

**UCHWAŁA NR ...  
RADY MIASTA LUBLIN  
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej),  
Obszar C – rejon ulicy Krzemionki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz.713 t.j.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021.741 t.j.), w związku z uchwałą Nr 121/IV/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Obszar C – rejon ulicy Krzemionki 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej), Obszar C – rejon ulicy Krzemionki, zwaną dalej „planem”, w granicach zgodnych z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 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. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:
  - 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci pod kątem mniejszym 12°;
  - 2) **dach stromy** – dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
  - 3) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12° z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa roślinna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową vegetację;
  - 4) **dach zielony ekstensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
  - 5) **dach zielony intensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
  - 6) **front działki** – część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
  - 7) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii, służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
  - 8) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 9) **linia rozgraniczająca** – linia ciągła wyznaczająca na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” lub „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej technicznej;
- 12) **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;
- 13) **parking typu „etażerka”** - miejsca parkingowe zlokalizowane na całkowicie lub częściowo otwartej kondygnacji zagłębionej poniżej terenu;
- 14) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 15) **powierzchnia całkowita zabudowy** – 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;
- 16) **powierzchnia użytkowa zabudowy** – powierzchnia całkowita zabudowy pomniejszona o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
- 17) **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:
- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrzne,
  - powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
- 18) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 19) **rodzime gatunki drzew i krzewów** (polecane) - klon zwyczajny i polny, brzozy, buk zwyczajny, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, jarząb szwedzki i mączny, jesion wyniosły, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, osika, sosna zwyczajna, drzewa owocowe, jarząb pospolity, czeremcha pospolita oraz głóg, grab pospolity, buk zwyczajny, ligustr pospolity, dzika róża, leszczyna pospolita, porzeczka, kalina koralowa, jałowiec pospolity, bluszcz pospolity etc;
- 20) **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;
- 21) **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;
- 22) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;

- 23) **wydzielenie wewnętrzne** w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających wydzieloną liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 24) **zabudowa** – budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 25) **zachowanie istniejącej zabudowy** – dopuszczenie modernizacji zabudowy, wymiany zabudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 26) **zieleń izolacyjna** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania.

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







#### § 4.


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

- 1) **1, 2, 3...** (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) **MW/U, E** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
- 3) Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Oznaczenia graficzne użyte w planie.

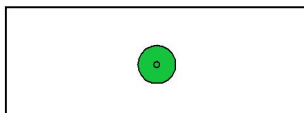
1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy usługowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	tereny infrastruktury elektroenergetycznej

	teren ochrony pośredniej A ujęcia wód podziemnych "Przyjaźni" (dla poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia)
---	--

2) elementy informacyjne:

	szpaler drzew
---	---------------

	istniejące drzewo do zachowania
---	---------------------------------

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obszary wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału.

4. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

#### § 5.

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

- 1) **MW/U** – tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) **E** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

#### § 6.

1. Ustala się standard akustyczny:

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

2. Dla zabudowy o której mowa w ust.1 pkt 1 – 3, lit. a - d, od al. Wincentego Witosa, od ul. Łęczyńskiej oraz od terenów kolejowych (położonych na południe od granic opracowania planu) ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających przed ponadnormatywnymi uciążliwościami akustycznymi i aerosanitarnymi.

#### § 7.

Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu;

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji;
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów do budynku;
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych;
5. Zasady wymienione w ust. 1 - 4 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

#### § 8.

1. Ustala się ochronę ujęcia wody „Przyjaźni”.
2. Wyznacza się teren ochrony pośredniej „A” (dla ochrony poborów w wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia wody Przyjaźni), oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czarnym, w obrębie którego do czasu likwidacji ujęcia wody ustala się:
  - 1) zakaz składowania i przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - 2) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodnoprawnego,
  - 3) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, w szczególności odpadów niebezpiecznych,
  - 4) zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebowisk zwłok zwierzęcych,
  - 5) zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych a także rurociągów do ich transportu,
  - 6) zakaz stosowania nawozów mineralnych i naturalnych w dawkach przekraczających normy i niezgodnie z terminami agrotechnicznymi,
  - 7) zakaz wprowadzania ścieków do wody lub gruntu,
  - 8) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
  - 9) zakaz stosowania środków ochrony roślin, innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody.

#### § 9.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
  - 1) budynki mieszkalne wielorodzinne:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>,
    - b) nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50 - 70 m<sup>2</sup>,
    - c) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup>;
  - 2) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje;
  - 3) hotele – nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na 10 pokoi;
  - 4) hostele, hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 pokoi;
  - 5) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 6) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
  - 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> – nie mniej niż 32 miejsca parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 8) targowiska – nie mniej niż 50 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
  - 9) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 10) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - 11) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - 12) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 13) domy kultury – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 14) galerie targowe-wystawiennicze – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 15) szkoły – nie mniej niż 0,5 miejsc parkingowych na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 16) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
  - 17) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
  - 18) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Wskaźniki parkingowe określone w ust.1, jako minimalne - dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
  3. W przypadkach nieokreślonych wyżej - ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
  5. W powyższym bilansie należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
    - 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
    - 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
    - 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
  6. Ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej.
  7. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże, naziemne/ podziemne miejsca parkingowe, miejsca parkingowe typu „etażerka”.
  8. Ustala się realizację parkingów **naziemnych**, w sposób uwzględniający nasadzenia drzew i krzewów (w formie np. rabat), przy czym należy przewidzieć nasadzenie przynajmniej 1 drzewa na 2 miejsca parkingowe.
  9. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

#### § 10.

1. PRZEZNACZENIE TERENU:  
**1MW/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
  - 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuczących.
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) do nasadzeń należy stosować gatunki rodzime.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami §7 planu;
  - 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §10 ust.11 planu;
  - 4) standard akustyczny - zgodnie z §6 planu;
  - 5) teren 1MW/U znajduje się częściowo w terenie ochrony pośredniej "A" ujęcia wody Przyjaźni, ustalenia zgodnie z § 8.
4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU
  - 1) na terenie 1MW/U - nakaz realizacji nasadzeń oraz pielęgnacji zieleni wysokiej i średniej w taki sposób, aby nie przysłaniała ekspozycji Starego Miasta;
  - 2) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów;
  - 3) ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku i akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu.
5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ  
nie ustala się

6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,0;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 45%;
    - a) w przypadku zastosowania w ramach działki budowlanej dachu zielonego na powierzchni minimum 50% powierzchni dachu lub zastosowania na powierzchni minimum 50% ścian elewacyjnych „pionowych ogrodów” – systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynków i jednocześnie w zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej - dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%, w tym obowiązek realizacji zieleni wysokiej;
  - 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie jego powierzchni, jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 22 m,
  - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
  - 9) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
  - 10) dopuszcza się realizację dachów zielonych intensywnych i/ lub ekstensywnych na całości lub części pokrycia budynków;
  - 11) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
  - 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.
8. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMIANYCH
- 1) teren 1MW/U od strony południowej graniczy z terenami kolejowymi – dla terenów tych obowiązują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych,
  - 2) należy zastosować dostępne rozwiązania technologiczne minimalizujące uciążliwości wynikające z sąsiedztwa terenów kolejowych.
9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 2500m<sup>2</sup>,
  - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 40m,
  - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°;
  - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 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 wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- ustala się możliwość lokalizacji na działce:
    - a) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) funkcji usługowych,  
c) funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) w ramach terenu **1MW/U** ustala się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału **obszar zieleni izolacyjnej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **ZI**, w obrębie którego ustala się:
- a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,  
b) nakaz realizacji zieleni urządzonej (izolacyjnej) poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej, w tym szpalerów drzew i krzewów.  
c) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,  
d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,  
e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,  
f) dopuszczenie lokalizacji wjazdów na posesje.
- 3) nakazuje się urządzenie dla każdego zespołu budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę przynajmniej jednego placu zabaw dla dzieci o szerokości minimalnej 5 m i powierzchni co najmniej 100 m<sup>2</sup>, przyjmując wskaźnik 1m<sup>2</sup> na 1 mieszkaniec;
- 4) w ramach terenu **1MW/U** nakazuje się wydzielenie przynajmniej jednego terenu wydzielonego do wyprowadzania zwierząt domowych, wyposażonego w niezbędne urządzenia do gromadzenia nieczystości.
11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną: od ulicy Krzemionki położonej poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe, gazowe i kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi, - z wyłączeniem działek budowlanych ze zwiększoną powierzchnią zabudowy zgodnie z ust.7 pkt 4 lit. a) dla których ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych po ich rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłod, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem zawartym w § 12 planu.
12. SPOSOB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;



- 2) zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) 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 prowizorycznej, niepyłacej,
    - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej.
13. 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 **1MW/U** w wysokości **30 %**.

## § 11.

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

#### **3E - TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ**

- stacje transformatorowe

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

nie ustala się

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust.11;
- 3) standard akustyczny - zgodnie z § 6 planu;
- 4) teren **3E** znajduje się w terenie ochrony pośredniej "A" ujęcia wody Przyjaźni, ustalenia zgodnie z § 8.

### 4. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

Zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów.

### 5. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

nie ustala się.

### 6. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

nie ustala się.

### 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z sąsiednią działką;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;
- 7) dopuszcza się wysokość zabudowy urządzeń i obiektów przekraczających 5 m, jeżeli wynika ona z procesów lub innych czynników technologicznych;
- 8) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadowe;
- 9) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 10) nakazuje się stosowanie rozwiązań umożliwiających ochronę mieszkańców i użytkowników przed ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym al. Wincentego Witosa i ul. Łęczyńskiej.

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

nie ustala się

### 9. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie ustala się

### 10. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

nie ustala się.

## 11. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną dla terenu 3E od ulicy Krzemionki położonej poza obszarem opracowania ;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem §12 ust.3) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, zastrzeżeniem zawartym w § 12 planu.

## 12. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

## 13. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH SIĘ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 3E w wysokości 20%.

### § 12.

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

### § 13.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących zakładów z uwzględnieniem ograniczenia zagrożeń dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego.

### § 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 15.

Traci moc, w obszarze objętym granicami niniejszego planu, uchwała nr 1018/XXXIX/2014 z dnia 13 marca 2014 r. Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin – część VIA (Bronowice – rejon ul. Łęczyńskiej).

§ 16.

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

*Przewodniczący  
Rady Miasta Lublin*

III WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO OD 18 STYCZNIA 2022 R. DO 7 LUTEGO 2022 R.