DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 19 czerwca 2026 r.

Poz. 3022

Podpisany przez:
Paweł Chruściel; LUW w Lublinie
Data: 19.06.2026 13:41:28

UCHWAŁA NR 689/XX/2026
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) i art. 67 ust. 3 i 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą nr 782/XXIV/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej oraz uchwałą nr 451/XIV/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr 782/XXIV/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej - etap I, 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 VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej - etap I, w granicach określonych na załączniku nr 1, zwany dalej planem.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);

2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załącznik nr 2);

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4);

5) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 5).

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

1) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;

2) **dach zielony ekstensywny -** pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;

3) **dach zielony intensywny -** pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;

4) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **elementy zieleni** - formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i małej architektury, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty, dachy zielone);

6) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – 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;

7) **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;

8) **intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) **kondygnacja nadziemna** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;

11) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

12) **miejsce parkingowe** – należy rozumieć jako miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;

13) **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;

14) **nadziemna intensywność zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

15) **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; dopuszcza się wysunięcie wykusza lub ryzalitu poza nieprzekraczalną linię zabudowy maksymalnie o 1,5 m, przy czym długość wykusza lub ryzalitu nie może przekraczać 30% długości ściany, w której jest usytuowany;

16) **obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikający z prawomocnych decyzji administracyjnych „MN" –** wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynikającej z prawomocnych decyzji administracyjnych, w których budynki realizowane są zgodnie z przepisami administracyjno – budowlanymi w parametrach wynikających z uzyskanych pozwoleń;

17) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”** - wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

18) **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;

19) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

20) **powierzchnia biologicznie czynna** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

21) **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;

22) **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;

23) **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);

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

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

26) **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;

27) **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;

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

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

30) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

31) **udział powierzchni zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

33) **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;

34) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** - rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;

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

36) **wysokość zabudowy** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

38) **zachowanie 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;

39) **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;

40) **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;

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

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

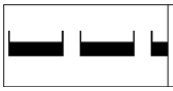
§ 4. 1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.

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

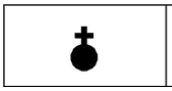
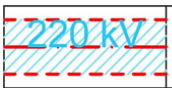
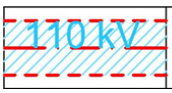
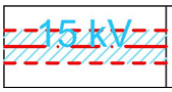
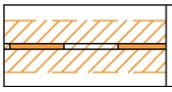
3. **MN, KDD** - symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.

4. Oznaczenia graficzne użyte w planie:

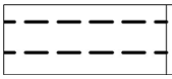
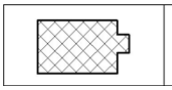
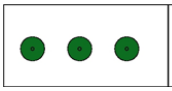
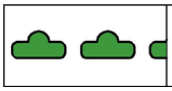
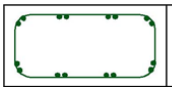
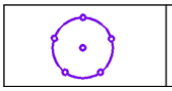
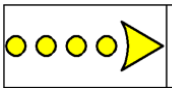
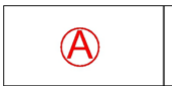
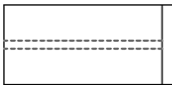
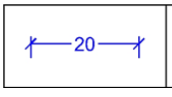
1) Ustalenia obowiązujące:

	granica miasta

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP	teren zieleni urządzonej
ZO	teren zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa
E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
KS	teren obsługi komunikacji, teren parkingu
KDG	teren drogi publicznej - ulica główna
KDL	teren drogi publicznej - ulica lokalna
KDD	teren drogi publicznej - ulica dojazdowa
KDW	teren drogi wewnętrznej
KX1	tereny wydzielonych ciągów pieszo - jezdnych
KXL	teren ciągu technicznego
MN	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikający z prawomocnych decyzji administracyjnych - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ZT	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ZI	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
AZP 77-81/105-3	stanowisko archeologiczne wpisane do Ewidencji Zabytków

	kapliczka, krzyż przydrożny
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii)
	gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 30m (po 15m od osi gazociągu)
	strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe

2) Elementy informacyjne:

	układ drogowy poza granicami planu
	budynki istniejące
	szpaler drzew
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	strefa 30 metrów od ściany lasu
	zlikwidowany odwiert poszukiwawczy ze strefą wolną od zabudowy o promieniu 5m
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	strefa lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	przejazd kolejowo-drogowy, przejście kolejowe (istniejące)
	tory kolejowe
	kolejowe tereny zamknięte
	wymiary (w metrach)

5. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica miasta;

2) granica obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikający z prawomocnych decyzji administracyjnych - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (MN);

7) obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (ZT);

8) obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (ZI);

9) granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

10) stanowisko archeologiczne wpisane do Ewidencji Zabytków;

11) kapliczka, krzyż przydrożny;

12) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii);

13) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii);

14) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii);

15) gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną 30 m (po 15 m od osi gazociągu);

16) strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe.

6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 5 mają charakter informacyjny, w szczególności: układ drogowy poza granicami planu, budynki istniejące, szpaler drzew, Ekologiczny System Obszarów Chronionych, strefa 30 metrów od ściany lasu, zlikwidowany odwiert poszukiwawczy ze strefą wolną od zabudowy o promieniu 5m, schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych, strefa lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu, przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, przejazd kolejowo – drogowy, przejście kolejowe (istniejące), tory kolejowe, kolejowe tereny zamknięte, wymiary (w metrach).

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

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

3) **ZO** – teren zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa;

4) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

5) **KS** – teren obsługi komunikacji, teren parkingu;

6) **KDG** – teren drogi publicznej – ulica główna;

7) **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna;

8) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;

9) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

10) **KX1** – teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdnego;

11) **KXL** – teren ciągu technicznego.

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

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

2) zieleń urządzona związana z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 działek (wydzielonych podstawowych jednostek przestrzennych rodzinnego ogrodu działkowego).

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 każde pełne 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków.

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

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

5. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

6. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych dla rowerów: nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów, ustalenie to nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 7. 1. Ustala się standard akustyczny:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych stanowiących wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowych terenów zieleni urządzonej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów zieleni urządzonej oraz terenów zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) dla pozostałych terenów – standardu nie ustala się.

§ 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 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 dojść i dojazdów do budynku.

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

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

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

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

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

1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1100 m^2,

b) szerokość frontu działki: nie ustala się,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

2) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN:

a) powierzchnia działki: nie mniej niż 900 m^2,

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. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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

3. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 12. Dla terenów **1MN , 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie:**

1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) we wskazanych na rysunku planu strefach lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu (lokalizacja orientacyjna), w szczególności od strony terenów dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej, w tym dopuszcza się realizację takich usług w formie wolnostojącego budynku usługowego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

5) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN znajdują się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9;

6) 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 2MN ochroną konserwatorską obejmuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 78-81/45-8 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) na terenie 3MN ochroną konserwatorską obejmuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 78-81/44-7 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) na terenie 6MN ochroną konserwatorską obejmuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 78-81/40-13 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, w szczególności na terenach 3MN, 5MN, 6 MN 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;

3) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem strefy 30 m od ściany lasu (wyłączonej z zabudowy) oraz przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

5) dopuszcza się realizację budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo – garażowego jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w liczbie nie więcej niż jeden budynek na działkę budowlaną;

6) udział powierzchni zabudowy : nie więcej niż 0,25;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,5;

8) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;

9) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;

10) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8;

11) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

12) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

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) 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;

19) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6;

20) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

21) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1100 m^2;

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

7. **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) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dla terenu 6MN nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 68 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 10.

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

1) w ramach terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN wyznacza się obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie których ustala się:

a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),

b) nakaz zachowania minimum 50% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,

d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, miejsc parkingowych i dróg pożarowych,

e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

2) część terenu oznaczonego symbolem 6MN obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew,

składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

3) w terenie 6MN wyznacza się strefę ochronną zlikwidowanego odwiertu poszukiwawczego o promieniu r = 5m oznaczoną graficznie na rysunku planu, w obrębie której ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, miejsc parkingowych oraz dróg dojazdowych.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN – od ulic oznaczonych symbolami 1KDD (ul. Stary Gaj) i 4KDD,

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MN – od ulic oznaczonych symbolami 1KDD (ul. Stary Gaj), 4KDD bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW,

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MN – od ulic oznaczonych symbolami 1KDL (ul. Lipska), 4KDD – bezpośrednio oraz drogę wewnętrzna oznaczoną symbolem 1KDW oraz od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD bezpośrednio i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1,

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj),

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN – od ulic oznaczonych symbolami 1KDL (ul. Lipska), 1KDD (ul. Stary Gaj),

f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6MN – od ulic oznaczonych symbolami 1KDL (ul. Lipska), 5KDD (ul. Tęczowa);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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 istniejących i planowanych sieci wodociągowych (istniejące sieci: Ø180 w terenie 1KDL - ul. Lipska, Ø160 w terenie 1KDD - ul. Stary Gaj, po ich rozbudowie lub/i ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w terenach: 1KDL - ul. Lipska, 1KDD - ul. Stary Gaj, po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej w tym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia (Ø63 w terenie 1KDL – ul. Lipska, Ø40 w terenie 1KDD – ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

i) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 11 ust.3) zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

k) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN w wysokości 30 %.

§ 13. Dla terenów **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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:** na terenie 8MN ochroną konserwatorską obejmuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 78-81/41-14 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną 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;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) dopuszcza się realizację budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo – garażowego jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w liczbie nie więcej niż jeden budynek na działkę budowlaną;

5) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,3;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,5;

7) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;

8) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;

9) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9;

10) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

11) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

12) kształt dachu: nie ustala się;

13) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

14) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;

15) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;

16) 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;

17) 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;

18) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6;

19) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;

20) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 900 m^2;

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

7. **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) na terenach: 7MN. 8MN, 9MN, 10MN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dla terenów 8MN, 9MN, 11MN nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 68 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach

lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach 8MN, 9MN, 11MN występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której:

a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** zgodnie z § 10.

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

1) w ramach terenów 8MN, 9MN wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:

a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),

b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,

d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, miejsc parkingowych i dróg pożarowych,

e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

2) w ramach terenów 9MN, 11MN 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 (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),

b) nakaz zachowania minimum 85% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,

d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, miejsc parkingowych i dróg pożarowych,

e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;

3) część terenów oznaczonych symbolami 7MN, 8MN, 9MN obejmuje pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii),oznaczona graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

c) w odniesieniu do hałd i nasypów zabrania się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,

d) niedopuszczalne jest tworzenie nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości,

e) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,

f) warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów w pasach technologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenów oznaczonych symbolami 9MN, 10MN obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew,

składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

5) część terenów oznaczonych symbolami 9MN, 10MN, 11MN obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

6) część terenów oznaczonych symbolami 10MN, 11MN obejmuje strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu), w której do czasu ewentualnej likwidacji lub przebudowy obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7MN – od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Ziołowa),

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8MN – od ulic oznaczonych symbolami 2KDD (ul. Ziołowa), 5KDD (ul. Tęczowa),

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 9MN – od ulic oznaczonych symbolami 3KDD (ul. Zagajnikowa), 6KDD (ul. Tęczowa),

d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 10MN – od ulic oznaczonych symbolami 3KDD (ul. Zagajnikowa), 7KDD (ul. Modra),

e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 11MN – od ulic oznaczonych symbolami 3KDD (ul. Zagajnikowa), 7KDD (ul. Modra) i 6KDD (ul. Tęczowa);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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 istniejących i planowanych sieci wodociągowych (istniejące sieci: Ø160 w terenach 2KDD – ul. Ziołowa i 3KDD – ul. Zagajnikowa i 6KDD – ul. Tęczowa), po ich rozbudowie lub/i ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w terenach: 2KDD – ul. Ziołowa, 3KDD – ul. Zagajnikowa i 6KDD – ul. Tęczowa) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej w tym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia (Ø63 w terenie 2KDD – ul. Ziołowa, Ø50 i Ø40 w terenie 3KDD – ul. Zagajnikowa) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

i) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem zawartym w § 11 ust.3) zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

k) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN w wysokości 30 %.

§ 14. Dla terenów **1ZP, 2ZP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zieleni urządzonej**, gdzie:

1) ustala się lokalizację funkcji zieleni urządzonej, będącej częścią Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych;

2) na wyznaczonych na rysunku planu obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, wydzielonych w ramach terenu 1ZP dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z ust. 6 pkt 2.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej: parkowej, ogrodowej.

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) tereny: 1ZP, 2ZP znajdują się w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie 1ZP ochroną konserwatorską obejmuje się stanowisko archeologiczne nr AZP 78-81/40-13 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelkie prace ziemne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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) dopuszcza się lokalizację altan (w ilości nie większej niż jedna altana na jednej działce), przy zachowaniu parametrów: powierzchnia zabudowy altany nie więcej niż 35 m^2, wysokość poniżej 5,0 m;

2) w ramach terenu oznaczonego symbolem 1ZP wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze brązowym i symbolem MN, w granicach których ustala się:

   a) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi zabudowaniami garażowo – gospodarczymi, w liczbie nie więcej niż jeden budynek mieszkalny i nie więcej niż jeden budynek garażowy, gospodarczy lub gospodarczo – garażowy na działkę budowlaną,

   b) typ zabudowy: wolnostojąca,

   c) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się (lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, wewnątrz obszaru MN),

   d) wewnątrz obszaru MN dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

   e) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2,

   f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,5,

   g) wysokość zabudowy mieszkaniowej: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne,

   h) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 5,0 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna,

   i) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6,

   j) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

   k) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

   l) kształt dachu: nie ustala się,

   m) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°,

   n) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji,

   o) dopuszczenie realizacji dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie,

   p) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, miejsc parkingowych i dróg pożarowych,

   q) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,

   r) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu,

   s) sposób realizacji miejsc parkingowych: naziemne miejsca parkingowe, garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne,

   t) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1200 m^2,

   u) 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) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);

4) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;

5) dopuszcza się lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych (w tym terenowych);

6) 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 komplementarne z przeznaczeniem terenu;

7) 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 komplementarne z przeznaczeniem terenu;

8) 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:**

1) na terenach: 1ZP, 2ZP obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dla terenów 1ZP i 2ZP nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 68 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenie 2ZP występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której:

   a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

   b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

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

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

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem:

   a) obiektów związanych z potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi, określonych w ust. 6 pkt 1,

   b) zabudowy określonej w ust. 6 pkt 2,

   c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,

   d) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;

2) część terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 1ZP, 2ZP – od ulic oznaczonych symbolami 1KDL (ul. Lipska), 5KDD (ul. Tęczowa);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dla budynków istniejących i realizowanych w granicach wyznaczonych obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z w oparciu o sieć wodociągową Ø180 w terenie 1KDL – ul. Lipska i Ø160 w terenie 2KDD – ul. Ziołowa) lub/i ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w terenie 1KDL – ul. Lipska i Ø0,2 w terenie 2KDD – ul. Ziołowa), do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej w tym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia Ø63 w terenie 1KDL – ul. Lipska i Ø63 w terenie 2KDD – ul. Ziołowa), dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu płynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z zastrzeżeniem § 11 ust.3) zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 1ZP, 2ZP w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenów **1ZO, 2ZO** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa,** gdzie: ustala się realizację funkcji związanych z zaspokojeniem wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, w tym możliwości prowadzenia: ogrodów działkowych, ogrodów tematycznych, upraw ogrodniczych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (w tym: ogrodów działkowych, ogrodów tematycznych) w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej.

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

4) tereny: 1ZO, 2ZO znajdują się w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

5) teren 2ZO znajduje się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9;

6) 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) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących altan ogrodowych na wydzielonych podstawowych jednostkach przestrzennych rodzinnego ogrodu działkowego, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów odrębnych, o parametrach: powierzchni zabudowy altany nie większej niż 35 m^2 oraz wysokości altan – do 5,0 m, z uwzględnieniem ust. 7;

2) dopuszcza się lokalizację: dróg, parkingów, altan, urządzeń nawadniających, sanitariatów, pomieszczeń administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek, z uwzględnieniem ust. 7;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,75;

4) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;

5) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejącej infrastruktury ogrodowej (w tym aleje ogrodowe, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne nieuciążliwe);

6) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);

7) 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 komplementarne z przeznaczeniem terenu;

8) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;

9) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;

10) sposób realizacji miejsc parkingowych: 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:**

1) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) dla terenów 1ZO, 2ZO nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 68 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdrganiowych i przeciwhałasowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 80 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach: 1ZO, 2ZO występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której:

   a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

   b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

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

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

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem:

   a) obiektów związanych z potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi, określonych w ust. 6 pkt 1,

   b) zabudowy towarzyszącej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej określonej w ust. 6 pkt 2,

   c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,

   d) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;

2) część terenu oznaczonego symbolem 1ZO obejmuje pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii),oznaczona graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:

   a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi a warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

   b) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

   c) w odniesieniu do hałd i nasypów zabrania się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,

   d) niedopuszczalne jest tworzenie nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości,

   e) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,

   f) warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów w pasach technologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) część terenu oznaczonego symbolem 1ZO obejmuje strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30 m (po 15m od osi gazociągu),w której do czasu ewentualnej likwidacji lub przebudowy obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZO – od ulic oznaczonych symbolami 2KDD (ul. Ziołowa), 5KDD (ul. Tęczowa),

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2ZO – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Lipska);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 istniejących i planowanych sieci wodociągowych (istniejące sieci: Ø180 w terenie 1KDL – ul. Lipska i Ø160 w terenach 1KDD – ul. Stary Gaj i 2KDD – ul. Ziołowa), po ich rozbudowie lub/i ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w terenach: 1KDL – ul. Lipska, 1KDD – ul. Stary Gaj, 2KDD – ul. Ziołowa) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej w tym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych lub/i powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zaopatrzenie w gaz i ciepło - nie ustala się,

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,

e) obiektów techniczno-gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,

f) 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 1ZO, 2ZO, w wysokości 1%.

§ 16. Dla terenu **1KS** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren obsługi komunikacji, teren parkingu**, gdzie:

1) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, w tym pętli autobusowej;

2) ustala się lokalizację ogólnodostępnych parkingów wielostanowiskowych;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, wraz z niezbędnym zapleczem sanitarnym i socjalnym.

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny – nie ustala się, zgodnie z § 7;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

4) teren 1KS znajduje w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

5) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się (lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi);

2) udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 0,15;

4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,0 m;

5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6;

6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;

7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

8) kształt dachu: nie ustala się;

9) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;

10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45;°

11) minimalna liczba miejsc parkingowych: zgodnie z ustaleniami § 6;

12) sposób realizacji miejsc parkingowych: 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:**

1) na terenie 1KS obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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:** część terenu oznaczonego symbolem 1KS obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

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

1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KS – od ulic oznaczonych symbolami 1KDL, 10KDD (ul. Lipska);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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 istniejących sieci wodociągowych (Ø180 w terenie 1KDL – ul. Lipska),

d) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w terenach: 1KDL – ul. Lipska, 2KDD – ul. Ziołowa) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej w tym terenie dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe średniego ciśnienia (Ø63 w terenach 1KDL – ul. Lipska) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

i) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

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

l) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, cieplną 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,

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 1KS w wysokości 1%.

§ 17. Dla terenów **1E**, **2E**, **3E**, **4E** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.**

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny – nie ustala się, zgodnie z § 7;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

4) tereny 3E, 4E znajdują się w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

5) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się (lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi);

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;

6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;

7) 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 komplementarne z przeznaczeniem terenu;

8) 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:**

1) na terenach: 2E, 3E, 4E obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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:** ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1E – od ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Zagajnikowa),

b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2E – od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Ziołowa),

c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 3E, 4E – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Lipska);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do planowanych sieci kanalizacji po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji,

f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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,

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 1E, 2E, 3E, 4E w wysokości 1%.

§ 18. Dla terenu **1KDG** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren drogi publicznej – ulica główna.**

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) standard akustyczny – nie ustala się, 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 30 m;

2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;

3) ustala się lokalizację dróg rowerowych.

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

1) na terenie 1KDG obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) na terenie 1KDG występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której:

a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

b) lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

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

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

1) część terenu oznaczonego symbolem 1KDG obejmuje pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii), oznaczona graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:

   a) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

   b) w odniesieniu do hałd i nasypów zabrania się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,

   c) niedopuszczalne jest tworzenie nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości,

   d) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,

   e) warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów w pasach technologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część terenu oznaczonego symbolem 1KDG obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

3) część terenu oznaczonego symbolem 1KDG obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

4) część terenu oznaczonego symbolem 1KDG obejmuje strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu),w której do czasu ewentualnej likwidacji lub przebudowy obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji: ustala się powiązania zewnętrzne terenu 1KDG z istniejącym podstawowym układem komunikacyjnym miasta;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

   d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – 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:**

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.

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 1KDG w wysokości 1 %.

§ 19. Dla terenu **1KDL** (ul. Lipska) ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren drogi publicznej – ulica lokalna**.

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren 1KDL znajduje się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

3) standard akustyczny – nie ustala się, zgodnie z § 7;

4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

5) 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 14 m;

2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;

3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych.

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

1) na terenie 1KDL obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) na terenie 1KDL występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której:

a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

b) lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

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:** część terenu oznaczonego symbolem 1KDL obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

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

1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 1KDL z ulicą Janowską zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – 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 1KDL w wysokości 1 %.

§ 20. Dla terenów **1KDD** (ul. Stary Gaj), **2KDD** (ul. Ziołowa), **3KDD** (ul. Zagajnikowa), **4KDD, 5KDD** (ul. Tęczowa), **6KDD** (ul. Tęczowa), **7KDD** (ul. Modra), **8KDD** (ul. Świeża), **9KDD** (ul. Świeża), **10KDD** (ul. Lipska) ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.**

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) tereny 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

3) teren 10KDD znajduje się w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

4) tereny 1KDD, 4KDD znajdują się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9;

5) standard akustyczny – nie ustala się, 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:** na terenie 1KDD ochroną planistyczną obejmuje się kapliczkę domkową Najświętszej Maryi Panny zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się zachowanie formy.

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 10,0 m;

2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z minimum jednostronnym chodnikiem;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

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) na terenach 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) na terenach: 2KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD występuje strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe (oznaczona na rysunku planu), w której:

   a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,

   b) lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

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

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

1) część terenów oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 5KDD, 9KDD obejmuje pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii), oznaczona graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:

a) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,

b) w odniesieniu do hałd i nasypów zabrania się zwiększania rzędnej terenu o więcej niż 0,5 m,

c) niedopuszczalne jest tworzenie nasadzeń drzew, krzewów i roślinności przekraczającej 3 m wysokości,

d) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,

e) warunki lokalizacji wszystkich obiektów i urządzeń oraz zmiany w kwalifikacji terenów w pasach technologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 5KDD, 6KDD obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

3) część terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 6KDD, 7KDD obejmuje strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m (po 7,5 m liczone od osi linii), w strefie tej do czasu likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu - sadzenie drzew, składowanie materiałów i sytuowanie obiektów budowlanych, ich odległości pionowe i poziome od przewodów linii oraz technologia prowadzenia prac w czasie ich wznoszenia powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych (w tym w szczególności związanych z ochroną środowiska i dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku) oraz w normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

4) część terenów oznaczonych symbolami 2KDD, 5KDD, 9KDD obejmuje strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30 m (po 15 m od osi gazociągu),w której do czasu ewentualnej likwidacji lub przebudowy obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 1KDD z ulicą oznaczoną symbolem 1KDL (ul. Lipska) oraz ulicą oznaczoną symbolem 4KDD,

b) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 2KDD (ul. Ziołowa) z ulicami oznaczonymi symbolami 1KDL (ul. Lipska) , 5KDD (ul. Tęczowa),

c) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 3KDD (ul. Zagajnikowa) z ulicami oznaczonymi symbolami 7KDD (ul. Modra), 6KDD (ul. Tęczowa) i 9KDD (ul. Świeża),

d) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 4KDD, z ulicą oznaczoną symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj),

e) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 5KDD z ulicami oznaczonymi symbolami 1KDL (ul. Lipska), 2KDD (ul. Ziołowa),

f) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenów 6KDD, 7KDD, 9KDD z ulicą oznaczoną symbolem 3KDD (ul. Zagajnikowa),

g) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenów 8KDD, 10KDD z ulicą oznaczoną symbolem 1KDL (ul. Lipska);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – 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 terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD w wysokości 1 %.

§ 21. Dla terenu **1KDW** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren drogi wewnętrznej.**

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren 1KDW znajduje się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

3) teren 1KDW znajduje się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9;

4) standard akustyczny – nie ustala się, zgodnie z § 7;

5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

6) 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) dopuszcza się ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu - nie mniej niż 8,0 m;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

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) na terenie 1KDW obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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 1KDW – od ulicy oznaczonej symbolem 4KDD;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – 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:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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 1KDW w wysokości 1 %.

§ 22. Dla terenu **1KX1** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdnego.**

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren 1KX1 znajduje się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9;

3) standard akustyczny – nie ustala się, zgodnie z § 7;

4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8;

5) 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) dopuszcza się ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu - nie mniej niż 6,0 m;

3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

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) na terenie 1KX1 obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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 ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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 %.

§ 23. Dla terenu **1KXL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren ciągu technicznego**.

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

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

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren 1KXL znajduje się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

3) teren 1KXL znajduje się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9;

4) ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

5) standard akustyczny – nie ustala się, 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:** 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 4,0 m;

2) dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów do nieruchomości sąsiednich;

3) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, ciągów pieszych i dróg pożarowych.

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

1) na terenie 1KXL obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska;

2) ograniczenie wysokości obiektów o którym mowa w pkt 1 obejmuje także umieszczone na nich urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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 1KXL – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj);

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,

d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do planowanych sieci kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie, w tym z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych. Z pozostałych terenów – 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:** tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

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

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

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

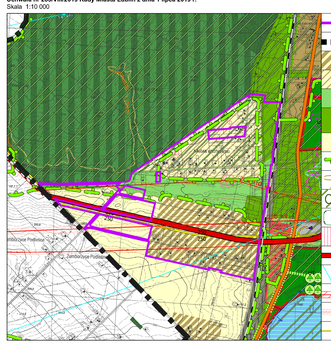
Jarosław Pakuła

MIASTO LUBLIN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VII
- W REJONIE ULIC: LIPSKIEJ, ZIOŁOWEJ i ZAGAJNIKOWEJ - etap I

skala **1:1000**

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr 689/XX/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 28 maja 2026 r.

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.
	granice administracyjne miasta
	tereny zabudowy jednorodzinnej o niskiej intensywności
	tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej
	zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery
	zieleń urządzona związana z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa (w tym ogrody działkowe)
	przestrzenie otwarte - rolnicze, wypoczynkowe, nieużytki, zieleń nieurządzona
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	suche doliny
OCK1	istniejące obszary chronionego krajobrazu: OCK1 - Czerniejowski; OCK2 - Dolina Ciemięgi
	strefa 30 metrów od ściany lasu - wyłączona z zabudowy
	stanowiska archeologiczne
	drogi główne
	powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska
220 kV	linie napowietrzne wysokiego napięcia 220kV
110 kV	linie napowietrzne wysokiego napięcia 110kV
	gazociągi wysokoprężne

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowych zasobów mapy zasadniczej i ewidencji gruntów miasta Lublin w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 - otrzymanych w dniu 12.03.2021 r. z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - prowadzonego przez Prezydenta Miasta Lublin

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica miasta
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP	teren zieleni urządzonej
ZO	teren zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa
E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
KS	teren obsługi komunikacji, teren parkingu
KDG	teren drogi publicznej - ulica główna
KDL	teren drogi publicznej - ulica lokalna
KDD	teren drogi publicznej - ulica dojazdowa
KDW	teren drogi wewnętrznej
KX1	teren wyizolowanego ciągu pieszo - jezdnego
KXL	teren ciągu technicznego
MN	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikający z prawomocnych decyzji administracyjnych - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ZP	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ZO	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
AZP 77-81/185-3	stanowisko archeologiczne wpisane do Ewidencji Zabytków

	kapliczka, krzyż przydrożny
220 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii)
110 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
15 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii)
	gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 30m (po 15m od osi gazociągu)
	strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE:

	układ drogowy poza granicami planu
	budynki istniejące
	szpaler drzew
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	strefa 30metrów od ściany lasu
	zlikwidowany odwiert poszukiwawczy ze strefą wolną od zabudowy o promieniu 5m
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	strefa lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	przejazd kolejowo-drogowy, przejście kolejowe (istniejące)
	tory kolejowe
	kolejowe tereny zamknięte
20	wymiary (w metrach)

N

0 20 40 60 80 100m

1MN
4MN
4KDD
2MN
1KDW
1KDD
2ZO
1KX1
3MN
5MN
1KDL
6MN
9E
2ZP
1ZP
2E
7MN
1ZO
2KDD
8MN
10KDD
1KS
8KDD
9KDD
1KDG
9MN
3KDD
10MN
7KDD
11MN
6KDD
5KDD
ul. Lipska
ul. Zagajnikowa
ul. Ziołowej
ul. Sitowia
ul. Turystyczna
ul. Tadeusza Kościuszki
220kV
110 kV
15 kV

MIASTO LUBLIN
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN - CZĘŚĆ VII - W REJONIE ULIC: LIPSKIEJ, ZIOŁOWEJ i ZAGAJNIKOWEJ - etap I

skala **1:1000**

IDEOGRAM UZBROJENIA

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr 689/XX/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 28 maja 2026 r.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	granica miasta
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP	teren zieleni urządzonej
ZO	teren zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym ziele działkowa
E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
KS	teren obsługi komunikacji, teren parkingu
KDG	teren drogi publicznej - ulica główna
KDL	teren drogi publicznej - ulica lokalna
KDD	teren drogi publicznej - ulica dojazdowa
KDW	teren drogi wewnętrznej
KX1	teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdnego
KXL	teren ciągu technicznego
MW	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikający z prawomocnych decyzji administracyjnych - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ZP	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
ZO	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
AZP 75-81/30-3	stanowisko archeologiczne wpisane do Ewidencji Zabytków

	kapliczka, krzyż przydrożny
220 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV z pasem technologicznym 50 m (po 25 m od osi linii)
110 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
15 kV	napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV ze strefą ochronną 15 m (po 7,5 m od osi linii)
	gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną o szerokości 30m (po 15m od osi gazociągu)
	strefa ograniczonego zagospodarowania i zabudowy z uwagi na przyległe tereny kolejowe

ELEMENTY INFORMACYJNE:

	układ drogowy poza granicami planu
	budynki istniejące
	szpaler drzew
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	strefa 30metrów od ściany lasu
	zlikwidowany odwiert poszukiwawczy ze strefą wolną od zabudowy o promieniu 5m
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	strefa lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu
A	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	przejazd kolejowo-drogowy, przejście kolejowe (istniejące)
	tory kolejowe
	kolejowe tereny zamknięte
20	wymiary (w metrach)

ELEMENTY INFORMACYJNE - UZBROJENIE TERENU:

	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna (istn./plan.) + kanalizacja sanitarna tłoczna (istn.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa (plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa średniego ciśnienia (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć kablowa nN/SN (istn)
	uzbrojenie terenu - sieć elektroenergetyczna kablowa nN,SN,WN (plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną (istn.)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono z wykorzystaniem urzędowych zasobów mapy zasadniczej i ewidencji gruntów miasta Lublin w postaci wektorowej, w układzie współrzędnych PL-2000 - otrzymanych w dniu 12.03.2021 r. z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego - prowadzonego przez Prezydenta Miasta Lublin

N

0 20 40 60 80 100m

Załącznik nr 3
do uchwały nr 689/XX/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej – etap I

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej – etap I

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 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 05 maja 2025 r. do 30 maja 2025 r. (termin składania uwag: do dnia 18 czerwca 2025 r.)											
1.	2.	27.05.2025	K_H_	1/ Wnioskuję o zmianę projektu planu w zakresie połączenia ulicy oznaczonej jako 1KDW z planowaną 4KDD Nadmieniam że droga oznaczona jako 1KDW jest drogą prywatną (współwłasność) Współwłaściciele ponoszą koszty utrzymania tej drogi (m.in. podatki, koszty naprawy). W mojej opinii istnieje ryzyko, że połączenie drogi 1KDW z 4KDD może spowodować wzmożony ruch obcych pojazdów po drodze 1 KDW, co jest sprzeczne z interesem właścicieli tej drogi, ponadto realnie wpłynie na zmniejszenie bezpieczeństwa (nie tylko bezpieczeństwa ruchu) posesji, którym droga służy. 2/ Wnioskuję o rezygnację z planowanego poszerzenia drogi 1KDW do szerokości 8m - o pozostawienie jej w obecnej szerokości 5,5 m Moim zdaniem droga w obecnie wydzielonej szerokości 5,5 m w optymalny sposób zaspokaja potrzeby komunikacyjne właścicieli nieruchomości, dla których stanowi dojazd. Jest wystarczająca dla ruchu pojazdów osobowych, pojazdów dostawczych, komunalnych - wywóz śmieci czy innych obsługujących budowy nowo powstających obiektów. UWAGI: Uważam że wytyczenie drogi 4KDD na odcinku wzdłuż lasu (od działki 24 do działki 9/2) nie	dz. nr 13/4, 13/22 (obr. 20, ark. 10) oraz 13/7, 13/24, 13/28 (obr. 20, ark. 10)	4KDD, 1KDW,4MN, 5MN	+	-	+	-	**Uwagi częściowo nieuwzględnione** Układ komunikacyjny zostanie poddany ponownej analizie. Sposób rozpatrzenia uwag będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
2.	3.	27.05.2025	K_D_				+	-			
3.	4.	27.05.2025	M_A_				+	-			
4.	5.	27.05.2025	M_B_				+	-			
5.	6.	27.05.2025	S_G_				+	-			
6.	7.	27.05.2025	S_K_				+	-			
7.	8.	27.05.2025	W_S_				+	-			
8.	9.	16.06.2025	M_P_				+	-			

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				j est potrzebne i nie ma uzasadnienia, ponieważ tereny 4MN i 5MN są dobrze skomunikowane z ulica Lipską za pośrednictwem drogi 1KDW oraz istniejące prywatne drogi dojazdowe - Zauważyć należy, że droga 4KDD, w początkowej szerokości 10 m (wjazd od ul. Stary Gaj) przechodzi w 12-metrowej szerokości fragment wzdłuż ściany lasu i w zasadzie prowadzi donikąd przy braku perspektywy jej przedłużenia wzdłuż ściany lasu do końca ul. Lipskiej (ze względu na wydane przez Urząd warunki zabudowy i pozwolenia na budowę). Chyba że z założenia ma stanowić jedynie dojazd do prywatnej posesji. Z uwagi na powyższe oraz przy braku zainteresowania wszystkich właścicieli nieruchomości położonych w obszarach 5MN i 4MN oraz przy braku zgody właścicieli nieruchomości, przez które droga 4KDD miałaby przebiegać (dz. 13/24, dz.13/23, dz.10/2,11/4,12/3) na oddanie ich części, zastanawiające jest planowanie z takim rozmachem (12 m szerokości !) fragmentu drogi wzdłuż lasu. - Ponadto, planowany wzdłuż lasu Stary Gaj odcinek drogi 4KDD naraża część właścicieli działek niezainteresowanych planowaniem tej drogi (dz.13/24 oraz dz.13/23) na straty materialne - w oczywisty sposób obniża atrakcyjność tych nieruchomości oraz ich wartość materialną. - Nie stanowi również argumentu potrzeba planowania tego fragmentu drogi 4KDD ze względów bezpieczeństwa przeciwpożarowego lasu ze względu na oczywisty fakt że najprawdopodobniej w najbliższych 10-15 latach tej drogi w tym miejscu i tak tu nie będzie (chociażby z powodu braku funduszy w miejskiej kasie), a obsługa przeciwpożarowa jest zapewniona przez wjazd od ul. Stary Gaj i od zakończenia ul. Lipskiej. Biorąc powyższe pod uwagę wnioskuję by zapis § 12 punkt 10 podpunkty d) i e) brzmiały d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu							

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				4MN - od ulicy oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Lipska) - bezpośrednio oraz poprzez prywatną drogę dojazdową (dz 9/7) i drogę wewnętrzną 1KDW e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN - od ulicy oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Lipska) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW. od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2KX1, od ulicy oznaczonej symbolem 4KDD (odcinek o 10- metrowej szerokości bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW.						
9.	12.	05.06.2025	B_T_	1) Wnioskuję o zmianę projektu planu w zakresie planowanej budowy drogi 4KDD i niełączenie jej z planowanym ciągiem pieszo-jezdnym 1KX1. Istnieje ryzyko, że budowa takiej drogi może spowodować wzmożony ruch obcych pojazdów, co w znaczący sposób wpłynie na zakłócanie spokoju na działkach przylegających do planowanego ciągu pieszo-jezdnego (tj, 10/2 i 9/5), powodując realny spadek bezpieczeństwa (nie tylko bezpieczeństwa ruchu) wyżej wymienionych posesji oraz ich mieszkańców. 2) Wnioskuję o rezygnację z budowy planowanego ciągu pieszo-jezdnego 1KX1 wzdłuż działki 10/2 oraz 9/5 i pozostawienie tej drogi jako drogi prywatnej (współwłasność). Współwłaściciele ponoszą koszt utrzymania tej drogi. W mojej opinii obecna droga wewnętrzna w optymalny sposób zaspokaja potrzeby komunikacyjne właścicieli nieruchomości, dla których stanowi ona dojazd. Jest również wystarczająca dla ruchu pojazdów dostawczych, komunalnych i innych obsługujących istniejące obiekty. Działka 10/2 jest bezpośrednio połączona z ulicą Lipską. Ponadto działki 10/2, 11/4 oraz 12/3, których jestem właścicielem, nie są i nie będą przeznaczone na sprzedaż dla developera, w przyszłości nie będą podzielone na wiele mniejszych działek.	dz. nr 10/2, 11/4, 12/3 (obr. 20, ark. 10)	4KDD, 1KX1, 3MN, 4MN	+	-	+	-	**Uwagi częściowo nieuwzględnione** Układ komunikacyjny zostanie poddany ponownej analizie. Sposób rozpatrzenia uwag będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
10.	13.	17.06.2025	M_P_				+	-			

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				Uwagi: Uważam, że wytyczenie drogi 4KDD na odcinku wzdłuż lasu (działki 10/2, 11/4, 12/3) nie jest potrzebne i nie ma uzasadnienia, ponieważ teren 4MN jest dobrze skomunikowany z ulicą Lipską (bezpośrednio) oraz za pośrednictwem wydzielonej prywatnej drogi wewnętrznej. Ponadto planowany wzdłuż lasu Stary Gaj odcinek drogi 4KDD naraża mnie jako właściciela działek 10/2, 11/4, 12/3 na straty materialne w oczywisty sposób obniżając atrakcyjność nieruchomości, nie wspominając już wartości sentymentalnej. Ponadto planowany ciąg pieszo-jezdny 1KX1 wzdłuż działki 9/5 oraz 10/2 naraża właścicieli tych działek na straty materialne wynikające z utraty znaczącej ilości gruntu pod budowę ciągu pieszo-jezdnego w oczywisty sposób obniżając atrakcyjność działek oraz ich wartość materialną. Nie stanowi również argumentu potrzeba planowania drogi 4KDD ze względów bezpieczeństwa przeciwpożarowego lasu. Wprost przeciwnie, uważam że droga wzdłuż lasu stanowi poważne zagrożenie ze względu na poruszające się po niej pojazdy (iskra, niedopałki papierosów wyrzucane przez okna samochodów). Z uwagi na powyższe wnioskuję by zapis paragrafu 12 punkt d) brzmiał: d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN (działki 10/2, 11/4, 12/3, 9/5) od ulicy oznaczonej symbolem 1 KDL (ul. Lipska) - bezpośrednio do wydzielonej istniejącej prywatnej drogi wewnętrznej.							
11.	14.	09.06.2025	S_G_	Wytyczenie drogi 1KDW o szerokości 8m stanowi nadużycie władztwa planistycznego i nieuprawnioną ingerencję w prawo własności. Podwyższanie parametrów prywatnej drogi wewnętrznej nie znajduje żadnego uzasadnienia i nie może być w szczególności tłumaczone koniecznością zabezpieczenia przyszłych potrzeb komunikacyjnych. Potrzeby te są bowiem znane i są definiowane charakterem i przeznaczeniem drogi 1KDW. Nie może być też ona traktowano jako element	dz. nr 13/4, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15,	4KDD,1KDW, 4MN, 5MN	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Układ komunikacyjny zostanie poddany ponownej analizie. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				ciągu dróg publicznych 1KDL (ul. Lipska) – 1KDD (ul. Stary Gaj) oraz 4KDD (nieistniejąca obecnie publiczna droga dojazdowa). Oznaczałoby to bowiem, iż droga 1KDW miałaby pełnić funkcję drogi publicznej pomimo formalnego statusu drogi niepublicznej. Brak jest jakiegokolwiek interesu publicznego, który uzasadniałby wytyczenie drogi 1KDW w proponowanym kształcie jako, że – jak już wskazywano – droga ta nie służy obsłudze komunikacyjnej innych nieruchomości, niż te które są położone wzdłuż tej drogi (uzasadnienie uwagi w załączniku poniżej). dotyczy: **drogi wewnętrznej 1 KDW** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej „projekt MPZP") wytyczono drogę dojazdową o symbolu 1 KDW. Zgodnie z treścią §5 pkt 10 oraz §22 pkt 1 części opisowej projektu MPZP obszary KDW są terenami dróg wewnętrznych niebędących drogami publicznymi (którymi są tereny KDG, KDL oraz KDD). Dla drogi 1 KDW oraz 2 KDW w projekcie planu MPZP przewidziano, szerokość linii rozgraniczających wynoszącą niemniej niż 8,0m (szerokość drogi). Ponadto w części graficznej planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy o szerokości 5 m (po każdej stronie drogi). Podkreślić należy, iż droga 1 KDW jest **drogą istniejącą** (w przeciwieństwie np. do wyznaczanej w projekcie MPZP publicznej drogi dojazdowej 4KDD). Droga 1 KDW jest (i zgodnie z projektem planu ma dalej być) **drogą niepubliczną** wydzieloną przy podziale nieruchomości, w trybie przewidzianym w art. 93 ust. 3 u.g.n. (właścicielom działek powstałych w wyniku podziału przysługuje odpowiedzi udział w gruncie stanowiącym drogę wewnętrzną stanowiącym działki 13/22 oraz 13/4). Już więc sposób powstania drogi 1KDW oraz jest status własnościowym wskazuje na to, iż jej główną i właściwie **jedyną funkcją** jest **zapewnienie dojazdu do działek powstałych w wyniku podziału** (tj. działek 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/20, 13/21, 13/23, 13/24, 13/13, 13/12, 13/11, 13/10, 13/9, 13/8 oraz 13/7). Należy	13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 13/24, 13/28, 13/30 (obr. 20, ark. 4)						

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				w tym miejscu ponownie zauważyć, iż zgodnie z projektem MPZP droga 1KDW jest i ma dalej pozostawać drogą niepubliczną. Oznacza to, iż nawet w odległej perspektywie planistycznej Miasto Lublin **nie przewiduje urządzenia na tym terenie drogi publicznej**. W tym stanie rzeczy nie ulega wątpliwości, iż wytyczenie drogi 1KDW w sposób wynikający z projektu MPZP stanowi **naruszenie władztwa planistycznego i stanowi nieuprawnioną ingerencję w prawo własności właścicieli działek położonych wzdłuż drogi 1KDW**. Brak jest podstaw do wytyczania w planie drogi 1KDW o szerokości 8 m tj. o 2,5m szerszej od drogi istniejącej i lokowanej na działkach 13/22 oraz 13/4. Poszerzenie to odbywa się koszem działek powstałych w wyniku podziału (z wyjątkiem odcina położonego wzdłuż działki 13/4). Działanie to jest szczególnie nieuprawnione w przypadku działki 13/14, która graniczy z drogą 1KDW od południa oraz od zachodu. W części południowej (równoległej do ul. Lipskiej) poszerzenie drogi 1KDW odbywa się w całości kosztem działki 13/14 (ale już nie działek 13/28 oraz 13/30 położonej także przy tym odcinku drogi). Oznacza to, iż w przypadku analizowanej działki wyłączeniem spod zabudowy ma zostać objęty pas działki 13/14 o szerokości ponad blisko 8 metrów. W skali całej działki jest wyłączenie obejmuje ok. 30% jej powierzchni. Podwyższanie parametrów prywatnej drogi wewnętrznej nie znajduje żadnego uzasadnienia i nie może być w szczególności tłumaczone koniecznością zabezpieczenia przyszłych potrzeb komunikacyjnych. Potrzeby te są bowiem znane i są definiowane charakterem i przeznaczeniem drogi 1KDW. Droga ta – jako droga prywatna – nie może służyć do zapewnienia dojazdu do innych działek niż, te które są położone bezpośrednio przy tej drodze. Droga 1KDW graniczy z obszarem leśnym. Nie ma więc możliwości jej dalszego wydłużania na potrzeby przyszłej zabudowy. Niezależnie od powyższego nie							

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				ulega wątpliwości fakt, iż organ planistyczny nie może przypisywać drogom niepublicznym funkcji dróg publicznych. Tym samym droga 1KDW (jako droga niepubliczna) nie może być wyznacza wg parametrów charakterystycznych dla dróg publicznych. Nie może być też ona traktowano jako element ciągu dróg publicznych 1KDL (ul. Lipska) – 1KDD (ul. Stary Gaj) oraz 4KDD (nieistniejąca obecnie publiczna droga dojazdowa). **Oznaczałoby to bowiem, iż droga 1KDW miałaby pełnić funkcję drogi publicznej pomimo formalnego statusu drogi niepublicznej**. Brak jest jakiegokolwiek interesu publicznego, który uzasadniałby wytyczenie drogi 1KDW w proponowanym kształcie jako, że – jak już wskazywano – droga ta nie służy obsłudze komunikacyjnej innych nieruchomości, niż te które są położone wzdłuż tej drogi. Podkreślić przy tym również należy, iż drogi dojazdowa 2KX1 o analogicznym charakterze jak droga 1KDW została zakwalifikowana jako ciąg pieszo-jezdny (KX) o szerokości 6m (odpowiadający granicom istniejącej drogi) z liniami zabudowy o szerokości od 6 do 4m. Z tych względów wnoszę o zmianę kwalifikacji drogi 1KDW na obszar KX (ciąg pieszo-jezdny) przy zachowaniu obecnej szerokości drogi dojazdowej mieszczącej się w granicach działek 13/22.						
12.	15.	09.06.2025	R_L_	**WNIOSKI**: 1/ <u>Wnioskuję o zmianę projektu planu w zakresie połączenia ulicy oznaczonej jako 1KDW z planowaną 4KDD – o niełączenie 1KDW z planowaną 4KDD</u>. Nadmieniam, że droga oznaczona jako 1KDW jest drogą prywatną (współwłasność). Współwłaściciele ponoszą koszty utrzymania tej drogi (m.in. podatki, koszty naprawy). W mojej opinii istnieje ryzyko, że połączenie drogi 1KDW z 4KDD może spowodować wzmożony ruch obcych pojazdów po drodze 1 KDW, co jest sprzeczne z interesem właścicieli tej drogi, ponadto realnie wpłynie na zmniejszenie bezpieczeństwa (nie tylko	dz. nr 13/4, 13/22, 13/7 - 13/24, 13/28 (obr. 20, ark. 10)	4KDD,1KDW,4MN, 5MN	+	-	+	-	**Uwagi częściowo nieuwzględnione** Układ komunikacyjny zostanie poddany ponownej analizie. Sposób rozpatrzenia uwag będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
13.	16.	09.06.2025	R_M_				+	-	+	-	

Lp.	Lp. z wykazu uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
				bezpieczeństwa ruchu) posesji, którym droga służy. 2/ <u>Wnioskuję o rezygnację z planowanego poszerzenia drogi 1KDW do szerokości 8m – o pozostawienie jej w obecnej szerokości 5,5 m.</u> Moim zdaniem droga w obecnie wydzielonej szerokości 5,5 m w optymalny sposób zaspokaja potrzeby komunikacyjne właścicieli nieruchomości, dla których stanowi dojazd. Jest wystarczająca dla ruchu pojazdów osobowych, pojazdów dostawczych, komunalnych – wywóz śmieci czy innych obsługujących budowy nowo powstających obiektów. **UWAGI**: <u>Uważam, że wytyczenie drogi 4KDD na odcinku wzdłuż lasu (od działki 24 do działki 9/2) nie jest potrzebne i nie ma uzasadnienia, ponieważ tereny 4MN i 5MN są dobrze skomunikowane z ulicą Lipską za pośrednictwem drogi 1KDW oraz istniejącej prywatnej drogi dojazdowej.</u> - Zauważyć należy, że droga 4KDD, w początkowej szerokości 10 m (wjazd od ul. Stary Gaj) przechodzi w 12-metrowej szerokości fragment wzdłuż ściany lasu i w zasadzie prowadzi <u>donikąd</u> przy braku perspektywy jej przedłużenia wzdłuż ściany lasu do końca ul. Lipskiej (ze względu na wydane przez Urząd warunki zabudowy i pozwolenia na budowę). Chyba ze z założenia ma stanowić jedynie dojazd do prywatnej posesji. Z uwagi na powyższe oraz przy braku zainteresowania wszystkich właścicieli nieruchomości położonych w obszarach 5MN i 4MN oraz przy braku zgody właścicieli nieruchomości, przez które droga 4KDD miałaby przebiegać (dz. 13/24, dz.13/23, dz.10/2,11/4,12/3) na oddanie ich części, **zastanawiające jest planowanie z takim rozmachem** (12 m szerokości !) **fragmentu drogi wzdłuż lasu**. - Ponadto, planowany wzdłuż lasu Stary Gaj odcinek drogi 4KDD naraża część właścicieli działek niezainteresowanych planowaniem tej drogi (dz.13/24 oraz dz.13/23) na straty materialne – w oczywisty sposób obniża atrakcyjność tych nieruchomości oraz ich						

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				wartość materialną. - Nie stanowi również argumentu potrzeba planowania tego fragmentu drogi 4KDD ze względów bezpieczeństwa przeciwpożarowego lasu, ze względu na oczywisty fakt , że najprawdopodobniej w najbliższych 10–15 latach tej drogi w tym miejscu i tak tu nie będzie (chociażby z powodu braku funduszy w miejskiej kasie), a obsługa przeciwpożarowa jest zapewniona przez wjazd od ul. Stary Gaj i od zakończenia ul. Lipskiej. <u>Biorąc powyższe pod uwagę wnioskuję, by zapis § 12 punkt 10 podpunkty d) i e) brzmiały:</u> d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Lipska) – bezpośrednio oraz poprzez prywatną drogę dojazdową (dz.9/7) i drogę wewnętrzną 1KDW, e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Lipska) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2KX1, od ulicy oznaczonej symbolem 4KDD (odcinek o 10-metrowej szerokości) bezpośrednio oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2KDW.						
14.	18.	13.06.2025	W_U_	W załączeniu przesyłam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – w części w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej znak sprawy PL-PF-I.6721.6. Dodatkowo wskazuję, że projektowana droga publiczna 1KDG, która ma przechodzić przez moją działkę nr 69/8, obręb 48 Zemborzyce Kościelne, arkusz 5 już wpłynęła na moje konstytucyjne prawo własności, bowiem postępowanie w przedmiocie wniosku o wydanie tzw. WZ zostało z tego powodu zawieszone na okres 18 miesięcy. Projekt w tym kształcie, nie tylko pozbawi mnie całości nieruchomości o pow. 0,1033 ha,	dz. nr 69/8 (obr. 48, ark. 5)	1KDG, 10MN		-		-	**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. Droga 1KDG wyznaczona w projekcie planu jest

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				ale na długie lata, nie pozwoli na zbycie nieruchomości. Działki od południowej granicy działki są znacznie większe i zmiana usytuowania drogi, znacznie mniejsze szkody wyrządzi właścicielom tamtych nieruchomości. Obecnie moja działka spełnia wymogi formalne do wydania WZ i pozbawienie mnie tej możliwości, podobnie jak działek sąsiednich, nie znajduje żadnego uzasadnienia. Działka miała być zabezpieczeniem mojej emerytury, arbitralna decyzja władz, która de facto pozbawia mnie tak małej nieruchomości, nie znajduje uzasadnienia. Takiego postępowania, żaden interes publiczny nie może uzasadniać. Dowodzą tego orzeczenia sądów, Trybunału Konstytucyjnego jak i orzeczenia Trybunałów Międzynarodowych. Proszę treść tego maila, dołączyć do pisma z uwagami (zamieszczono poniżej): Jako właściciel działki nr 69/8 obręb 48 Zemborzyce Kościelne arkusz 5 położonej przy ulicy Ziołowej w Lublinie, składam wniosek o zmianę projektu mpzp opracowanego na podstawie uchwały RM miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2020r. nr 782/XXIV/2020 - część VII w rejonie ulic Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej. Wnoszę o zmianę projektu mpzp w zakresie projektowanej publicznej drogi głównej 1KDG przez południową część działki oraz pasa zieleni ZT w odległości 20 m od tej drogi głównej, co skutkuje wyłączeniem działki z możliwości użytkowania i zabudowy mieszkalnej. Przyjęcie planu już dzisiaj pozbawia mnie konstytucyjnego prawa własności i będzie skutkowało koniecznością wypłaty wysokiej rekompensaty planistycznej. Wnoszę o przesunięcie drogi 1KDG i pasa zieleni od strony południowej do granicy działki na grunty sąsiadujące o większym areale tj. nr 86/2 i 85/1 i wyznaczenie dla mojej działki terenu zabudowy mieszkaniowej, jak i działek sąsiadujących.						niezbędną częścią układu komunikacyjnego. Służy realizacji istotnych celów i potrzeb w skali dzielnicy i Miasta. Przebieg przedmiotowej drogi głównej został wskazany w dokumencie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin z 2000 r. oraz w Studium UiKZP z 2019 r. Prawo miejscowe (plan) nie może naruszać regulacji wynikających w obowiązujących przepisów ustaw oraz z dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublin. Dodatkowo zauważyć należy, że przesunięcie pasa drogowego drogi głównej 1KDG nie jest możliwe ze względu na istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia oraz w projektowanym planie (zgodnie z ustaleniami studium) przewidziano układ drogowy po śladzie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia co ogranicza ingerencję w tereny prywatne. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
15.	19.	18.06.2025	P_K_ B_Ł_	Szanowny Panie Prezydencie, Piszemy w nawiązaniu do projektu mpzp miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej.	dz. nr 10/2, 11/4, 12/3 (obr. 20, ark. 10)	4KDD, 1KX1,4MN	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Układ komunikacyjny zostanie poddany ponownej analizie.

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				Jesteśmy dziećmi właściciela działek 10/2, 11/4, 12/3 Tadeusza Bielak, a w przyszłości właścicielami tychże działek. Skrawek tej ziemi jest w naszej rodzinie od pokoleń i nie wyobrażamy sobie, aby miało to ulec zmianie. Ziemia na zawsze pozostanie naszą spuścizną, nie sprzedamy jej w obce ręce, a tym bardziej w ręce bezdusznego dewelopera. W związku z tym jesteśmy mocno zaniepokojeni planami budowy ciągu pieszo-jezdnego 1KX1 oraz drogi wzdłuż lasu 4KDD. Żaden z tych ciągów komunikacyjnych nie jest nam potrzebny i nie będzie. Na tych działkach planujemy zbudować maksymalnie dwa domy, do których dojazd odbywał się będzie istniejącą obecnie drogą wewnętrzną. Planowane przez Państwa 1KX1 oraz 4KDD w znaczący sposób wpłyną na zakłócenie spokoju oraz bezpieczeństwa naszej przyszłej działki, nie wspominając już o znacznym jej pomniejszeniu, jeśli 4 metry wzdłuż całej działki zostaną odebrane na nikomu niepotrzebną drogę. Bardzo prosimy o uwzględnienie naszej prośby i rezygnację z budowy ciągu pieszo-jezdnego 1KX1 oraz drogi pod lasem 4KDD.							Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
16.	20.	18.06.2025	K_J_	W § 10 projektu określono zasady i warunki podziału nieruchomości m. in. dla terenu oznaczonego symbolem 5MN, gdzie znajduje się moja działka 7/20 o pow. 2400 m^2. Otóż ustalono, że na tym terenie działki powinny posiadać powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m^2. W promieniu 100 m od mojej działki znajdują się działki o powierzchni 0,04 ha – 0,1 ha (w większości) co do których wydano w ostatnich miesiącach WZ i pozwolenia na budowę. Ograniczając mnie – właściciela działki 7/20 o powierzchni 0,24 ha do podziału działki o powierzchni nie mniej niż 1500 m^2 w oczywisty sposób pozbawia się mnie możliwości podziału działki. Właściciele sąsiednich działek zrealizowali lub będą realizować zadania inwestycyjne na działkach trzykrotnie mniejszych niż moja m.in. 0,08 ha (dz. 20, 21, 22, 23), 0,07 ha (dz. 7/22, 7/7, 6/5). Niezasadne jest też ograniczenie mnie tj. działki 7/20 do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego (§ 12 pkt 2	dz. nr 7/20 (obr. 20, ark. 9)	5MN	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Minimalna wielkości nowowydzielanych działek budowlanych zostanie poddana ponownej analizie. Zmiany będą przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania oraz wyłożenia do wglądu publicznego. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość to Prezydent Miasta może pobrać jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Gmina ma prawo do naliczenia tej opłaty jedynie w terminie 5 lat od dnia, w którym plan

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				projektu) gdzie w sąsiedztwie usytuowane są na takiej samej powierzchni trzy budynki mieszkalne. Zawarte zatem w projekcie warunki: - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m^2, - lokalizacja jednego budynku mieszkalnego, narusza w powyższym świetle zasady sprawiedliwości społecznej i równego traktowania obywateli. Obecnie wyłożony projekt planu nie przystaje do rzeczywistości. Zaznaczyć należy iż w zdecydowany sposób wprowadza się powyższe ograniczenia wobec bardzo wąskiej grupy właścicieli działek. Nie były one stosowane przy dotychczasowych decyzjach WZ i pozwoleniach na budowę. Jest to dyskryminacja tych właścicieli, którzy jeszcze nie dokonali podziału działek w obszarze 5MN. Wnoszę zatem o podział nieruchomości dla symbolu 5MN: - powierzchnia działki nie mniej niż 800 m^2, - lokalizacja jednego budynku mieszkalnego co jest zasadne dla powierzchni nie mniej niż 800 m2. Wnoszę również o zniesienie drastycznej opłaty jednorazowej w wysokości 30% na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.							miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. W celu obliczenia opłaty planistycznej należy określić różnicę wartości nieruchomości po i przed uchwaleniem planu miejscowego oraz stawkę procentową uchwaloną przez Radę Miasta dla danego przeznaczenia. W przypadku nie zbywania nieruchomości przez 5 lat od wejścia w życie planu opłata nie będzie naliczana. W przypadku pogorszenia możliwości wykorzystania nieruchomości spowodowanej niekorzystnymi zapisami planistycznymi (za wyjątkiem przypadków szczególnych) na gminie opracowującej zmiany MPZP. spoczywa obowiązek zaspokojenia słusznych roszczeń. Zmniejszenie wysokości ustalonej w projekcie MPZP opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie znajduje wystarczającego uzasadnienia. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
17.	21.	18.06.2025	RP INVEST Sp. z o.o.	Przesunięcie tylnej linii zabudowy do granicy terenu 9MN oraz zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 700 m^2.	dz. nr 42/4 (obr. 48, ark. 3)	9MN, 1ZP	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W projekcie MPZP zostaną wprowadzone zmiany dotyczące przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Minimalna wielkości nowo-wydzielanych działek budowlanych zostanie poddana ponownej analizie. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
18.	22.	18.06.2025	T_T_	Wyrażam akceptację dla proponowanej drogi 1KX1 prowadzonej po moim terenie i przez moją bramę w stronę lasu. Proszę jednocześnie o zmniejszenie nakazu ZT (zieleni towarzyszącej) z 75% powierzchni	dz. nr 9/2, 8/2 (obr. 20, ark. 10)	1KX1, 3MN	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** Wartości powierzchni biologicznie czynnej na obszarze ZT oraz układ komunikacyjny zostaną ponownie przeanalizowane.

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				biologicznie czynnej do 50% pow. biologicznie czynnej (paragraf 9 podpunkt 1) b.							Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
19.	23.	20.06.2025	M_M_	Wnoszę o zmniejszenie nowowydzielanych działek budowlanych do 1000 m^2 i przesunięcie pasa drogi 6KDD na wydzieloną działkę wzdłuż torów.	dz. nr 161/3 (obr. 48, ark. 7)	13MN, 6KDD	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W projekcie MPZP zostaną wprowadzone zmiany w zakresie minimalnej wielkości nowo-wydzielanych działek budowlanych. Układ komunikacyjny zostanie poddany ponownej analizie. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedmiotem ponownych uzgodnień i opiniowania przez uprawnione instytucje, a następnie kolejnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego.
II wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 23 kwietnia 2026 r. (termin składania uwag: do dnia 8 maja 2026 r.)											
20.	1.	10.04.2026	K_C_A_	Wnoszę o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wyznaczenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak na sąsiednich działkach lub wyłączenie działki z opracowania z MPZP.	dz. nr 57 (obr. 48, ark. 4)	4R, 1KDG	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W obszarze opracowania projektu MPZP Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wyznacza m. in. tereny bez możliwości realizacji zabudowy. Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. W świetle zmieniających się przepisów dotyczących planowania przestrzennego, zostanie ponownie przeanalizowana możliwość wprowadzenia zabudowy na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniach na budowę dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wskazane jest podzielenie procedury planistycznej na etapy. Teren oznaczony symbolem 4R zostanie wyłączony z granic pierwszego etapu opracowanego projektu MPZP. Ewentualne zmiany projektu MPZP zostaną poddane

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
											ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione instytucje. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
21.	2.	20.04.2026	F_A_S_	Proszę o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wyznaczenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak na działkach sąsiednich. Ewentualnie wnoszę o wyłączenie działki z opracowania MPZP.	dz. nr 14 (obr. 48, ark. 1)	1R, 2R, 1KDG	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W obszarze opracowania projektu MPZP Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wyznacza m. in. tereny bez możliwości realizacji zabudowy. Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. W świetle zmieniających się przepisów dotyczących planowania przestrzennego, zostanie ponownie przeanalizowana możliwość wprowadzenia zabudowy na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniach na budowę dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wskazane jest podzielenie procedury planistycznej na etapy. Tereny oznaczone symbolami 1R i 2R zostaną wyłączone z granic pierwszego etapu opracowanego projektu MPZP. Ewentualne zmiany projektu MPZP zostaną poddane ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione instytucje. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
22.	3.	20.04.2026	F_A_	Proszę o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wyznaczenie obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak na działkach sąsiednich. Ewentualnie wnoszę o wyłączenie działki z opracowania MPZP.	dz. nr 5 (obr. 48, ark. 1)	1R, 2R, 10KDD 1KDG	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W obszarze opracowania projektu MPZP Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wyznacza m. in. tereny bez możliwości realizacji zabudowy. Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. W świetle zmieniających się przepisów dotyczących planowania przestrzennego, zostanie ponownie przeanalizowana możliwość wprowadzenia zabudowy na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniach na budowę dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wskazane jest podzielenie procedury planistycznej na etapy. Tereny oznaczone symbolami 1R i 2R zostaną wyłączone z granic pierwszego etapu opracowanego projektu MPZP. Ewentualne zmiany projektu MPZP zostaną poddane ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione instytucje. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
23.	8.	28.04.2026	K_A_	Niniejszym zgłaszam następujące **uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej.** Uwagi dotyczą nieruchomości położonej pod adresem **ul. Lipska 30b**, identyfikator działki **066301_1.0048.AR_2.23/5,** nr działki **23/5**, arkusz mapy **2**, obręb **0048 – Zemborzyce Kościelne:** 1. składam uwagę dotyczącą ustalenia powierzchni	dz. nr 23/5 (obr. 48, ark. 2)	6MN, 1ZP		-		-	**Uwaga nieuwzględniona** Dla terenu 6MN projekt MPZP ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na nie mniej niż 1100 m^2. Parametry nowej zabudowy, w tym powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynikają z analizy istniejących podziałów geodezyjnych występujących w sąsiedztwie. Ponadto zgodnie z ustaleniami Studium są to tereny zabudowy

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
				nowo wydzielanych działek budowlanych na przedmiotowej nieruchomości. **Wnoszę o ustalenie na przedmiotowej nieruchomości powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 800 m^2;** 2. składam uwagę dotyczącą ustalenia na południowej części przedmiotowej nieruchomości Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych „ESOCH”, a także terenów zieleni urządzonej. **Wnoszę o przeznaczenie całej przedmiotowej nieruchomości w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN);** 3. składam uwagę dotyczącą ustalenia na nieruchomości strefy 40 m (po 20 m od osi linii) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. **Wnoszę o zmniejszenie na przedmiotowej nieruchomości linii ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV do 15 m (po 7,5 m od osi linii);** 4. składam uwagę dotyczącą ustalenia jednorazowej opłaty na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie planu dla terenów MN w wysokości 30%. **Wnoszę o nieustalanie jednorazowej opłaty na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie planu dla terenów MN.** Wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag.							jednorodzinnej rezydencjonalnej o niskiej intensywności zabudowy. W obszarze opracowania projektu MPZP Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wyznacza tereny bez możliwości realizacji zabudowy (zieleń o charakterze publicznym: parkowa, dolinna, izolacyjna, zieleńce, skwery). Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Przebieg sieci wysokiego napięcia, wskazany w projekcie planu jest odzwierciedleniem stanu istniejącego, a nie projektem lokalizacji takiej sieci. Sieciami wysokiego napięcia zarządzają odpowiedni operatorzy systemu przesyłowego elektro-energetycznego (w przedmiotowym przypadku PGE), a nie Miasto Lublin. W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) Prezydent Miasta Lublin zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego – w tym odpowiednich operatorów systemu przesyłowego elektroenergetycznego (w przedmiotowym przypadku PSE i PGE). W odpowiedzi na takie zawiadomienie operatorzy sieci wysyłają wytyczne dotyczące ustaleń planistycznych odnoszących się do sieci wysokiego napięcia na terenie opracowania planu - wytyczne te zostały uwzględnione w projekcie planu. Obowiązek ustalenia opłaty planistycznej wynika bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jej ustalenia mógłby skutkować uchyleniem planu miejscowego w związku z naruszeniem zasad jego sporządzania. Ponadto opłata planistyczna stanowi dochód Miasta, który przeznaczony jest m. in. na budowę infrastruktury technicznej i drogowej, które służą

Lp.	Lp. z wykazu uwag	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
											wszystkim mieszkańcom Miasta. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
24.	9.	07.05.2026	M_D_	Uwagi do MPZP: 1) Moja działka ma przewidziane przeznaczenie R, wnoszę o zmianę klasyfikacji przeznaczenia na gruntu na MN czyli teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2) W mojej sytuacji opłata przewidziana za zwiększenie wartości nie znajduje żadnego uzasadnienia, zaś ta w wysokości 30% jest wręcz absurdalna. W związku z ww. uwagami miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dla mnie niekorzystny i mój interes nie został w ogóle w nim uwzględniony. W żadnym wypadku nie do zaakceptowania jest fakt, nie będę miał możliwości przyszłościowej zabudowy mojej nieruchomości, która znajduje się w rodzinie od pokoleń. Ponadto wartość moich działek ulegnie zmniejszeniu. Powyższe spowoduje istotne ograniczenie w prawie własności. W tej sytuacji zasadne jest przeznaczenie mojej działki w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	dz. nr 4 (obr. 48, ark. 1)	1R, 2R, 10KDD 1KDG	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W obszarze opracowania projektu MPZP Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wyznacza m. in. tereny bez możliwości realizacji zabudowy. Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. W świetle zmieniających się przepisów dotyczących planowania przestrzennego, zostanie ponownie przeanalizowana możliwość wprowadzenia zabudowy na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniach na budowę dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wskazane jest podzielenie procedury planistycznej na etapy. Tereny oznaczone symbolami 1R i 2R zostaną wyłączony z granic pierwszego etapu opracowanego projektu MPZP. Ewentualne zmiany projektu MPZP zostaną poddane ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione instytucje. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego. Obowiązek ustalenia opłaty planistycznej wynika bezpośrednio z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jej ustalenia mógłby skutkować uchyleniem planu miejscowego w związku z naruszeniem zasad jego sporządzania. Ponadto opłata planistyczna stanowi dochód Miasta, który przeznaczony jest m. in. na budowę infrastruktury technicznej i drogowej, które służą

Lp.	*Lp. z wykazu uwag*	*Data wpływu uwagi*	*Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę*	*Treść uwagi*	*Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga*	*Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga*	*Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi*		*Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 689/XX/2026 z dn. 28 maja 2026 r.*		*Uwagi*
							uwaga uwzględniona	*uwaga nieuwzględniona*	*uwaga uwzględniona*	*uwaga nieuwzględniona*	
											wszystkim mieszkańcom Miasta. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
25.	10.	11.05.2026 **Uwaga złożona po terminie.**	BDS DEVELOPMENT Sp. z o.o.	Składam wniosek o wyznaczenie dla całego obszaru dz. ew. nr 100, 101 (identyfikatory działek: 066301_1.0048.AR_4,100, 0066301_1.0048.AR_4.101) strefy planistycznej o przeznaczeniu MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla ww. działek posiadamy prawomocną decyzję o warunkach zabudowy nr 766/25 z dnia 10 grudnia 2025 r. Projekt obecnie procedowanego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym działki 100 i 101 są działkami rolnymi, jest sprzeczny z wydaną decyzją nr 766/25 o warunkach zabudowy. Pozostawienie w planie zagospodarowania przestrzennego takie stanu rzeczy spowoduje straty ekonomiczne dla Wnioskodawcy i jest rażąco krzywdzące. Zważywszy na fakt, iż teren został kupiony z zamiarem jego zabudowy oraz w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy poczyniliśmy kolejne kroki w celu przygotowania projektu budowlanego i ponieśliśmy już znaczne koszty, zmiana planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z procedowanym projektem skutkować będzie powstaniem po stronie Wnioskodawcy szkody majątkowej liczonej w milionach złotych. O konsultacjach społecznych dowiedzieliśmy się dopiero w dniu 11.05.2026 r. Informacja o wystawionym planie i możliwości wniesienia uwag była zlokalizowana w sposób trudno dostępny dla Wnioskodawcy, nie można było jej znaleźć na stronie Urzędu Miasta. Wnosimy o uwzględnienie naszej uwagi w prowadzonej procedurze planistycznej.	dz. nr 100, 101 (obr. 48, ark. 4)	4R, 8KDD	+	-	+	-	**Uwaga częściowo nieuwzględniona** W obszarze opracowania projektu MPZP Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin wyznacza m. in. tereny bez możliwości realizacji zabudowy. Studium służy kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie miasta oraz ustaleniu lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. W świetle zmieniających się przepisów dotyczących planowania przestrzennego, zostanie ponownie przeanalizowana możliwość wprowadzenia zabudowy na przedmiotowym terenie. Biorąc pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniach na budowę dopuszczające realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wskazane jest podzielenie procedury planistycznej na etapy. Teren oznaczony symbolem 4R zostanie wyłączony z granic pierwszego etapu opracowanego projektu MPZP. Ewentualne zmiany projektu MPZP zostaną poddane ponownym uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione instytucje. Sposób rozpatrzenia uwagi będzie przedstawiony na etapie następnego wyłożenia projektu MPZP do wglądu publicznego. Z uwagi na przytoczone wyżej argumenty uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.

<u>Uwaga z wykazu uwag z I wyłożenia projektu planu:</u> Lp. 24 BDS DEVELOPMENT Sp. z o.o. , dot. dz. nr 100, 101 (obr. 48, ark. 4) jako uwaga nieuwzględniona, nie została umieszczona w niniejszym załączniku – będzie przedmiotem rozpatrzenia w II etapie prac planistycznych.

Uchwała nr 451/XIV/2025 Rady Miasta Lublin z dnia 23 października 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr 782/XXIV/2020 Rady Miasta Lublin z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej dopuściła opracowanie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części poszczególnych obszarów. W wyniku tego tereny oznaczone na rysunkach z I i II wyłożenia mpzp do wglądu publicznego: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, w części 2MN, w części 3MN oraz w części 1KDW znalazły się poza granicami niniejszego projektu uchwały, w związku z czym ww. uwagi nie podlegają rozpatrzeniu przez Radę Miasta Lublin i będą rozpatrywane w II etapie prac planistycznych.

<u>Uwagi z wykazu uwag z II wyłożenia projektu planu:</u>
Lp. 20 z niniejszego załącznika (Lp. 1 z wykazu uwag) p. K---C--- A--- dot. dz. nr 57 (obr. 48, ark. 4), oznaczone na rysunku planu symbolem 4R, 1KDG,
Lp. 21 z niniejszego załącznika (Lp. 2 z wykazu uwag) p. F--- A--- S--- dot. dz. nr 14 (obr. 48, ark. 1), oznaczone na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 1KDG,
Lp. 22 z niniejszego załącznika (Lp. 3 z wykazu uwag) p. F--- A--- dot. dz. nr 5 (obr. 48, ark. 1), oznaczone na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 10KDD, 1KDG
Lp. 24 z niniejszego załącznika (Lp. 9 z wykazu uwag) p. M--- D--- dot. dz. nr 4 (obr. 48, ark. 1), oznaczone na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 10KDD, 1KDG,
Lp. 25 z niniejszego załącznika (Lp. 10 z wykazu uwag) BDS DEVELOPMENT Sp. z o.o. dot. dz. nr 100, 101 (obr. 48, ark. 4), oznaczone na rysunku planu symbolem 4R, 8KDD

odnoszą się częściowo do obecnego projektu, zaś pozostałe części będą rozpatrywane przez Radę Miasta Lublin w II etapie prac planistycznych.

Załącznik nr 4
do uchwały nr 689/XX/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VII w rejonie ulic: Lipskiej, Ziołowej i Zagajnikowej - etap I

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 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 689/XX/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 28 maja 2026 r.
Zalacznik5.xml

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