się;
- 16) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 17) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
- 18) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 19) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 20) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 21) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
- 22) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: nie mniej niż 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniej niż 600 m²;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych pod wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy), działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

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

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN – od ul. Krystalicznej (zlokalizowanej poza granicami planu) bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 1KX1 i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, od ul. Głównej (zlokalizowanej poza granicami planu),
 - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MN – od ul. Krystalicznej (zlokalizowanej poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 1KX1, od ul. Świetlistej (zlokalizowanej poza granicami planu) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 13KDW (zlokalizowaną poza granicami planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem §16 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci: Ø200 w ul. Nałęczowskiej oraz Ø100 w ul. Głównej,
 - d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kanał sanitarny Ø0,2 w ul. Nałęczowskiej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kanał deszczowy Ø0,3–0,5 w ul. Szerokie, planowane sieci odprowadzające wody opadowe do rzeki Czechówki lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, zaś z powierzchni biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci gazowe: Ø160 przebiegająca wzdłuż ul. Głównej oraz Ø150 w ul. Nałęczowskiej,
 - g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem §16 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie w tym rejonie miasta,
 - h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
- a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepylącej,
 - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
 - c) placów zabaw,
 - d) urządzeń sportowo–rekreacyjnych nieuciążliwych,
 - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

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

§ 12. Dla terenu 1MN1/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej.

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (lecz nie więcej niż 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku);
- 2) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu kategorii:
 - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów,
 - b) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² taki jak: samodzielne sklepy, butiki, apteki,
 - c) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne, domy kultury, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,
 - d) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, domy pomocy społecznej,
 - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
 - f) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
 - g) **usług drobnych**, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy,
 - h) **usług publicznych**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem iż ustalenie to nie dotyczy projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce inwestycyjnej.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno – zielonej infrastruktury.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) typ zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie ustala się;
- 3) typ zabudowy dla zabudowy usługowej: nie ustala się;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 5) w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garażowych, jako uzupełnienie istniejącej na działce zabudowy w liczbie nie więcej niż jeden budynek na działkę budowlaną;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 35%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 9) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
 - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
 - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
 - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
- 11) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winno być zrealizowane w sposób ogólnodostępny dla wszystkich mieszkańców budynków na działce budowlanej;
- 12) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 13) w przypadku realizacji stromego dachu o spadku od 30° do 45° dopuszcza się realizację poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji nadziemnej;
- 14) w przypadku realizacji dachu płaskiego dopuszcza się realizację trzeciej kondygnacji nadziemnej na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni obrysu budynku;
- 15) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 3,5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
- 16) szerokość elewacji: nie więcej niż 22 m;
- 17) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,8 z czego nie więcej niż 1,0 dla kondygnacji nadziemnych;

- 18) przy zastosowaniu (w ramach działki inwestycyjnej) rozwiązań zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej i przy jednoczesnym zastosowaniu dachów zielonych na minimum 50% powierzchni dachów budynków i zastosowaniu na powierzchni minimum 25% powierzchni ścian elewacyjnych „pionowych ogrodów” – systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku, dopuszcza się:
- a) zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do wartości nie większej niż 40%,
 - b) zmniejszenie minimalnego wymaganego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do minimum 35%,
 - c) zwiększenie dopuszczanej maksymalnej wysokości zabudowy do wartości: nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne,
 - d) zwiększenie szerokości elewacji do wartości: nie więcej niż 26 m,
 - e) zwiększenie intensywności zabudowy do wartości: nie więcej niż 2,2 z czego nie więcej niż 1,2 dla kondygnacji nadziemnych,
 - f) zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w jednym budynku do maksimum 9 lokali;
- 19) kształt dachu: nie ustala się;
- 20) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 21) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
- 22) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 23) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 24) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 25) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się urządzenie na każdej działce inwestycyjnej przynajmniej jednej ogólnodostępnej dla mieszkańców strefy rekreacyjno-wypoczynkowej o szerokości minimalnej 5 m i powierzchni co najmniej 100 m², przyjmując wskaźnik 1 m² / 1 mieszkanie, z dopuszczeniem lokalizowania w ramach tak wyznaczonej strefy placów zabaw i miejsc rekreacyjnych wynikających z przepisów odrębnych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych;
- 26) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
- 27) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się realizację dodatkowych naziemnych miejsc parkingowych (ponad minimalną liczbę miejsc parkingowych wymaganą w pkt 26) w formie dostępnej dla osób odwiedzających lub/i korzystających z funkcji mieszkalnych i usługowych na działce inwestycyjnej, w liczbie: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde pełne 10 miejsc parkingowych wynikających z pkt 26;
- 28) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

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

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN1/U:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: nie mniej niż 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: nie mniej niż 600 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie mniej niż 800 m²;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych pod wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy), działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
 - 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w ramach terenu oznaczonego symbolem 1MN1/U wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:

- a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
- b) nakaz zachowania minimum 50% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem zabudowy podziemnej oraz dopuszczanej na podstawie ust. 11 pkt 2,
- d) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw oraz urządzeń sportowo–rekreacyjnych nieuciążliwych,
- e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
- f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

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

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN1/U – od ul. Nałęczowskiej (zlokalizowanej poza granicami planu), od ul. Głównej (zlokalizowanej poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 1KX1, od ul. Krystalicznej (zlokalizowanej poza granicami planu) poprzez ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 1KX1 oraz od ul. Świetlistej (zlokalizowanej poza granicami planu) poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 13KDW (zlokalizowaną poza granicami planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci: Ø200 w ul. Nałęczowskiej, Ø160 w ul. Szerokie, oraz Ø100 w ul. Głównej,
 - d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kanał sanitarny Ø0,2 w ul. Nałęczowskiej; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem lokalnej retencji w oparciu o kanał deszczowy Ø0,3–0,5 w ul. Szerokie, planowane sieci odprowadzające wody opadowe do rzeki Czechówki lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustalenie dotyczące odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji – nie dotyczy działek budowlanych ze zwiększonymi parametrami dotyczącymi zabudowy (zgodnie z ust. 6 pkt 18),
- g) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci gazowe: Ø160 przebiegająca wzdłuż ul. Głównej oraz Ø150 w ul. Nałęczowskiej,
- h) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie w tym rejonie miasta,
- i) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,
- k) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1MN1/U w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenu 1U(MN) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu kategorii:
 - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów,
 - b) **handlu**, w tym w szczególności: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m² taki jak: samodzielne sklepy, butiki, apteki,

- c) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne, domy kultury, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,
 - d) **ochrony zdrowia i opieki społecznej**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, domy pomocy społecznej,
 - e) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe,
 - f) **sportu i rekreacji**, w tym w szczególności: obiekty przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu,
 - g) **usług drobnych**, w tym w szczególności: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, punkty napraw, wypożyczalnie, pralnie, gabinety odnowy,
 - h) **usług publicznych**;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w ramach wyznaczonych obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze brązowym i symbolem MN – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) dopuszcza się budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalne.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren 1U(MN) znajduje się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) teren 1U(MN) znajduje się częściowo w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Środkowej Czechówki” – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 4) na terenie 1U(MN) na rysunku planu wskazano orientacyjną lokalizację skarpy do zachowania;
- 5) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7;
- 6) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;
- 7) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno – zielonej infrastruktury.

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

- 1) na terenie 1U(MN) ochronie konserwatorskiej podlega budynek cegielni położony przy ul. Zakątek 1 ujęty w Ewidencji Zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
 - b) zakaz zmiany geometrii dachu,
 - c) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) nakaz zachowania ceglanych elewacji,
 - e) nakaz zachowania komina,
 - f) dopuszczenie możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ich lokalizacji, ilości, formy oraz użytych materiałów;

- 2) na terenie 1U(MN) ochronie konserwatorskiej podlega teren zespołu zabudowy cegielni położony przy ul. Zakątek 1 ujęty w Ewidencji Zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się nakaz zachowania ukształtowania terenu będącego wynikiem działalności cegielni – wyrobiska powstałego poprzez pozyskiwanie gliny do wyrobu cegły;
- 3) na terenie 1U(MN) nakazuje się zachowania dystansu dla nowej zabudowy w promieniu, co najmniej 19 m od obrysu budynku cegielni, w celu jej wyeksponowania od strony południowej i wschodniej;
- 4) wszelkie prace budowlane przy obiektach ujętych w Ewidencji Zabytków (nie wpisanych do rejestru zabytków) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie 1U(MN) ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 77–80/12–1 ujęte w Ewidencji Zabytków oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 6) wszelkie prace ziemne w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, przy czym na terenie 1U(MN) znajdującym się w granicach zasięgu złoża surowców ceramiki budowlanej „Zakątek” obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 7;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garażowych, jako uzupełnienie istniejącej na działce zabudowy w liczbie nie więcej niż jeden budynek na działkę budowlaną;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
 - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
 - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
 - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
- 9) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 10) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 3,5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
- 11) szerokość elewacji: nie więcej niż 22 m;
- 12) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 z czego nie więcej niż 0,8 dla kondygnacji nadziemnych;

- 13) kształt dachu: nie ustala się;
- 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 15) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
- 16) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 17) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 18) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
- 19) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 20) w ramach działki budowlanej ustala się nakaz realizacji zadrzewienia w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 10 naziemnych miejsc parkingowych.

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

- 1) część terenu 1U(MN), zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w zasięgu złoża surowców ceramiki budowlanej „Zakątek”, dla którego do czasu wykreślenia z bilansu zasobów złóż kopalin ustala się ochronę złoża, poprzez zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie służących racjonalnemu gospodarowaniu zasobami oraz kompleksowego wykorzystywania kopalin, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren 1U(MN) znajduje się częściowo w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sławinek”, ustalenia zgodnie z § 9.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U(MN) nie mniej niż 1000 m²;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U(MN) wyznacza się obszar zieleni izolacyjnej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie którego ustala się:

- a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
- b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem zabudowy podziemnej oraz dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2,
- d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
- e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ust. 7.

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

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U(MN) – od ul. Zakątek (zlokalizowanej poza granicami planu), od ul. Głównej (zlokalizowanej poza granicami planu) poprzez

ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolami 1KX1 (ul. Wądolna) oraz 4KX1 (zlokalizowane poza granicami planu), od ul. Przejrzystej (zlokalizowanej poza granicami planu) poprzez ciągi pieszo – jezdne oznaczone symbolami 1KX1 i 4KX1 (zlokalizowane poza granicami planu);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieć Ø180 w ul. Wądolnej,
- d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie w oparciu o kanał sanitarny Ø0,3 w ul. Wądolnej,
- e) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie z uwzględnieniem lokalnej retencji w oparciu o kanał deszczowy Ø0,5 w ul. Szerokie, planowane sieci odprowadzające wody opadowe do rzeki Czechówki lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia po wymaganej rozbudowie w oparciu o sieci gazowe Ø160 w ul. Wądolnej,
- g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie w tym rejonie miasta,
- h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem ust. 7, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych, z uwzględnieniem ust. 7,
- i) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

§ 14. Dla terenu **1KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren drogi wewnętrznej.

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;
- 4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno – zielonej infrastruktury.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6,0 m;
- 2) dopuszcza się ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDW – od ul. Krystalicznej (zlokalizowanej poza granicami planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem §16 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
 - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

§ 15. Dla terenu **1KX1** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: Teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzenny: nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;
- 4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno – zielonej infrastruktury.

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

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

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 5,0 m;
- 2) przekrój: ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KX1 – od ul. Głównej i ul. Krystalicznej (zlokalizowanych poza granicami planu);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem §16 ust. 3) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z terenów biologicznie czynnych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1KX1 w wysokości 1%.

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załącznikach nr 3 i 4 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów na których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

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

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

z up. Przewodniczącego Rady
Miasta Lublin
Wiceprzewodnicząca Rady
Miasta Lublin

Anna Ryfka



MIASTO LUBLIN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN
- CZĘŚĆ I D - SZEROKIE - ETAP II

skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MNobszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	ZIobszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sławinek”
	budynek lub zespół budynków, ujęty w Ewidencji Zabytków
	obszar ujęty w Ewidencji Zabytków
	AZP 79-81/50-28stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków
	zasięg złoża

ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obowiązujące przeznaczenie terenu w sąsiedztwie
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	szpaler drzew
	skarpa do zachowania
	projektowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy "Dolina Środkowej Czechówki"
	układ urbanistyczny/ rualistyczny ujęty w Ewidencji Zabytków

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

	granica obszaru opracowania m.p.z.p.
	tereny aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe
	obszary i obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków (nie ujęte e Rejestrze oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków)
	stanowiska archeologiczne
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	tereny o spadkach powyżej 15%
	doliny rzeczne
	zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
	poziom wód gruntowych na głębokości 2m p.p.t.



MIASTO LUBLIN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN
- CZĘŚĆ I D - SZEROKIE - ETAP II

skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN1/U	teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej
KDW	teren drogi wewnętrznej
KX1	teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdnego
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obowiązujące przeznaczenie terenu w sąsiedztwie
	szpaler drzew
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN	
Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.	
Skala 1:10 000	
	granica obszaru opracowania m.p.z.p.
	tereny zabudowy jednorodzinnej
	drogi główne
	obszary i obiekty w Gminnej Ewidencji Zabytków (nie ujęte e Rejestrze oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków)

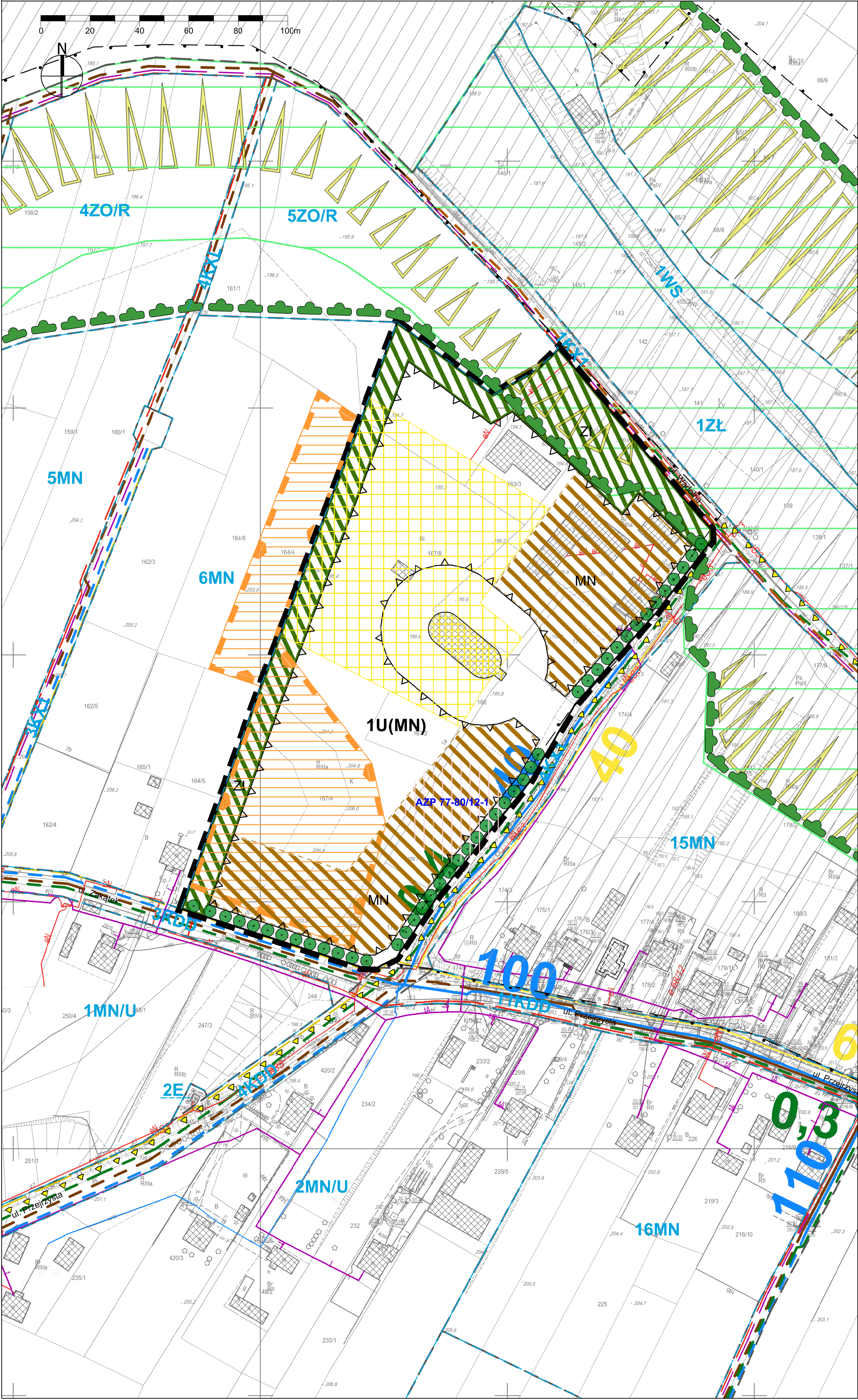


MIASTO LUBLIN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN
- CZĘŚĆ I D - SZEROKIE - ETAP II

skala 1:1000

IDEOGRAM UZBROJENIA

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.



USTALENIA OBOWIAZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
U(MN)	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MNobszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	ZIobszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Sławinek”
	budynek lub zespół budynków, ujęty w Ewidencji Zabytków
	obszar ujęty w Ewidencji Zabytków
	AZP 79-81/50-28stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków
	zasięg złoża
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obowiązujące przeznaczenie terenu w sąsiedztwie
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	szpaler drzew
	skarpa do zachowania
	projektowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy "Dolina Środkowej Czechówki"
	układ urbanistyczny/ rualistyczny ujęty w Ewidencji Zabytków
ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU:	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa (istn/ plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa średniego ciśnienia (istn./plan.)
	eNeSeuzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia / średniego napięcia (istn.)
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia, średniego napięcia, wysokiego napięcia (plan.)
	tuzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna (istn./plan.)

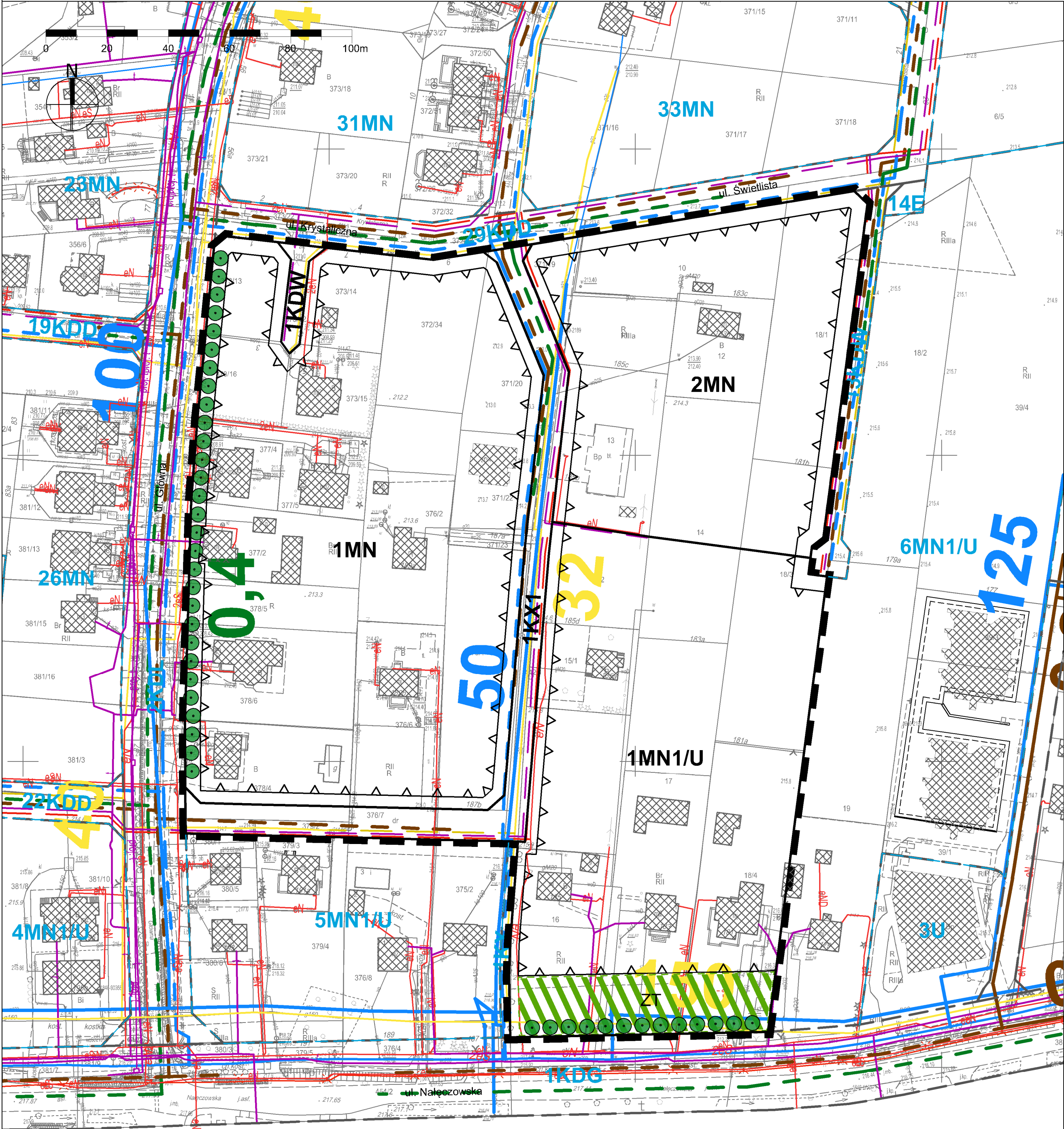


MIASTO LUBLIN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN
- CZĘŚĆ I D - SZEROKIE - ETAP II

skala 1:1000

IDEOGRAM UZBROJENIA

ZAŁĄCZNIK NR 4
do uchwały Nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN1/U	teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej
KDW	teren drogi wewnętrznej
KX1	teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdnego
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ELEMENTY INFORMACYJNE:	
	budynki istniejące
	układ drogowy poza granicami planu
	obowiązujące przeznaczenie terenu w sąsiedztwie
	szpaler drzew
ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU:	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa (istn/ plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa średniego ciśnienia (istn./plan.)
eN eS	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia / średniego napięcia (istn.)
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa niskiego napięcia, średniego napięcia, wysokiego napięcia (plan.)
t	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna (istn./plan.)

Załącznik nr 5
do uchwały nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I D - Szerokie - etap II

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I D - Szerokie - etap II

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 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 1 marca 2021 r. do 31 marca 2021 r. (termin składania uwag: do dnia 16 kwietnia 2021 r.)											
1.	1	05.03.2021	— —	Zmiana funkcji dla wyszczególnionych działek. Mając pełną świadomość dokonywanych zmian rezygnuję z funkcji produkcyjno-składowych będących w aktualnym zapisie dla moich działek i wnoszę o zmianę na funkcję usługową z formą mieszkaniową i pozwoleniem na wymiennność w/w funkcji. Swoją działalność produkcyjną (cegielnia) zamknęłam w 2013 r. Tereny po byłej cegielni nie będą już wykorzystywane na funkcje produkcyjno-składowe. Rozwój lokalnej zabudowy dotyczy tylko budownictwa jednorodzinnego, a drogi dojazdowe nie są przystosowane do transportu ciężkiego (ograniczenia wjazdu powyżej 3,5T). Proszę o pozytywne rozpatrzenie moich uwag.	dz. nr 170, 171, 172, 167/2, 167/4, 167/8, (obr. 74, ark. 8)	1U/P	+	—	+	—	Uwaga częściowo nieuwzględniona Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykraczającym poza ustalenia Studium UiKZP. W pozostałym zakresie - sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i ponownego wyłożenia do wglądu publicznego.
2.	4	08.03.2021	— —	Zgłaszam uwagę do ww. projektu mpzp o treści jak poniżej. Projekt uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia mpzp m. Lublin - część I D - Szerokie w § 10, pkt 1.1) ustala warunek powierzchni dla działek obszaru 32MN mówiący, że powierzchnia działki powstałej z podziału nieruchomości ma wynosić nie mniej niż 800 m². Obecnie przedmiotowa działka nr 13 ma powierzchnię ok. 1800m². Na działce znajduje się budynek bliźniak umiejscowiony niecentrycznie w stosunku do granic działki, w kierunku północ-południe. Wymienieni powyżej właściciele nieruchomości planują w przyszłości podział działki i budynku w ten sposób, że powstaną dwie niezależne nieruchomości z granicą przebiegającą wzdłuż linii oddzielającej dwie połowy budynku. Dla powstałej w ten sposób nieruchomości po stronie południowej istnieje ryzyko niespełnienia warunku o minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 800m² (po podziale ok. 784m²), zwłaszcza po uwzględnieniu wydzielienia terenu pod sąsiadujące drogi (po podziale ok. 718m²). W związku z powyższym proszę w imieniu właścicieli o wprowadzenie zmiany w projekcie ww. uchwały, skutkującej możliwością podzielenia ww. dz. nr ew. 13 na nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 600m² (zamiast	dz. nr 13, (obr. 73, ark. 8)	32MN	+	—	+	—	Uwaga częściowo nieuwzględniona Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 95 pkt 1): „ niezależnie od ustaleń planu miejscowego [...] podział nieruchomości może nastąpić w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków”. Jednakże przeprowadzone zostaną dodatkowe analizy dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej. Sposób uwzględnienia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i ponownego wyłożenia do wglądu publicznego.

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				obecnego 800m ²) lub innej umożliwiającej przeprowadzenie wyżej opisanej operacji podziału nieruchomości dz. nr ewid. 13. Proszę o informację zwrotną i pozytywne rozpatrzenie uwagi do projektu mpzp.							Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
II wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 14 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r. (termin składania uwag: do dnia 31 stycznia 2023 r.)											
3.	2.	09.01.2023	— —	Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania dotyczy obszaru 12KX1. Proszę o usunięcie odcinka drogi 12KX1, między domami przy ul. Główna 66 i 64. Po pierwsze budowa tego odcinka ulicy nie jest potrzebna, gdyż pozostałe budynki z obszaru 5 MN1/U mają możliwość wyjazdu ze swoich posesji w prawą stronę na 1KX lub 30 KDD. z 12KX1 można zrobić ślepą uliczką z wyjazdem w prawo dla domów, które potrzebują wyjazdów. (Zamieściłam załącznik z propozycją drogi). Budowa tego odcinka nie leży w interesie społecznym i wygeneruje to niepotrzebne koszty dla miasta Lublin. Jednocześnie zwiększy to ruch na ul. Główniej, która i tak jest połączeniem z al. Warszawską oraz drogą wyjazdową dla pobliskich domów. Przyczyni się to również do zmniejszania bezpieczeństwa w ruchu drogowym na ul. Główniej. Droga nie jest potrzebna dla mieszkańców, a spowoduje również niepotrzebne zmniejszenie działek oraz ich atrakcyjności w przyszłości. Moja działka zostanie zmniejszona po raz kolejny (najpierw została zabrana od strony Główniej) i zostanie jej niewiele (około 500 m). Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej sprawy.	dz. nr 379/2, 380/8 (obr. 74, ark. 12)	12KX1		—		—	Uwaga nieuwzględniona Ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem 12KX1 przebiega po śladzie drogi publicznej wyznaczonej w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Jest niezbędny ze względu na zapewnienie połączenia komunikacyjnego nowo wyznaczonych terenów budowlanych z ul. Główną. Jednocześnie w jego granicach przewidziana jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (istnieje już sieć gazowa). Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
4.	7.	13.01.2023	— —	Proszę o poszerzenie strefy zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na planie jako MN o dodatkowe 12-15 m licząc od drogi ul. Zakątek na całej jej długości, gdzie moje działki przynależą do w/w ulicy.	dz. nr 170, 171, 172, 167/4 (obr. 74, ark. 8)	1U(MN), 6KX1, 2KDD, 3KDD		—		—	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin działki nr 170, 171, 172, 167/4 znajdują się w większości w obrębie funkcji „teren aktywności gospodarczej: przemysłowe, bazy, składy, magazyny / usługowe”. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium UiKZP. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykraczającym poza ustalenia Studium UiKZP. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
III wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 25 października 2023 r. do 17 listopada 2023 r. (termin składania uwag: do dnia 04 grudnia 2023 r.)											
5.	13.	04.12.2023 (uwaga o tej samej treści złożona dwukrotnie)	— —	Niniejszym zgłaszam uwagi/ zastrzeżenia/ sprzeciw i wnioski do wyłożonego po raz trzeci w dniu 25 października 2023 r. Projektu Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Powyższe dotyczy: 1. zmiany linii zabudowy działki nr 16 od ulicy Nałęczowskiej 185 2. projektowanej drogi nr 30KDD 3. przedłużenie drogi dojazdowej 7KX1 do granicy działki 154/1 Obszar: Wola Sławińska, okolice ul. Nałęczowska, Główna, Stroma Uzasadnienie Ad1) Powyższa działka stanowi współwłasność 7 spadkobierców. W dniu 11.04.2023 r. geodeta dokonał wstępnego podziału nieruchomości na okoliczność planowanego, sądowego zniesienia współwłasności. Wydzielił 4 działki; 16/1 od ul. Nałęczowskiej z pasem zabudowy mieszkaniowej o szer. 12 m wg. poprzedniej wersji wyłożonego planu, następnie działki 16/2 z budynkiem mieszkalnym oraz dwóch działek 16/3 i 16/4 o podobnej pow. 0,0750 m². Wskutek zmiany powyższego planu zagospodarowania działka od ulicy Nałęczowskiej traci status działki budowlanej ponieważ zostaje pas zabudowy o szerokości od 7mb. do 4mb. W związku z powyższym wnoszę o przywrócenie poprzedniej linii zabudowy wzdłuż ul. Nałęczowskiej. Ad2) Odnośnie projektowanego ciągu drogi 30 KDD o szerokości 10 m wzdłuż działki nr 16, wskazuję że jest to końcowy odcinek ciągu drogowego, gdzie będzie małe natężenie ruchu, dlatego też powyższa szerokość projektowanej drogi jest zbyt duża. Wnoszę o dostosowanie projektowanej drogi do takiego stanu, aby umożliwić pełne i dogodne korzystanie z wydzielonych działek z nieruchomości nr 16 przy ul. Nałęczowskiej 185, a także o jak najmniejsze ograniczenie prawa własności dla wydzielonych działek i sąsiednich nieruchomości. Ad3) Z uwagi na brak odpowiedzi na mój poprzedni wniosek ponawiam go. Liczę na pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku	dz. nr 16 (obr. 73, ark. 8) dz. nr 354/1, 358	6MN1/U, 30KDD, 23MN, 19KDD		—		—	Uwaga nieuwzględniona W odniesieniu do działki ew. nr 16 wyznaczona w projekcie MPZP nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Nałęczowskiej wyznaczona została jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej na działkach sąsiednich zlokalizowanych wzdłuż ul. Nałęczowskiej. Ponieważ ul. Nałęczowska ma klasę drogi głównej wyznaczone zostały obszary zieleni towarzyszącej, na których nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej), których celem jest zmniejszenie oddziaływania drogi na mieszkańców. Z tego powodu nie jest możliwe zmniejszenie odległości pomiędzy projektowaną nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą pasa drogowego. Należy podkreślić, że zarówno zarządcą drogi, jak i organem ustawowo uprawnionym do uzgadniania projektów planów miejscowych jest Zarząd Dróg i Mostów (art.17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i przedstawione w projekcie planu miejscowego rozwiązanie układu komunikacyjnego zostało uzgodnione pozytywnie bez uwag. Projekt został również pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością UM Lublin. Działki ew. nr 354/1 i 358 mają bezpośredni dostęp do dróg publicznych (ul. Główna i ul. Stroma) i nie jest konieczne wyznaczanie dodatkowego dojazdu. Ciąg pieszo–jezdny oznaczony symbolem 7KX1 zapewnia połączenie komunikacyjne terenu usług sportu i rekreacji (2US) z ul. Stromą. Wyznaczanie dodatkowego połączenia komunikacyjnego działek ew. nr 354/1 i 358 z ciągiem pieszo–jezdnym (7KX1) spowoduje wydłużenie układu komunikacyjnego a co za tym idzie również wzrost kosztów związanych

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
											z realizacją drogi. Nie ma więc uzasadnienia dla tego typu rozwiązania. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
6.	16.	05.12.2023	— —	Wnoszę o poszerzenie terenu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na mapie jako 6MN do linii oznaczonej przeze mnie na mapie kolorem czerwonym (linia przerywana) oraz wydłużenie projektowanej drogi wewnętrznej z możliwością zawracania (w załączniku mapa z propozycją zmiany).	dz. nr 163/3, 161/1 (obr. 74, ark. 8)	5ZO/R, 1U(MN), 1KX1, 4KXL		—		—	Uwaga nieuwzględniona Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.1 ust. 3) ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin (Uchwała Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.) północna część działek ew. nr 161/1 i 163/3 znajduje się w obrębie funkcji „zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery”. Dla południowej cześć ww. działek zgodnie z ustaleniami Studium zostało ustalone przeznaczenie terenów pozwalające na ich zabudowę. Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
IV wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 8 stycznia 2025 r. do 31 stycznia 2025 r. (termin składania uwag: do dnia 17 lutego 2025 r.)											
7.	1.	17.02.2025	— —	Niniejszym zgłaszam uwagi/zastrzeżenia/sprzeciw i wnioski do wyłożonego po raz czwarty (IV) w dniu 7 stycznia 2025 r. projektu miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe dotyczy projektowanych dróg nr: 1)1KX1 (w poprzednim III wyłożeniu 30KDD) oraz	dz. nr 376/8 (obr. 74, ark. 12) dz. nr	1KX1		—		—	Uwagi nieuwzględnione Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				2) w poprzednim III wyłożeniu 10KX – obecnie bez odrębnej nazwy, prawdopodobnie traktowana jako część drogi 1KX1 równoległa do ul. Nałęczowskiej prowadzona na działce nr 376/7 oraz części południowej działki 375/1 – na potrzeby niniejszego pisma dalej odcinek ten zwany jest 10KX. Obszar: Wola Sławińska, okolice ul. Nałęczowska, Główna, Krystaliczna. Ad 1) Droga 1KX1 Odnosząc się do planowanej na szerokość 8 metrów drogi 1KX1, w wyniku której sąsiadujące z nią działki musiałyby by zostać dodatkowo zmniejszone (de facto zwężone) o ok 2,5 m – każda z działek – na całej długości działek, prowadząc do znacznego uszczuplenia (i tak wąskiej) ich szerokości, niniejszym wskazuję, iż uznaję przedmiotowe rozwiązanie, statuujące drogę dojazdową o szerokości 8 metrów w zakresie graniczącym z działkami 375/1 oraz 375/2 za zbyt daleko idące i nie mające uzasadnienia faktycznego oraz celowościowego, wnosząc o jego zmianę i zmniejszenie szerokości drogi jedynie do parametrów ciągu pieszego (ewentualnie pieszo–jezdnego) o szerokości 3 m na całej długości działek 375/1 i 375/2. Wyłożony obecnie po raz czwarty plan nie uwzględnia dotychczasowych oczekiwań i uwag mieszkańców, a nadto dokonuje kolejnej niekorzystnej zmiany na rzecz mieszkańców, dla których to winien być uchwalany.	376/6 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 376/2 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 375/1 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 371/19 (obr. 74, ark. 10) dz. nr 371/22 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 371/20 (obr. 74, ark. 10)					i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania,a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”, wyrażnie podkreśla iż interesy prywatne nie stoją ponad interesem publicznym, a w planowaniu przestrzennym równie istotne co wnioski i uwagi osób prywatnych są uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) jako akt prawa miejscowego podlegający procedurze ściśle określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawsze jest kompromisem między wnioskami wyrażonymi przez zainteresowane strony (np. właścicieli działek) a uwarunkowaniami i przepisami prawa obowiązującymi w danej chwili. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu (do którego ma tytuł prawny) zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności. Wyznaczony w niniejszym projekcie zmiany MPZP ciąg pieszo–jezdny (oznaczony symbolem 1KX1) obejmuje m.in. działkę ewidencyjną nr 442/1 będącą własnością Miasta Lublin w zarządzie Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Lublinie (ZDiTM). Obecnie działka ta ma szerokość ok. 3 m co jest niewystarczające dla zapewnienia bezpiecznej obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych.	
8.	2.	17.02.2025	— —	Na wstępie wskazuję, iż zmiany dokonane w zakresie wyłożonego po raz czwarty planu są niekorzystne dla mieszkańców, a dokonane: ➤ zwężenie planowanej drogi nr 30KDD o 2 metry w sytuacji równoczesnego poszerzenia planowanej do połączenia z nią drogi nr 10KX aż do 10 metrów! (z dotychczasowych planowanych w trzecim wyłożeniu 5 metrów) jawi się jako działanie pozorne, a faktycznie stanowi działania godzące w dobro i własność mieszkańców – ma bowiem na celu przekierowanie ruchu na tę drogę, co oznacza, iż nie będzie to droga dojazdowa dla mieszkańców zamieszkujących nieruchomości położonych obok tej drogi – ale stanie się drogą powszechnie uczęszczaną o wysokim natężeniu ruchu, co oznacza ogromne uciążliwości dla mieszkańców, zamieszkujących w jej pobliżu. Planowane obecnie i określone w czwartym wyłożeniu zmiany w zakresie planu w sposób oczywisty jawią się jako sposób na	dz. nr 376/2 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 375/1 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 371/19 (obr. 74, ark. 10) dz. nr 371/22 (obr. 74, ark. 12) dz. nr	1KX1		—		—	

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9.	3.	17.02.2025	— —	rozwiązanie problemów dewelopera w zakresie utworzenia infrastruktury drogowej, kosztem mieszkańców. Z wyłożonych planów w sposób ewidentny wynika, iż planowane inwestycje deweloperskie, nie posiadające obecnie dostępu do drogi, mają je uzyskać poprzez wytyczenie 10 metrowej drogi nr 10KX połączonej z aż 8 metrową (pozornie wewnętrzną) drogą 1KX1. Podkreślenia wymaga, że wszystkie działki sąsiadującego z drogą 1KX1 mają obecnie zapewniony dojazd. Wątpliwości budzi zatem to, w jakim celu miałyby być wytyczona tak szeroka droga. Wyjaśnienia Urzędu są całkowicie nieprzekonywujące, bowiem skupiono się na zapewnieniu dojazdu do działek które taki dojazd mają już zapewniony. Zachodzi zatem uzasadnione podejrzenie, że droga ta ma zapewnić dojazd do działek nieleżących bezpośrednio przy drodze 1KX1, a zatem cel zmiany jest nieuzasadniony i zmiana traci rację bytu. Z wyłożonych planów w sposób jednoznaczny wynika, iż planowane inwestycje deweloperskie i działki nr 18/1; 18/2, 18/3 (sąsiadujące z działkami dewelopera, który wybudował osiedle mieszkaniowe Hville – tj. działki 39/3 i 39/4) nie posiadające obecnie dostępu do drogi mają uzyskać dostęp do wygodnej dla nich drogi nie przez działki dewelopera, ale przez działki mieszkańców, którzy mają bez jakiegokolwiek podstawy odstępować część swojej własności na rzecz podmiotu, który czerpiąc zysk z działalności deweloperskiej sam winien zapewnić dostęp do nieruchomości, które tego dostępu nie posiadają. Zwykle, w państwie prawa takie ustanowienie drogi dla dewelopera ma miejsce poprzez ustanowienie drogi na działce podmiotu, który tego dostępu do drogi potrzebuje. W okolicznościach niniejszej sprawy wygląda tak, że dostęp do drogi dla odległych działek dewelopera zapewniany ma być kosztem działek mieszkańców, którzy: 1) dostęp do drogi posiadają, 2) nie potrzebują i wręcz nie chcą ustanawiać tak szerokich dróg kosztem oddania własności swych i tak wąskich działek, 3) nie godzą się na zwiększenie natężenia ruchu celem zadośćuczynienia żądaniom podmiotów, które drogę mogą ustanowić kosztem własnych działek, 4) nie godzą się na poszerzanie drogi, która zwiększa ruch, hałas i pozbawia poczucia prywatności i spokoju mieszkańców. W świetle powyższego wskazać należy, iż brak jest podstaw do wytyczenia nowej drogi o szerokości aż 8 metrów na długości działek 375/1 i 375/2 która obecnie w czwartym wyłożeniu łączy	371/20 (obr. 74, ark. 10) dz. nr 375/1 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 375/2 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 371/19 (obr. 74, ark. 10) dz. nr 371/22 (obr. 74, ark. 12) dz. nr 371/20 (obr. 74, ark. 10)	1KX1		—		—	Obsługa komunikacyjna przedmiotowych terenów mieszkaniowych w projektach MPZP wykładanych do wglądu publicznego trzykrotnie (w 2021, 2022 i w 2023r.) przewidywana była z wyznaczonej drogi publicznej dojazdowej (w projekcie MPZP był to teren oznaczony symbolem 30KDD), o szerokości ok 10 m (z placem manewrowym na końcu) oraz z ciągu pieszo-jednego (KX1), równoległego do ul. Nałęczowskiej. W trakcie III wyłożenia do wglądu publicznego (w 2023 r.) wpłynęły uwagi właścicieli działek w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonego pasa drogowego drogi dojazdowej (30KDD) o zwężenie bądź całkowitą likwidację tak wyznaczonej drogi. Uwagi te zostały częściowo uwzględnione – pas drogowy publicznej drogi dojazdowej został przekwalifikowany na ciąg pieszo-jezdny i zwężony o ok. 2 m. Połączony został z wcześniej wyznaczanym ciągiem pieszo-jednym. W ten sposób powstał ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1. Częściowe uwzględnienie uwag złożonych do projektu MPZP w trakcie III wyłożenia do wglądu publicznego (w 2023r.) wymagało ponownienia uzgodnień projektu z odpowiednimi instytucjami. W przypadku zmiany układu komunikacyjnego organem ustawowo uprawnionym do uzgadniania projektów planów miejscowych jest Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Lublinie (art.17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zgodnie z zaleceniem ZDiTM szerokość ciągu pieszo-jezdnego (1KX1), na odcinku równoległym do ul. Nałęczowskiej) biegnącym od ul. Głównej w kierunku wschodnim winna pokrywać się z terenem drogi dojazdowej (KDD) wyznaczonej w obecnie obowiązującym planie miejscowym na tym obszarze (plan uchwalony w 2002 r.), co będzie równocześnie odpowiadać szerokości działki nr 376/7

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				się przecinającą ją drogę o szerokości 10 metrów – i stanowi jedną szeroką drogę 1KX1 kosztem prawa własności Mieszkańców w nieruchomościach przylegających do niej. To, czego oczekują Mieszkańcy to nie tak szeroka droga, po której jeździć będą samochody do nowo wybudowanych osiedli, lecz ciągu pieszego, którym mieszkańcy mogliby bezpiecznie przejść do ul. Nałęczowskiej, a dzieci mogłyby bez obaw o zagrożenie ze strony samochodów jeździć na rolkach, deskorolkach lub rowerach. Prezydent Miasta w ostatnich wyborach głosił hasła o „przestrzeni dobrej do życia”. Trudno uznać, że zabranie ludziom części działek i przeznaczenie ich pod ruch samochodowy można uznać za realizację tego postulatu. Powyższe działanie Urzędu nie znajduje uzasadnienia, biorąc pod uwagę w szczególności fakt, iż: 1) działki, wzdłuż których przebiegać ma planowana droga posiadają w przeważającej większości bezpośredni dostęp do drogi – dostęp do drogi istnieje niezależnie od projektowanej 8 metrowej drogi: a) Planowana inwestycja nie jest zatem uzasadniona pod kątem celu jak i funkcji drogi; b) Skoro bowiem obecne posesje (działki) posiadają drogi (w tym drogi dojazdowe – czy dojazdy), brak jest podstaw do planowania drogi o szerokości aż 8 metrów!, łączącej się następnie z drogą o szerokości 10 metrów – traktowanych razem jako jedna droga – jeden ciąg komunikacyjny – służący skierowaniu tu ruchu z innych dróg – co w konsekwencji prowadzi do znacznego natężenia ruchu – na dotychczas wewnętrznej i tylko dojazdowej drodze – i narzucania jej mieszkańcom; c) Obecnie wyznaczona droga (dojazd – działka nr 371/19 – obręb Wola Sławińska, arkusz nr 10 oraz działka 442/1) do znajdujących się przy nowo planowanej drodze (8 metrowej) posesji, spełnia swą funkcję w zakresie podstawowych funkcji drogi – tj. umożliwia mieszkańcom sąsiadujących z nią posesji dojazd do niej, co oznacza, iż spełnia ona zasadniczą i podstawową rolę w zakresie dotyczącym dojazdu i przejazdu; d) Szerokość planowanej w pobliżu pojedynczej zabudowy domów jednorodzinnych drogi (aż 8 metrów), łączącej się z kolejną 10 metrową (nowo planowaną) drogą, stanowiącymi razem jeden odcinek komunikacyjny – tj. stanowiącymi łącznie jedną dużą drogę, sprzyjać może							będącej własnością miasta (ok. 10 m.). Projektowany ciąg pieszo–jezdny (1KX1) zapewni obsługę komunikacyjną o odpowiednich parametrach (8 m w części równoległej do ul. Głównej oraz 10 m w części równoległej do ul. Nałęczowskiej) do wszystkich przyległych działek, po obu jego stronach, w tym również do działek dotychczas niezabudowanych. Ciąg pieszo–jezdny (1KX1) wyznaczony został poza granicami działek o numerach ewidencyjnych: 371/20, 371/22, 371/23. W granicach tych działek wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy (na terenie oznaczonym w projekcie MPZP symbolem 1MN) uwzględnia wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę i w tym zakresie nie ogranicza możliwości zabudowy ww. działek. W przypadku działki ewidencyjnej nr 375/1 – w stosunku do wcześniej wykładanego projektu MPZP (na III wyłożeniu do wglądu publicznego) – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową (1MN) poszerzony został o ok. 1,6 m (w części północnej) i o ok. 1,1 m (w części południowej). Również w tym przypadku wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy uwzględnia wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę i w tym zakresie nie ogranicza możliwości zabudowy ww. działki. Działka budowlana, która powstanie po wydzieleniu z działki nr 375/1 ciągu pieszo–jezdnego 1KX1 będzie miała szerokość od ok. 22,2 m do ok. 24,8 m co pozwala na jej zabudowę i nie zmniejsza jej wartości. Nieprawdziwe jest zawarte w uwadze stwierdzenie że przebieg ciągu pieszo–jezdnego (1KX1) spowoduje wydzielenie z działki nr 375/1: „działki w bezpośrednim sąsiedztwie działki 375/2, przy drodze 10KX zostanie pasek działki 5m na 24 m, o powierzchni ok. 125 m²”.

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględ- niona	uwaga nieuwzględ- niona	uwaga uwzględ- niona	uwaga nieuwzględ- niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				tylko i wyłączenie zwiększeniu natężeniu ruchu i co się z tym wiąże zwiększonego hałasu w okolicach, które dotychczas uznawane były za ciche i spokojne a obecnie posiadające dostęp do drogi; e) Wiele domów jednorodzinnych zostało już wybudowanych zgodnie z dotychczasową linią zabudowy, zezwalającej na budowę i zagospodarowanie terenu w granicach obecnie planowanej 8 metrowej drogi (łączącej się z kolejną 10 metrową, nowo planowaną drogą, stanowiącymi razem jeden odcinek komunikacyjny – tj. stanowiącymi łącznie jedną dużą drogę) – powyższe stanowi zaś ok 2,5 metra do ponad 4 metrów, co dla każdej z działek (przy założeniu ich możliwej zabudowy i biorąc pod uwagę ich wielkość (ok. 800 metrowe działki, lub większe ale wąskie) doprowadzi do całkowitego wypaczenia możliwości korzystania z nich w sposób właściwy dla użytkownika – działki zabudowane i zagospodarowane będą musiały zostać w istotny sposób zmieniane, co biorąc pod uwagę ich wielkość może okazać się niemożliwe – w tym uniemożliwiające np. swobodny wjazd do garażu posadowionego w bryle budynków; f) Dla działek jeszcze nie zabudowanych zmiana taka (o ok. 2,5 metra zwężenia szerokości działki) całkowicie wypaczy możliwość realizacji jakiegokolwiek przedsięwzięcia budowlanego – należy bowiem mieć na uwadze: ➤ iż koniecznym jest zachowanie odpowiednich przepisów dotyczących budowy od granic działek sąsiednich – co najmniej 4 metry od każdej granicy działki, ➤ kwestie dotyczące oddziaływania na działki sąsiednie – w tym związane z posadowieniem oczyszczalni, szamba, studni oraz innych niezbędnych do prowadzenia normalnej działalności życiowej elementów infrastruktury, g) Zwężenie od ok. 2,5 metra do ponad 4 metrów działek, które obecnie i tak są już bardzo wąskie, doprowadzi do znacznej utraty ich właściwości przestrzennych a w konsekwencji do zmniejszenia ich wartości oraz atrakcyjności i możliwości mieszkaniowe/ użytkowej, co uderza w interes mieszkańców, którzy na co dzień przebywają w danym miejscu korzystają z niego podczas codziennych czynności; h) Mieszkańcy i właściciele działek znajdujących się przy planowanej (8 metrowej) drodze w zakresie działki 375/ i 375/2 – łączącej się z kolejną 10 metrową (nowo						Fragment ciągu pieszo-jezdnego (1KX1) równoległy do ul. Nałęczowskiej został wyznaczony na południe od działki nr 375/1 - linia rozgraniczająca terenu 1KX1 pokrywa się w dużym fragmencie z południową granicą działki nr 375/1, a teren ciągu pieszo-jezdnego wyznaczony został z działki nr 375/2. Zauważyć należy iż w uwadze często przywołany jest teren oznaczony symbolem 10KX, którego w wykładanym do wglądu publicznego w 2024 r. planie (IV wyłożenie do wglądu publicznego) – w ogóle nie było. Wspomniane w treści uwagi działki ewidencyjne nr 18/1, 18/2 i 18/3, zlokalizowane za wschód od działek uwago-dawców, są działkami prywatnymi. Dodatkowo działka nr 18/2 zlokalizowana jest poza granicami niniejszego projektu MPZP. Zgodnie z obecnie obowiązującym MPZP (Uchwała nr 1685/LVI/2024 Rady Miasta Lublin z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I D - Szerokie - etap I) działki te mają zapewniony dostęp do drogi publicznej - ul. Świetlistej (oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 29KDD) poprzez wyznaczoną drogę wewnętrzną (oznaczoną w obowiązującym planie symbolem 13KDW) biegnącą wzdłuż wschodniej granicy analizowanego projektu MPZP. Działki te nie mają styczności z ciągiem pieszo-jezdnym 1KX1. Na etapie sporządzania planu miejscowego nie przeprowadza się analiz natężenia ruchu drogowego oraz prognoz ruchu drogowego gdyż plan miejscowy nie jest projektem budowlanym i nie są znane wszystkie parametry techniczne drogi oraz wszystkie rozwiązania techniczne, które zostaną zastosowane. Alternatywny wariant przebiegu drogi został przedstawiony na trzech wcześniejszych wyłożeniach	

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				planowaną) drogą, stanowiącymi razem jeden odcinek komunikacyjny – tj. stanowiącymi łącz ie jedną dużą drogę, w sposób naturalny nawiązywali oraz nadal nawiązują zabudową do dotychczasowej linii zabudowy, która nie może być pomijana i uznana za niebyłą. Należy bowiem wskazać, iż to na jej podstawie dotychczasowej linii zabudowy) uzyskiwano pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych, stanowiących dla ich właścicieli największe dobro. Należy zatem mieć na uwadze i przy planowanej inwestycji drogowej uwzględnić fakt dotychczasowej zabudowy– dotychczasowych warunków zabudowy – wydawanych przez ten sam organ, który obecnie projektuje drogę, która miałaby obsłużyć duże natężenie ruchu (podobnie jak droga przy ul. Głównej) – stanowi ona bowiem rękojmię wiary publicznej i jest podstawą działania organu jak i obywateli – zatem dotychczasowa lina zabudowy jak i planowana droga, określana przez organ jako droga dojazdowa a nie droga obsługująca i przejmująca de facto ruch z innych dróg, winna zostać zachowana przynajmniej w takim zakresie, w jaki została uprzednio przez organ ustanowiona i nie może być zwiększana, i) planowana droga – 8 metrowa, w zakresie działki 375/1 i 375/2, łącząca się z kolejną 10 metrową (nowo planowaną) drogą, stanowiącymi razem jeden odcinek komunikacyjny – tj. stanowiący i łącznie jedną dużą drogę, nie uwzględnia faktu, iż działka nr 375/1 posiada nowy dostęp do drogi (dojazd do posesji i działki) od strony ul. Krystalicznej – na podstawie umowy sprzedaży udziału w drodze nr 371/19, co widnieje w KW, zatem brak jest podstaw do otaczania działek tak szeroką drogą – 8 metrową, łączącej się z kolejną 10 metrową (nowo planowaną) drogą, stanowiącymi razem jeden odcinek komunikacyjny – tj. stanowią mi łącznie jedną dużą drogę, kosztem powierzchni i zabudowy działek, j) planowana droga nr 1KX1 – 8 metrowa nie wiedzie wprost do ul. Nałęczowskiej – bowiem ma być przecinana przez (o wiele za szeroką, jak na tę okolicę) drogą nr 10KX, która niejako ma prowadzić do okolic drogi ul. Głównej – tj. droga nr1KX1 – 8 metrowa ma się połączyć z kolejną 10 metrową (nowo planowaną) drogą– uznawanymi w obecnym planie za jeden odcinek komunikacyjny – tj. stanowią łącznie jedną dużą drogę mimo, iż: ➤ z innej – równie dogodnej strony można do niej dojechać, ➤ skierowanie ruchu przez drogę 1KX1 (8 metrową do							(wówczas oznaczony symbolem 30KDD), a ostateczny wariant (oznaczony symbolem 1KX1) uwzględniający częściowo uwagi mieszkańców, uzgodnienia organów oraz obowiązujące przepisy prawa został przedstawiony podczas ostatniego (IV) wyłożenia. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną na potrzeby projektu MPZP i zaopiniowaną pozytywnie przez uprawnione organy źródłem hałasu drogowego na przedmiotowym terenie jest ul. Nałęczowska. Poziom hałasu drogowego jest najwyższy w bezpośrednim sąsiedztwie emitora i maleje w miarę oddalania się od niego. Nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu drogowego, ani trudności w dotrzymaniu standardów akustycznych w rejonie wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego 1KX1. W prognozie oddziaływania na środowisko zidentyfikowane i ocenione zostały potencjalne oddziaływania ustaleń projektu MPZP na poszczególne komponenty środowiska w stosunku do dotychczasowego sposobu użytkowania. Wpływ ciągu pieszo–jezdnego (1KX1) na różnorodność biologiczną, rośliny i zwierzęta będzie oddziaływaniem lokalnym związanym ze zmniejszeniem występującej powierzchni biologicznie czynnej na skutek utwardzenia podłoża. Jednocześnie oddziaływanie to wystąpi również w przypadku utwardzenia dojazdu istniejącego obecnie. W związku z czym wzrost oddziaływania będzie minimalny. Aby zminimalizować te oddziaływania w projekcie MPZP ustalone zostały zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z którymi nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (§ 15 ust. 2 projektu MPZP).

Lp.	Lp. z wykazu uważ	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				projektowanej drogi nr 10KX (10 metrowej) – obecnie jako jeden odcinek komunikacyjny, przecinającej w sposób dowolny działki mieszkańców, która w trzecim wyłożeniu planu była projektowana jako droga lokalną o szerokości 5 metrów a obecnie jest projektowana jako droga 10 metrowa, w sposób ewidentny świadczy o tym, że planowane jest: • przekierowanie ruchu na planowane obecnie drogi 1KX1 (8 metrowa) i drogi nr 10KX (10 metrowa) • zwiększenie natężenia ruchu na planowanych do 8 m i 10 metrów drogach, które winny pozostać drogami lokalnymi i dojazdowymi dla mieszkańców nieruchomości leżących obok tych dróg, • wybudowanie drogi powszechnie uczęszczanej o wysokim natężeniu ruchu, co negatywnie wpłynie na warunki życia mieszkańców, zamieszkujących dotychczas spokojną i cichą okolicę. 2) brak jest uzasadnienia dla lokalizacji i parametrów dróg: a) Projektowane drogi nr 1KX1 i 10KX budzą uzasadnione wątpliwości co do ich konieczności oraz zgodności z aktualnymi potrzebami komunikacyjnymi mieszkańców; b) W projekcie brakuje szczegółowej analizy natężenia ruchu oraz prognoz ruchu drogowego, które uzasadniałyby potrzebę realizacji tych inwestycji; c) Nie przedstawiono alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych, które mogłyby spełnić zakładane cele przy mniejszej ingerencji w istniejącą strukturę urbanistyczną i własność mieszkańców, którzy dostęp do drogi posiadają; 3) projektowane drogi mają negatywny wpływ na istniejącą zabudowę i warunki życia mieszkańców: a. Realizacja planowanych dróg w obecnym kształcie doprowadzi do bezpośredniej ingerencji w nieruchomości prywatne, co znacząco wpłynie na komfort życia mieszkańców, w szczególności: ➤ Hałas i zanieczyszczenie powietrza: zwiększony ruch pojazdów spowoduje wzrost poziomu hałasu oraz emisji spalin, co negatywnie wpłynie na zdrowie samopoczucie mieszkańców; ➤ Bezpieczeństwo: Bliskość nowo projektowanych dróg do istniejących budynków mieszkalnych stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa, zwłaszcza dla dzieci i osób starszych; ➤ Wartość nieruchomości: Ingerencja w otoczenie							Zwężenie ciągu pieszo–jezdnego 1KX1 do 3 m szerokości jest niemożliwe, ponieważ nie będzie miał on wówczas minimalnych parametrów wymaganych dla dojazdów obsługujących tereny budowlane, a znaczenie ma również ilość potencjalnych działek obsługiwanych przez ten ciąg. Ustalone w projekcie MPZP linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy uwzględniają wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę i w tym zakresie nie ograniczają możliwości zabudowy poszczególnych nieruchomości. Odcinek ciągu pieszo–jezdnego równoległy do ul. Nałęczowskiej wynika z uzgodnień z zarządcą drogi i jest konieczny ze względu na zapewnienie drożności układu komunikacyjnego, służąc wszystkim potencjalnym mieszkańcom. Reasumując, z uwagi na przytoczone wyżej argumenty oraz treść uzgodnień wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z instytucji odpowiedzialnej za prawidłowe planowanie układu komunikacyjnego w mieście, dalsze zawężenie ciągu pieszo–jezdnego 1KX1 zgodnie z treścią złożonej uwagi nie jest możliwe.

Lp.	Lp. z wykazu u uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzglę- niona	uwaga nieuwzglę- d- niona	uwaga uwzglę- d- niona	uwaga nieuwzglę- d- niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				nieruchomości i przecinanie ich licznymi drogami powszechnie i często użytkowanymi prowadzi do spadku ich wartości rynkowej; 4) Zagrożenie dla środowiska naturalnego: a. Planowane trasy dróg kolidują z terenami zielonymi i obszarami o wysokich walorach przyrodniczych. W projekcie nie uwzględniono: ➤ Oceny oddziaływania na środowisko: Brak jest szczegółowej analizy wpływu inwestycji na lokalną florę i faunę, ➤ Rozwiązań proekologicznych: Nie zaproponowano działań minimalizujących negatywny wpływ inwestycji na środowisko, takich jak ekrany akustyczne, nasadzenia kompensacyjne czy systemy odprowadzania wód opadowych; 5) Brak konsultacji społecznych i nieuwzględnienie wcześniejszych uwag mieszkańców: ➤ Dotychczasowe uwagi zgłaszane prze mieszkańców i właścicieli nieruchomości nie zostały w sposób rzetelny uwzględnione – co więcej obecnie czwarte wyłożenie planu zawiera jeszcze ba dziej niekorzystne rozwiązania i poszerza planowane drogi co biorąc pod uw gę zasady zaufania obywateli do państwa prawa i organów jest niedopuszczalne . W wyniku uwag Mieszkańców dokonano bowiem jeszcze bardziej niekorzystnych dla nich zmian i dużo dalej idących niż w trzecim wyłożeniu planu. <u>Wnioski:</u> W związku z powyższym wnoszę o: ➤ Ponowną analizę realizacji dróg 1KX1 i 10KX oraz: • zwężenie drogi nr 1KX1 w zakresie odcinka na długości działek 375/1 i 375/2 – tak aby była co najmniej zgodna z dotychczas wydanymi warunkami zabudowy – warunki zabudowy wydane dla działki nr 375/1 (przekazane do tut. organu przy wcześniej zgłaszanych uwagach do planu z wyłożenia trzeciego, na podstawie których został wykonany projekt indywidualny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uwzględniający linię zabudowy jako wyznaczoną 6 m od granicy działki, tj. o ograniczenie ww. planowanej drogi do co najwyżej 3 metrów od strony działki nr 375/1 – ul. Nałęczowska 187 b, obręb Wola Sławińska, Arkusz 12 oraz działki nr 375/2 – ul. Nałęczowska 187, obręb							

Lp.	Lp. z wykazu uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznacze- nie nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały nr 289/IX/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 20 marca 2025 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
				Wola Sławińska, arkusz 12 – tak aby granica działki 375/1 oraz wszystkich sąsiednich działek pozostały w miejscu, w którym są obecnie, likwidację planowanej drogi 10 KX w zakresie związanym z jej położeniem na działce 375/1. Dodać trzeba, że jeśli zostanie wprowadzona zaproponowana w IV wyłożeniu zmiana, to działka 375/1 zostanie podzielona na 3 części, ponieważ od strony południowej, w bezpośrednim sąsiedztwie działki 375/2, przy drodze 10KX zostanie pasek działki 5m na 24 m, o powierzchni ok. 125 m², co wyłącza w zasadzie jej racjonalne użytkowanie i będzie faktycznym wywłaszczeniem, co kwalifikuje się jako rażące naruszenie prawa do posiadania i prawa własności. W jaki bowiem sposób będzie można korzystać z takiej nieruchomości, która jest po drugiej stronie 10-metrowej drogi? Nie wzięto tego całkowicie pod uwagę. ➤ Uwzględniając aktualne i prognozowane potrzeby komunikacyjne oraz możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury drogowej oraz infrastruktury podmiotów, które czerpią największe korzyści z ustanowienia dróg – w tym w szczególności deweloperów i podmiotów zajmujących się profesjonalną budową budynków– zwężenie dróg i zaproponowanie innych rozwiązań dojazdowych dla odległych działek, ➤ Rozważenie alternatywnych rozwiązań komunikacyjnych: Które minimalizują ingerencję w istniejącą zabudowę oraz środowisko naturalne, ➤ Przeprowadzenie pełnej oceny oddziaływania na środowisko: Dla planowanych inwestycji oraz uwzględnienie jej wyników w dalszych pracach planistycznych, ➤ Zorganizowanie dodatkowych konsultacji społecznych: W celu zapewnienia partycypacji mieszkańców w procesie planowania przestrzennego, ➤ Transparentność procesu planistycznego: Udostępnienie pełnej dokumentacji związanej z projektem, w tym analiz i ekspertyz, które stanowiły podstawę do podjęcia decyzji o lokalizacji i parametrach projektowanych dróg. Proszę o uwzględnienie uwag oraz o pisemne odniesienie się do przedstawionych argumentów.							

Uchwała nr 1651/LV/2023 Rady Miasta Lublin z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 595/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I w rejonie położonym pomiędzy ulicą Szerokie, rzeką Czechówką, ul. Główną, ul. Deszczową, granicą miasta i ul. Nałęczowską oraz w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I dla oznaczonych numerami terenów: I/6 i I/9, dopuściła etapowanie prac planistycznych.

Dnia 25 stycznia 2024 r. Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę nr 1685/LVI/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - **część I D - Szerokie - etap I** (Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1198 z dnia 16.02.2024 r.).

W związku z powyższym:

- uwagi Lp. 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 15., 17., 19., 20., 21., 22., 24., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 37., 39., 40., 41., 42., 43., 44., 45., 46., 48., 49., 50., 51., 52., 53., 54., 57., 58., 59., 60., 61., 63., 64., z wykazu uwag z I wyłożenia projektu planu;
- uwagi Lp. 5., 8., 10., 11., 14., 17., 18., 21., 22., 23., 24., 27., 28. z wykazu uwag z II wyłożenia projektu planu;
- uwagi Lp. 1., 3., 4., 6., 7., 8., 9., 11., 12., 14 z wykazu uwag z III wyłożenia projektu planu;

jako uwagi częściowo nieuwzględnione lub nieuwzględnione w całości, były przedmiotem rozpatrzenia w I etapie prac planistycznych;

- uwaga Lp. 1 z niniejszego załącznika (Lp. 1 z wykazu uwag z I wyłożenia projektu planu) p. A--- P--- dot. dz. nr 170, 171, 172, 167/2, 167/4, 167/8 (obr. 74, ark. 8), oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U/P;
- uwaga Lp. 4 z niniejszego załącznika (Lp. 7 z wykazu uwag z II wyłożenia projektu planu) p. A--- P--- dot. dz. nr 170, 171, 172, 167/4 (obr. 74, ark. 8), oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U(MN), 6KX1, 2KDD i 3KDD;
- uwaga Lp. 5 z niniejszego załącznika (Lp. 13 z wykazu uwag z III wyłożenia projektu planu) p. J--- P--- dot. dz. nr 16 (obr. 73, ark. 8) i dz. nr 354/1, 358 (obr. 74, ark. 12), oznaczone na rysunku planu symbolami: 6MN1/U, 30KDD, 23MN i 19KDD;
- uwaga Lp. 6 z niniejszego załącznika (Lp. 16 z wykazu uwag z III wyłożenia projektu planu) p. K--- P--- dot. dz. nr 163/3, 161/1 (obr. 74, ark. 8), oznaczone na rysunku planu symbolami: 5ZO/R, 1U(MN), 1KX1 i 4KXL;

odnoszą się częściowo do obecnego projektu, a częściowo były rozpatrzone przez Radę Miasta Lublin w I etapie prac planistycznych.

Załącznik nr 6
do uchwały nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –
część I D – Szerokie – etap II

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

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

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

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 289/IX/2025
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 marca 2025 r.
Zalacznik7.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