

**Uchwała Nr 1256/XLVI/2010  
Rady Miasta Lublin**

z dnia 4 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Lublin - rejon ulic Dożynkowa- Bluszczowa**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 683/XXXI/2009 z dnia 30 kwietnia 2009 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - rejon ulic Dożynkowa – Bluszczowa - Rada Miasta Lublin postanawia:

**§ 1**

1. **Stwierdzić zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - rejon ulic Dożynkowa – Bluszczowa z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin”, zatwierdzonego uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r.**
2. **Uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - rejon ulic Dożynkowa – Bluszczowa zwany dalej planem.**

**§ 2**

Plan stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - rejonie ulic Dożynkowa - Bluszczowa, stanowiący załącznik nr 2,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz o zasadach ich finansowania stanowiący załącznik nr 3.

**Rozdział I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3**

Plan obejmuje obszar na terenie miasta Lublin – rejon ulic Dożynkowa – Bluszczowa w granicach oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

## § 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów,
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

## § 5

1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica terenu opracowania,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej:
    - a) mieszkaniowej
    - b) usługowej i gospodarczej
  - 4) granice stref dopuszczalnej wysokości zabudowy dla terenu 1MW z określoną maksymalną liczbą kondygnacji
  - 5) podstawowe przeznaczenie terenów wydzielone liniami rozgraniczającymi wyszczególnione w ust.3
2. Oznaczenia graficzne wniesione na rysunku planu szrafem obwiedzionym linią przerywaną określają strefy zieleni izolacyjnej, których granice mogą ulegać korektom przestrzennym z wykluczeniem zmniejszenia ich powierzchni oraz szerokości.
3. Podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone zostało w rysunku planu symbolami:
  - 1) tereny mieszkaniowe i usługowe:
    - a) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
  - 3) **ZPp** – tereny zieleni parkowej o charakterze przestrzeni publicznej
  - 4) strefy zieleni izolacyjnej: **Z** – strefy zieleni izolacyjnej wydzielone w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 5) komunikacja: **KX1** - tereny komunikacji pieszo- jezdnej.

## § 6

1. Ilekroć w dalszych częściach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) **planie** - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
  - 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Lublin,
  - 3) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
  - 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi (min. 60% powierzchni zabudowy),
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą granice terenów zabudowy tj. najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
- 9) **intensywności zabudowy netto** - należy przez to rozumieć miarę zabudowy terenu, wyrażoną stosunkiem powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków projektowanych i istniejących liczonej po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni terenu objętego zagospodarowaniem,
- 10) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własności, który zgodnie z ustaleniami planu może być wykorzystany na cele budowlane,
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 12) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 2 mieszkania, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi związanymi z ich obsługą,
- 13) **wtórnej parcelacji** - należy przez to rozumieć podział istniejących działek na mniejsze pod warunkiem wyznaczenia dojazdu do nowo wydzielonych działek,
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć, urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe) służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności pozostającymi w ścisłym związku z podstawową obsługą terenów mieszkaniowych.
- 15) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.
- 16) **wysokość budynku** - mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku .
- 17) **powierzchnia użytkowa usług** – powierzchnia użytkowa lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni magazynowych i zaplecza

socjalno-technicznego - definicja przyjęta do obliczania ilości miejsc parkingowych.

18) **powierzchnia biologicznie czynna** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział II. USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 7**

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla wszystkich terenów objętych opracowaniem.
2. Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu w skali 1: 1000 w § 13-17 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia tych terenów, jak również inne dopuszczalne rodzaje przeznaczenia z podaniem warunków ich dopuszczenia.
3. Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia dopuszczalnego oraz przepisami szczególnymi - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.
4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.
5. Istniejąca zabudowa niezgodna z ww. przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości wymiany budynków i remontów kapitalnych.
6. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - 1) urządzenia parkingów o nawierzchni prowizorycznej niepyłącej,
  - 2) terenowych urządzeń sportowych i placów zabaw,
  - 3) urządzenia zieleni rekreacyjnej i ozdobnej bez trwałych nasadzeń,
  - 4) ustawienia obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem w formie: kiosków, stoisk sezonowych, itp. z wyłączeniem terenu 1 ZPp.

### **§ 8**

#### **Zasady realizacji**

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

2. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.
3. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.
4. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi.

## § 9

### **Zasady podziału nieruchomości**

Dla wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące zasady parcelacji gruntów:

1. zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek dla potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego.
2. zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnione na rysunku planu,
3. zakaz wtórnych podziałów działek budowlanych, z dopuszczeniem korekty wewnętrznych granic własności pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

## § 10

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Ustala się przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach określonych liniami regulacyjnymi istniejących i projektowanych ulic na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.
2. Dopuszcza się w przypadkach koniecznych możliwości prowadzenia sieci poza liniami regulacyjnymi ulic, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
3. Dla wyznaczonych funkcji terenów oprócz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, gazowych i innych) ustala się realizację innych koniecznych sieci i urządzeń obsługi technicznej nie przewidzianych w planie w ilości i zakresie niezbędnym dla zaspokojenia potrzeb użytkowników.
4. Dla wyznaczonych funkcji terenów, plan ustala zasady obsługi inżynierskiej w poszczególne systemy infrastruktury technicznej, w zakresie:
  - 1) **zaopatrzenia w wodę:**
    - a) z istniejących i projektowanych sieci komunalnych systemu wodociągowego miasta,

- b) roszczenia odszkodowawcze za pozostawione w wyniku przesądzeń planu uzbrojenia w sieć wodociągową na prywatnym gruncie w przypadku konieczności jej przebudowy usunięte będzie staraniem miasta w ramach dostosowania istniejącej infrastruktury do warunków wynikających z ustaleń planu;
- 2) odprowadzania ścieków:**
- a) z terenów zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
  - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy bez równoczesnego rozwiązania problemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie dotyczącym odprowadzenia ścieków sanitarnych i zaopatrzenia w wodę,
  - c) odprowadzanie ścieków do czasu realizacji miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzania wód opadowych:**
- a) z terenów skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz układu ulicznego do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzanie wód opadowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu, w granicach własnych posesji lub do miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - c) wymaga się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni ulic i innych nawierzchni utwardzonych do miejskiej kanalizacji opadowej, z nakazem podczyszczenia ścieków opadowych spływających z terenów potencjalnie zanieczyszczonych przed ich odprowadzeniem do wód, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenia w ciepło:**
- a) z miejskiego systemu ciepłowniczego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową przy założeniu adaptacji oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego lub z innych nośników ciepła: energia elektryczna , paliwo gazowe, olej opałowy czy odnawialne źródła energii,
  - b) dla poprawy stanu higieny atmosfery ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb grzewczych i innych potrzeb energetycznych, związanych z zainwestowaniem obszaru objętego planem, który należy rozwiązać poprzez zastosowanie paliw ekologicznie czystych takich jak paliwo gazowe czy lekki olej opałowy, albo w oparciu o energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie jak energia słoneczna czy geotermalna, z dopuszczeniem innych paliw, których metody spalania gwarantują dotrzymanie poziomów zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi, z wykluczeniem stosowania w nowych obiektach paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła;

- 5) **zaopatrzenia w gaz** - z miejskiego systemu gazowniczego, przy założeniu adaptacji, modernizacji i wymaganej rozbudowy układu przesyłowego;
- 6) **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych miejskiego systemu elektroenergetycznego, poprzez sieci magistralne i rozdzielcze średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza prowadzonych jako sieci podziemne,
  - b) lokalizację elektroenergetycznych urządzeń liniowych należy przewidywać w pasach drogowych. Szerokość pasów technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie ww. urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. W przypadkach budowy poza pasem drogowym należy przewidzieć dla linii kablowych pas techniczny o szerokości min. 0,5 m. W pasach technicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
  - c) zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób możliwie nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.
  - d) strefy uciążliwości istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia (do czasu likwidacji lub skablowania) w wielkości:
    - linia napowietrzna NN 2 x 5,0 m od skrajnych przewodów w obie strony,
  - e) usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
  - f) wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwpożarowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartych z właścicielem sieci elektroenergetycznej,
  - g) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia,

- h) w przypadku wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną należy przewidzieć możliwość budowy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV; budowa wewnętrznych stacji transformatorowych będących własnością zarządcy sieci, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym warunkami technicznymi, z dostępem do drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego,
  - i) możliwość wydzielenia nowych terenów pod realizację urządzeń elektroenergetycznych, których nie uwzględniono na rysunku planu z możliwością realizacji stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki,
  - j) w planowanej zabudowie należy uwzględnić strefy ochronne pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi; zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod liniami napowietrznymi jest możliwa jedynie pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 7) obsługa telekomunikacyjnej:**
- a) przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych oraz inne podmioty świadczące usługi telekomunikacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy założeniu adaptacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych nie kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu oraz wymaganej rozbudowy układu przesyłowego,
  - b) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) przy zmianie rzędnych wysokościowych terenu przy istniejącej infrastrukturze telekomunikacyjnej należy zachować co najmniej 0,7 m głębokości przykrycia liczonej od poziomu do górnej powierzchni istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 8) unieszkodliwianie odpadów komunalnych:** w oparciu o system ogólnomiejski na gminnym składowisku odpadów;
- 9) obsługa komunikacyjna:** na zasadach określonych w rozdziale III dotyczącym zasad przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia.

## § 11

### Zasady ochrony środowiska

1. Ustala się obowiązek ograniczenia wszelkiej uciążliwości do granic własnej posesji.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych przy lokalizacji inwestycji na obszarze objętym planem, gwarantujących zachowanie odpowiednich poziomów w zakresie standardów środowiskowych przestrzeni zamieszkania, odpowiadających wymaganiom określonym na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zakazuje się w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej lokalizacji inwestycji z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, których oddziaływanie na środowisko, przekraczające



poziom dopuszczalny, mogłoby sięgać poza granice terenu, do którego inwestor przedsięwzięcia ma tytuł prawny, powodując obniżenie wymaganych na podstawie przepisów odrębnych dopuszczalnych poziomów w zakresie standardów środowiskowych dotyczących zabudowy mieszkaniowej.

4. Jeżeli prognozowane poziomy hałasu i wibracji w otoczeniu drogi przekraczać będą lub przekraczają wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dla istniejących budynków mieszkalnych, przy projektowaniu drogi lub jej wykonaniu należy przewidzieć zastosowanie odpowiednich środków ochrony, określonych w przepisach szczególnych. Nowo projektowane budynki mieszkalne w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ulic należy wyposażyć w skuteczne zabezpieczenia akustyczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych.
5. Urządzenia służące ochronie środowiska powinny być sytuowane w pasie drogowym, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
6. Prowadzenie prac niwelacyjnych w tym także zmieniających naturalnie uformowaną rzeźbę terenu winno umożliwić spływy wód powierzchniowych do kanalizacji deszczowej z przeciwdziałaniem procesom erozyjnym w gruntach makroporowatych (lessowych).
7. Obowiązuje ochrona istniejącego ukształtowania terenu w obszarze zbocza doliny w granicach funkcji 1 MW i 1 MN.
8. Obowiązuje ochrona drzewostanu nieowocowego - na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać zgodę odpowiedniego organu po uprzedniej inwentaryzacji drzew.
9. Zdewastowanym obszarom położonym poza terenami przeznaczonymi pod budynki, komunikację i urządzenia terenowe o utwardzonej nawierzchni, należy przywrócić funkcję terenów biologicznie czynnych.
10. Wymaga się zachowania ciągłości w kształtowaniu systemu zieleni osiedlowej, w ramach terenu 1MW, w szczególności poprzez lokalizację zieleni wysokiej w części działek budowlanych, które bezpośrednio sąsiadują z ulicą.
11. Wprowadza się strefy zieleni izolacyjnej wydzielone w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o szerokości określonej według rysunku planu, oznaczone graficznie szrafem obwiedzionym linią przerywaną. Wskazana szczególnie staranna aranżacja zieleni osłonowej projektowanej jako zieleni krajobrazowej i przeciwerozyjnej o charakterze piętrowych nasadzeń, szczególnie w obszarze graniczącym z doliną. Roślinność najwyższą lokalizować od strony budynków mieszkalnych wielorodzinnych, obniżając jej wysokość w kierunku doliny.

## § 12

### Zasady kształtowania linii zabudowy

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od linii rozgraniczających dróg:
  - 1) ulicy Dożynkowej:

- a) 10,0 m dla obiektów zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 5,0 m dla obiektów zabudowy kubaturowej usługowej i gospodarczej.
  - 2) ulicy Bluszczowej: 4,0 m dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 3) terenów komunikacji pieszo - jezdnej oznaczonych symbolem KX1: 4,0 m dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej od linii rozgraniczającej drogi, pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku, będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych.

### **Rozdział III.**

#### **Zasady przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów**

##### **§ 13**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto 0,7 - 1,0 liczonej w granicach obszaru określonego liniami rozgraniczającymi.
2. Usługi, o których mowa w ust. 1 są urządzeniami komplementarnymi, pozostającymi w ścisłym związku funkcjonalnym z terenami mieszkaniowymi.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej (mieszkaniowej i usługowej) zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) możliwość realizacji w wyznaczonym obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy kubaturowej (mieszkaniowej i usługowej) z urządzeniami technicznymi w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników,
  - 3) możliwość realizacji nieuciążliwych usług w formie obiektów wolnostojących, jak również w formie wbudowanej w obiekty mieszkalne, przy założeniu, że łączna powierzchnia terenu przeznaczonego pod urządzenia usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami regulacyjnymi,
  - 4) realizacja całego programu usługowego realizowanego w formie obiektów wolnostojących na jednej działce, możliwa jest jedynie pod warunkiem dysponowania przez inwestora całością terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w przypadku kilku różnych inwestorów, wielkość terenu przeznaczonego pod program usługowy, powinna być proporcjonalna do wielkości posiadanego przez inwestora terenu przy założeniu etapowania inwestycji,
  - 5) w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych przyjmując wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe na

1 mieszkanie i 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;  
dopuszcza się różne formy organizacji miejsc parkingowych;

6) wymóg uwzględnienia w kształtowaniu struktury przestrzennej powstającego zespołu mieszkaniowego standardów urbanistycznych w zakresie:

a) zapewnienia terenów zieleni ogólnodostępnej z przeznaczeniem pod realizację placów zabaw dla dzieci, zespołów boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych oraz terenów wypoczynkowych, przy czym całkowita powierzchnia terenów wolnych od zabudowy z przeznaczeniem na zieleni i tereny biologicznie czynne w granicach lokalizacji powinna stanowić nie mniej niż 50% powierzchni terenu,

b) urządzenia strefy zieleni izolacyjnej wydzielonej przy granicach terenów o różnych przeznaczeniach (MW, MN) w pasie zgodnie z rysunkiem planu, zaliczanej do terenów biologicznie czynnych, oznaczonych graficznie szrafem obwiedzionym linią przerywaną, których granice mogą ulegać korektom przestrzennym w kierunku powiększenia terenów zielonych z możliwością lokalizacji w obrębie powiększenia zagospodarowania określonego w pkt. 6 lit. a, z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych nadziemnych i podziemnych. W odniesieniu do zabudowy wyznaczonej w granicach projektowanej funkcji wskazana szczególnie staranna aranżacja zieleni osłonowej projektowanej jako zieleni krajobrazowej i przeciwoerozyjnej o charakterze piętrowych nasadzeń, szczególnie w obszarze graniczącym z doliną. Roślinność najwyższą lokalizować od strony budynków mieszkalnych wielorodzinnych, obniżając jej wysokość w kierunku doliny.

c) lokalizacji obiektów budownictwa mieszkaniowego o ilości maksymalnej kondygnacji nadziemnych określonych przestrzennie w terenie o symbolu 1MW, oznaczonych granicami stref dopuszczalnej wysokości zabudowy na rysunku planu, z warunkiem realizacji ostatniej kondygnacji jako poddasza użytkowego z dachami o nachyleniu od 20° do 45° i maksymalną wysokością do:

- obszar III do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 12 metrów,

- obszar IV do czterech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 15 metrów;

d) dopuszcza się wolnostojące obiekty budownictwa usługowego do 2 kondygnacji z dachami o nachyleniu od 20° do 45° i wysokością do 9,0 m.

e) przyjmuje się maksymalną długość elewacji frontowej budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 60 m z zachowaniem minimum czterech wejść w budynku.

4. Obsługę komunikacyjną przyjmuje się z ulicy Bluszczowej.

5. Wymaga się zachowania ciągłości w kształtowaniu systemu zieleni osiedlowej, w ramach terenu 1MW, wzdłuż przestrzeni publicznych

wyznaczonych ulic, w szczególności poprzez lokalizację zieleni wysokiej w części działek budowlanych, które bezpośrednio sąsiadują z ulicą.

#### § 14

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **1MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków do II kondygnacji
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych w zastanych gabarytach wysokościowych z możliwością ich przebudowy, modernizacji i rozbudowy do II kondygnacji nadziemnych przy czym maksymalna powierzchnia zainwestowania nie powinna przekroczyć 30% całkowitej powierzchni działki,
  - 2) modernizację i rozbudowę istniejących oraz projektowanych budynków mieszkalnych dla ulicy Dożynkowej, dopuszcza się w strefie wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy kubaturowej mieszkaniowej, a budynków usługowych i gospodarczych w strefie drugiej nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce ozn. nr ew. 10 w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy;
  - 3) realizacja urządzeń i innych środków zmniejszających zakres uciążliwości ruchu drogowego staraniem i kosztem inwestora,
  - 4) możliwość realizacji zabudowy kubaturowej poprzez formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ,
  - 5) zakaz łączenia budynków mieszkalnych wolnostojących w formę zabudowy szeregowej,
  - 6) powiększenie kubatury na cele mieszkaniowe może nastąpić jedynie w formie rozbudowy kubatury istniejącej, jako integralnej części funkcjonalno – architektonicznej,
  - 7) możliwość doinwestowania poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania: garaże i miejsca parkingowe,
  - 8) w wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach wydzielonych, ustala się zasadę realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego, realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego,
  - 9) maksymalny procent zabudowy działki do 30% jej powierzchni ogólnej, a dla działek z funkcją usługową do 45% jej powierzchni ogólnej,
  - 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50% powierzchni działki o funkcji tylko mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 40% powierzchni ogólnej działki.
  - 11) wysokość budynków do 2 kondygnacji i do 9,0 m, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
  - 12) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej jednorodzinnej zgodnie z rysunkiem planu,

- 13) nachylenie połaci dachowych od 30° do 40°, dopuszcza się dachy mansardowe,
  - 14) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice własności,
  - 15) dostępność komunikacyjna dla terenu 1MN z ulicy Dożynkowej, ulicy Bluszczowej oraz ciągów komunikacji pieszo -jezdnej 1 KX1 i 2KX1,
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:
- 1) możliwości uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe poprzez:
    - a) wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części w wielkości nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
    - b) wprowadzenie nieuciążliwych usług do budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania jego części w wielkości nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
  - 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieprzewidzianych w rysunku planu, w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników.
  - 3) do czasu realizacji miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej realizację budynków mieszkalnych wyposażonych w indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.

#### § 15

1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej** oznaczone symbolem **1ZPp** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielenią parkową o charakterze przestrzeni publicznej o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:
  - a) teren przeznaczony pod zielenią parkową z dopuszczeniem realizacji placów zabaw dla dzieci, zespołów boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych oraz terenów wypoczynkowych, przy czym całkowita powierzchnia terenów wolnych od zainwestowania z przeznaczeniem na zielenią i tereny biologicznie czynne w granicach lokalizacji powinna stanowić nie mniej niż 60% powierzchni terenu,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej terenu z wyjątkiem lokalizacji obiektów małej architektury jak: altany, publiczna toaleta, ławki, itp.
  - c) obsługę komunikacyjną przyjmuje się z ulicy Bluszczowej ciągiem pieszo-rowerowym o szerokości 5,0 m.
  - d) na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i linii kablowych infrastruktury technicznej, zaleca się realizację oświetlenia parku.

e) teren zieleni parkowej powiązać z ciągami komunikacji pieszej i rowerowej z projektowanym osiedlem budownictwa wielorodzinnego. Wszelkie działania w zakresie kształtowania zieleni winny prowadzić do uzyskania ciągłości pomiędzy projektowanym terenem ZPp a systemem ekologicznym ESOCH, sposób zagospodarowania terenu ZPp, w tym koncepcja zieleni urządzonej, powinien nawiązywać do zagospodarowania doliny systemu ESOCH w celu spójności krajobrazowej.

#### § 16

1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo – jezdnej oznaczone symbolami 1KX1 i 2KX1 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne jako drogi wewnętrzne, zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych w zespole zabudowy jednorodzinnej tylko dla mieszkańców budownictwa jednorodzinnego
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów pieszo-jezdnych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:1000.

#### § 17

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka , oznaczony symbolem 1E z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację stacji transformatorowej.
2. Zasilenie stacji transformatorowej w wykonaniu kablowym.
3. Dostępność komunikacyjna z ulicy Bluszczowej.

### **Rozdział IV. Przepisy końcowe**

#### § 18

Ustala się procentową stawkę wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości 30% wzrostu wartości dla wszystkich terenów o funkcji określonej miejscowym planem.

#### § 19

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część I obszar północno - wschodni, zatwierdzonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r., w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

#### § 20

Oryginał planu z matrycą i dokumentacją planu przechowywany jest w Urzędzie Miasta w Lublinie w Wydziale Planowania

§ 21

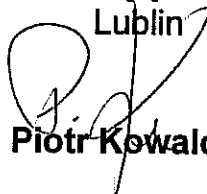
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Lublin



**Piotr Kowalczyk**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr  
1256/XLVI/2010  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 4 listopada 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

### **Załącznik graficzny**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr  
1256/XLVI/2010  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 4 listopada 2010 r.  
Zalacznik2.odt

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu mpzp**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr  
1256/XLVI/2010  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 4 listopada 2010 r.  
Zalacznik3.doc

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz o zasadach ich finansowania**