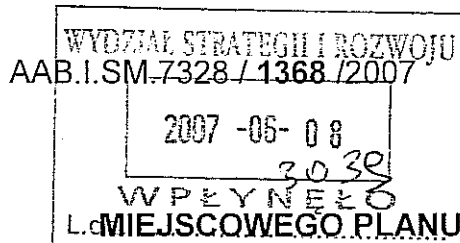




Urząd Miasta Lublin

ZAŁ. NR 2

ul. Wieniawska 14, 20-071 Lublin, tel.: +48 81 443 5391, fax: +48 81 443 53 39, e-mail: architektura@lublin.eu



Lublin, 2007 – 06 - 01

WYRYS I WYPIS L.d. MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działając w oparciu o:

- art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami /;
- Uchwałę nr 628/XXIX/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 marca 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część IV, obejmującego wschodni obszar miasta zawarty między rzeką Bystrzycą na odcinku od al. Tysiąclecia do mostu kolejowego na szlaku Lublin – Łuków, linią kolejową relacji Lublin – Łuków do granicy administracyjnej miasta, granicą administracyjną miasta do styku z zachodnią granicą gminy Głusk, drogą gruntową biegnącą obniżeniem terenu w przedłużeniu granicy administracyjnej miasta do projektowanej ulicy klasy głównej KDG / przedłużenie ul. Grygowej /, projektowaną ulicą KDG do al. Wincentego Witosa, al. Wincentego Witosa, al. Tysiąclecia do rzeki Bystrzycy wraz z tymi ulicami / Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 99, poz. 1923 z 23 maja 2005 r./

informuję, że działki nr ewid. 19/9, 21/11, 23/3, 24/4, 26/6, 27/3, 30/12, 31/10, 34/3, 35, 36/2, 39, 41/2, 45, 48, 51/1, 52/1, 54 / obręb 11, arkusz 5 / położone w Lublinie przy ul. Wł. Jagiełły, K. Jagiellończyka, Droga Męczenników Majdanka przewidziane są pod:

- Tereny mieszkaniowe – M2 /§25/;
- Tereny usług komercyjnych – U /§31/;
- Tereny usług publicznych przeznaczonych pod realizację obiektów oświaty – UPo /§30/;
- Tereny usług publicznych na wydzielonych działkach z towarzyszącą funkcją terenów usługowych – UP/UC /§30, 29/;
- Tereny usług komercyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowo – usługowych – Ub /§31/;
- Tereny zieleni publicznej – ZP /§37/;
- Strefa zieleni wyznaczona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach – Z;
- Tereny tras komunikacyjnych – KD.. /§20, 53/;
- Tereny komunikacji pieszej – KX /§51/;
- Wydzielone ścieżki rowerowe – KR;

- verte strona 2 -

Zatwierdzam do wydania
Wykonawcom

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Inwestycji

mgr inż. Marek Młynarczyk

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w następujących strefach polityki przestrzennej:

- Strefa Miejska – Y2 /§95/;
- Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych doliny Czerniejówki – SOK 5 / §85, § 86/;
- Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną – EZ /§93/.

Sposób zagospodarowania w/w działek określają dołączone wyrisy i wypisy z planu zagospodarowania przestrzennego.

Załączniki:

1. odbitki ksero z tekstu planu – szt. 18
2. odbitki ksero z rysunku planu – szt. 1

Z up. ~~PREZYDENTA~~ MIASTA

E. Boguta
mgr inż. Ewa Boguta
Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU
Architektury i Administracji Budowlanej

Otrzymują:

1. URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Strategii i Rozwoju
ul. Wieniawska 14, 20 – 071 Lublin
2. a/a



NIE POBRANO OPŁATY SKARBOWEJ ZGODNIE

z art 7 ust 3

PODINSPEKTOR

M. Styk
mgr inż. Magdalena Styk

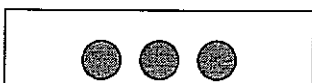
1. Oznaczenia graficzne użyte w rysunku planu są obowiązującymi ustalacjami planu.

1) granice administracyjne

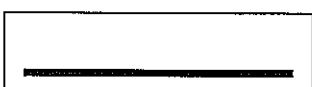


granica administracyjna miasta

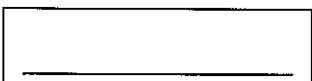
2) granice planistyczne



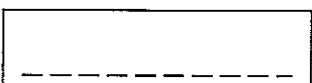
granice obszaru objętego IV częścią zmiany planów



granice terenów o różnych kategoriach przeznaczenia –
ustalone / przewidziane na okres poperspektywiczny

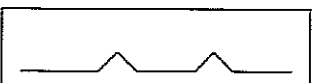


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu –
obowiązujące

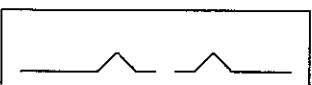


granice podziału terenu o tym samym przeznaczeniu –
postulowane

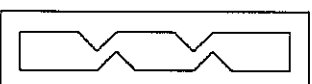
3) linie zabudowy



nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej

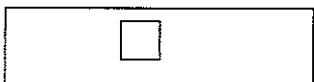


nieprzekraczalna linia zabudowy usługowej

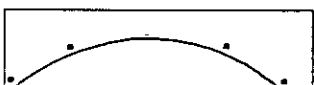


strefa zabudowy kubaturowe

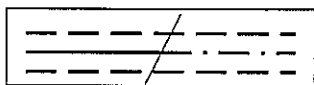
4) granice stref ochronnych



granice strefy ochrony bezpośredniej
ujęcia wód podziemnych

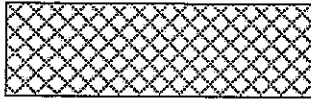


granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód - wewnętrzna

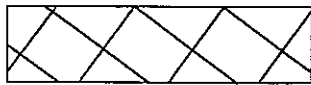


granice strefy oddziaływania elektromagnetycznego linii
napowietrznych WN istniejących i projektowanych

5) oznaczenia obiektów i terenów objętych ochroną prawną i planistyczną



obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa
lubelskiego

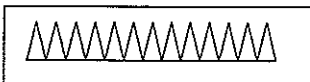


obszary wpisane do rejestru zabytków województwa
lubelskiego

6) granice obszarów przyrodniczych



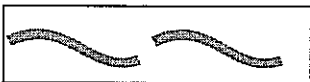
granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych
ESOCH i kierunki powiązań



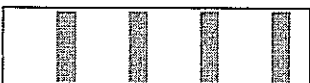
skarpy chronione



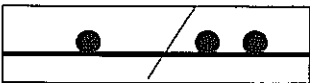
dna dolin rzecznych i suchych dolin



zasięg wody stuletniej



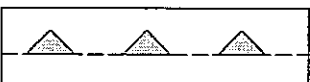
strefa nadzwyczajnych zagrożeń zalewowych



granice obszarów górniczych – złoża gazu ziemnego
"Ciecierzyn" / ropy naftowej "Świdnik1"



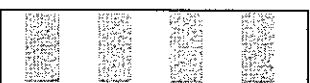
pomnik przyrody



Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Ciemiegi"

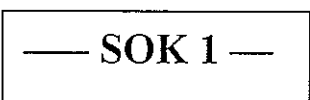


rezerwat przyrody "Skarpa Jakubowicka ZR"



zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Dolinka Jakubowicka
ZPK"

7) granice obszarów kulturowych



strefa ochrony wyjątkowych wartości kulturowych miasta

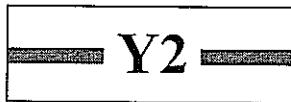
— SOK 4a —	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż północnego odcinka doliny rzeki Bystrzycy
— SOK 4b —	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż północnego odcinka doliny rzeki Bystrzycy
— SOK 5 —	strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czerniejówki
— SRiK 2 —	strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji
— B 13 —	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru siedliska wsi Jakubowice Murowane wraz z reliktnami założenia dworskiego i ruinami pałacu w otoczeniu rozłogów pól
— B 14 —	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru siedliska wsi Zadębie
— B 15 —	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszaru siedliska folwarku Zadębie
— B 16 —	strefa o charakterze parku kulturowego, ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego reliktnów założenia dworskiego folwarku Felin
— KNT 6 —	strefa kontynuacji tradycji (osiedle mieszkaniowe ZOR Tatary)
— ARO 13-15 —	strefy obserwacji archeologicznych
— EZ —	strefa ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną
— ET 2 —	strefa ochrony dalekiego tła panoramy Śródmieścia
— DW 2-4 —	strefa ochrony dalekich widoków sylwety miasta historycznego

URZĄD MIASTA LUBLIN
Wydział Architektury
i Administracji Miejskiej
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
tel. 081-44-35-556

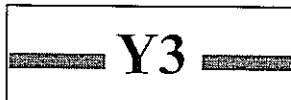
— 1EK / PP —

strefa ochrony ekspozycji i kształtowania panoramy historycznych zespołów urbanistycznych Starego Miasta i Śródmieścia

8) strefy polityki przestrzennej



strefa miejska



strefa podmiejska



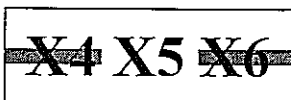
strefa ochrony zrealizowanych osiedli mieszkaniowych budownictwa wielorodzinnego przed ich dogęszczeniem programem mieszkaniowym



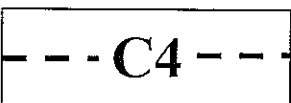
strefa koncentracji usług i funkcji ogólnomiejskich



strefa aktywizacji gospodarczej zdegradowanych obszarów przemysłowych "Lublin – Zadębie"



strefy lokalizacji wielkokubaturowych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²



strefa ochrony sanitarnej cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul. Jarmarcznej

2. Oznaczenia graficzne wniesione linią przerywaną są postulowanymi ustaleniami planu.
3. Oznaczenia graficzne wewnątrz terenów o ustalonym przeznaczeniu wniesione szrafem obwiedzionym linią przerywaną określają strefy, których granice mogą ulegać korektom przestrzennym z wykluczeniem zmniejszenia obszarów przeznaczonych pod zieleń "Z" i komunikację "K".
4. Podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczone zostało w rysunku planu symbolami. Oznaczenie terenu różnymi symbolami rozdzielonymi ukośnikami – oznacza możliwość realizacji na tym terenie inwestycji o funkcji odpowiadającej jednemu z symboli, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem AG/M4, dla których plan nie przewiduje wymiany funkcji.

1) tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe:

M 2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M 3 - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (wielo- i jednorodzinnej),

M 4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości budynku 2 kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego,

M 6 - tereny zabudowy podmiejskiej,

2) tereny usługowe:

UC - tereny koncentracji funkcji usługowych z wykluczeniem obiektów supermarketów,

UP - tereny usług publicznych,

UPo - tereny usług publicznych przewidzianych pod realizację obiektów oświaty,

U - tereny usług komercyjnych,

Ub - tereny usług komercyjnych, bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowych (typu domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych),

UN - tereny uczelni wyższych i usług nauki,

U - strefa usług w terenach mieszkaniowych,

SR 2 - tereny sportowo-rekreacyjne z możliwością realizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

3) tereny aktywności gospodarczej

AG - tereny aktywności gospodarczej obejmujące obszary zgrupowań przemysłowo-składowych,

AGc - tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem obiektów produkcyjnych, zapleczy technicznych oraz baz i składów materiałowych,

AG/M4 - tereny aktywności gospodarczej na działkach wydzielonych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

4) tereny zieleni i tereny otwarte:

ZP - tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce),

ZR - tereny rezerwatów przyrody

ZPP - tereny pomnika przyrody,

ZPK - zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Dolinka Jakubowicka",

ZC - tereny cmentarzy,

ZI - tereny zieleni stref ochronnych i pasów izolacyjnych od obiektów uciążliwych dla otoczenia,

ZŁ - tereny zieleni łęgowej obejmujące dna dolin rzecznych i obniżeń dolinnych,

ZŁ(ZP,ZPK)- rezerwy rozwojowe miasta, tereny przewidziane do zagospodarowania w okresie poperspektywicznym, symbol w nawiasie oznacza przewidywaną do realizacji funkcję terenu,

Z - strefa zieleni wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach,

R 1 - tereny upraw polowych bez prawa zabudowy,

R 2 - tereny upraw polowych z zakazem lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych,

R3 - tereny upraw polowych z możliwością realizacji nowej zabudowy wyznaczonej strefie zabudowy,

R1 R2 R3 (M2-M3-M4-UP-U-ZP-ZPK-KDE-KDG) - rezerwy rozwojowe miasta, tereny przewidziane docelowo do zagospodarowania pod oznaczoną w nawiasie funkcję terenu,

R 4 - tereny pracowniczych ogrodów działkowych,

W - tereny wód otwartych,

5) tereny specjalne i inne:

IS - tereny specjalne niezbędne dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

6) komunikacja i transport:

KK - tereny kolejowe,

KS - tereny urządzeń komunikacji samochodowej obejmujące parkingi strategiczne, stacje benzynowe, gazowe i obsługi, zajezdnie, bazy samochodowe,

KS 1 - parkingi, parkingo-garaże, garaże,

KS 2 - tereny urządzeń komunikacji miejskiej,

KX - tereny komunikacji pieszej,

KX1 - tereny komunikacji pieszo – jezdnej,

KR - wydzielone ścieżki rowerowe,

K.../R - ścieżki rowerowe towarzyszące innym terenom komunikacji,

(K)KDZ- kierunkowa rezerwa pod rozwój układu drogowego,

K - strefa parkowania wydzielona w granicach terenów o różnych przeznaczeniach, bez prawa przekształceń zmierzających do zmniejszania liczby miejsc postojowych,

KD - tereny dróg (ulic) publicznych oznaczone wg klas:

- **KDE** - drogi ekspresowe
- **KDGP** – drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego,
- **KDG** – drogi (ulice) główne,
- **KDZ** – drogi (ulice) zbiorcze,
- **KDL** – drogi (ulice) lokalne,
- **KDD** – drogi (ulice) dojazdowe,

oraz wg kategorii:

- ... - **K** - drogi (ulice) krajowe,
- ... - **W** - drogi (ulice) wojewódzkie,
- ... - **P** - drogi (ulice) powiatowe,
- ... - **G** - drogi (ulice) gminne,

oznaczenia na rysunku planu podane w nawiasach, odnoszą się do docelowej klasy i kategorii dróg (ulic),

7) tereny infrastruktury technicznej:

- IT 1** - stacje transformatorowe,
- IT 2** - rozdzielnie sieciowe,
- IT 3** - główne punkty zasilające,
- IT 5** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- IT 6** - tereny urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych,
- IT 7** - tereny urządzeń oczyszczania ścieków sanitarnych,
- IT 8** - tereny urządzeń energetyki ciepłej,
- IT 9** - tereny urządzeń gazownictwa,
- O s** - studnie awaryjne lub specjalne,
- KXL** - pasy techniczne uzbrojenia.

§ 25

1. Wyznacza się “**tereny mieszkaniowe – M2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi o intensywności zabudowy mieszkaniowej netto 0,7 – 1,2 liczonej w granicach bilansowanego terenu.
2. Usługi, o których mowa w ust. 1 są urządzeniami komplementarnymi, pozostającymi w ścisłym związku funkcjonalnym z terenami mieszkaniowymi.
3. Na terenach istniejących osiedli mieszkaniowych ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) do bezwzględnego zachowania i bez prawa zmiany funkcji:
 - a) istniejącej zieleni osiedlowej zajmującej wnętrza bloków mieszkalnych,
 - b) stref zieleni ogólnodostępnej oznaczonych literą "Z", na których możliwa jest realizacja placów zabaw dla dzieci oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) stref parkowania oznaczonych literą "K" bez prawa przekształceń zmierzających do ograniczenia funkcji parkingowej,
4. Na terenach, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla mieszkańców i nieobniżania estetyki otoczenia:
 - 1) wprowadzenie funkcji niemieszkalnych do istniejących budynków mieszkalnych,
 - 2) lokalizację nowych nieuciążliwych obiektów usługowych,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) rozbudowę lub przebudowę istniejących budynków mieszkalnych
5. Na terenach projektowanych zespołów budownictwa wielorodzinnego ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) możliwość realizacji w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wraz z usługami towarzyszącymi oraz urządzeniami technicznymi w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników,
 - 3) możliwość realizacji nieuciążliwych urządzeń usługowych w formie obiektów wolnostojących jak również w formie wbudowanej w obiekty mieszkalne, przy założeniu, że łączna powierzchnia terenu przeznaczanego pod urządzenia usługowe realizowane jako obiekty wolnostojące nie powinna przekraczać 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami regulacyjnymi,
 - 4) zasadę, że 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 przeznaczanego pod program usługowy, powinna być proporcjonalna do wielkości posiadanej przez inwestora terenu,
 - 5) wymóg uwzględnienia w kształtowaniu struktury przestrzennej powstającego zespołu mieszkaniowego standardów urbanistycznych w zakresie:
 - a) zapewnienia miejsc postojowych lub garaży w ilości minimum 1 miejsce parkingowe lub garaż na 1 mieszkanie z maksymalnym wykorzystaniem realizacji garaży podziemnych, w przypadku urządzeń usługowych – minimum

- 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej parkingowych w granicach własnych własności,
- b) zapewnienia terenów zieleni ogólnodostępnej w ilości minimum 10 m² na 1 mieszkańca z przeznaczeniem pod realizację placów zabaw dla dzieci, zespołów boisk i urządzeń rekreacyjno-sportowych dla dzieci starszych oraz terenów wypoczynkowych.
6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M2 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 31

1. Wyznacza się “**tereny usług komercyjnych – U**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i inne usługi komercyjne, z możliwością realizacji dużych obiektów handlowych (domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowej).
2. W ramach wyznaczonych terenów U oznacza się **tereny Ua** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne z możliwością realizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach - do 30 % udziału w programie oraz **tereny Ub** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi komercyjne bez możliwości realizacji dużych obiektów handlowo-usługowych typu np. domy towarowe, pasáže handlowe, koncentracje funkcji handlowo-usługowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się realizację obiektów technicznych i usług publicznych oraz usług grupy oznaczonej symbolem KS pod warunkiem nie kolidowania z przeznaczeniem podstawowym.

5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UP nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 30

1. Wyznacza się **“tereny usług publicznych – UP”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty: oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i gospodarczej, finansów i ubezpieczeń, kultu religijnego, centrów wystawienniczych, targów, inkubatorów przedsiębiorczości i innych usług publicznych wraz z programem komplementarnym jak też towarzyszącym funkcji podstawowej.
2. W ramach wyznaczonych terenów UP oznacza się **tereny UPo** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod realizację obiektów oświaty z zakazem zmiany przeznaczenia pod inne funkcje, z możliwością ich czasowego zagospodarowania do czasu realizacji docelowej inwestycji.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) przekroczenie wysokości zabudowy określonej w ust. 3 pkt. 4 przy realizacji obiektów kultu religijnego,
 - 2) możliwość wzbogacenia w uzasadnionych przypadkach programu podstawowego o usługi komercyjne.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UP nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 29

1. Wyznacza się **“tereny koncentracji funkcji usługowych UC”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim

stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: Wydział Architektury, Finansów i Administracji Budowlanej, 20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14, tel. 081-44-35-556 realizacji obiektów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu i.t.p. z wyłączeniem handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na 1 użytkownika oraz stacji paliw.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej,
 - 2) możliwość łączenia funkcji usługowej z funkcją mieszkaniową tj. możliwość realizacji nowych bądź pozostawienia mieszkań na wyższych kondygnacjach w terenach przekształcanych, przy czym wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 30% pow. użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, jeżeli nie stoi to w sprzeczności z zapisem ustaleń dla stref polityki przestrzennej,
 - 3) możliwość realizacji budynków wyższych niż wysokość określona w zasadach zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej. Jednakże realizacja ta powinna być poprzedzona opracowaniem analizy widokowej obszaru, w którym położony jest teren planowanej inwestycji,
 - 4) bilansowanie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w podziemiach kubatury na własnej działce, ewentualnie realizację parkingów bądź parkingo-garaży w sposób zorganizowany np. przez kilku inwestorów jako inwestycji wspólnej.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UC nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 37

1. Wyznacza się **“tereny zieleni publicznej – ZP”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod parki, skwery i zieleńce.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 tworzą w obszarze miasta system terenów biologicznie czynnych, wspomagający podstawowy układ ekologiczny miasta, wzbogacony o funkcje uzupełniające – rekreację oraz usługi towarzyszące podlegające specjalnym rygorom.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz przekształcania powierzchni terenu w szczególności poprzez niszczenie naturalnej rzeźby,
 - 2) zakaz samowolnego wycinania drzew i krzewów nieowocowych,

- 3) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z podstawową funkcją terenu
 - 4) ochronę przed zmianą użytkowania i zagospodarowania pod inne funkcje
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w wyznaczonych w rysunku planu rejonach realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (**SR2**) oraz usługowych (**U**) – związanych wyłącznie z obsługą funkcji podstawowej.
5. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach ZP nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 20

1. Ustala się następujące odległości linii zabudowy od poszczególnych klas dróg (ulic) :
 - 1) **KDE - drogi ekspresowe**
 - a) **90 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych,
 - 110 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych,
 - 250 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony,
 - b) **40 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - 2) **KDGP – drogi (ulice) główne przyśpieszonego**
 - a) **40 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) **20 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 3) **KDG – drogi (ulice) główne**
 - a) **40 ÷ 30 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) **15 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 4) **KDZ – drogi (ulice) zbiorcze**
 - a) **30 ÷ 20 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) **10 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,
 - 5) **KDL – drogi (ulice) lokalne**

- a) **15 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) **8 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,

6) KDD – drogi (ulice) dojazdowe

- a) **8 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) **6 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie mniej niż 3 m od linii rozgraniczającej,

2. Dopuszcza się możliwość zmniejszenia odległości linii zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni, pod warunkiem udokumentowania przez inwestora, iż w projektowanym budynku będą spełnione warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacyjnymi określone w przepisach szczególnych.

Dopuszcza się dalsze użytkowanie istniejących budynków mieszkalnych, które pozostały poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej, z postulatem docelowej zmiany ich funkcji na usługową. Budynki te mogą być poddawane remontom jedynie w zakresie poprawy standardów sanitarnych warunków bytowych mieszkańców, bez możliwości ich wymiany i remontów kapitalnych dla funkcji mieszkaniowej.

§ 53

1. Wyznacza się **“tereny tras komunikacyjnych - KD..”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych, wynikających z docelowych transportowych i innych funkcji drogi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przebieg dróg (ulic) oznaczonych wg klas:
 - 1) ... E - drogi (ulice) ekspresowe,
 - 2) ... GP - drogi (ulice) główne ruchu przyspieszonego,
 - 3) ... G - drogi (ulice) główne,
 - 4) ... Z - drogi (ulice) zbiorcze,
 - 5) ... L - drogi (ulice) lokalne,
 - 6) ... D - drogi (ulice) dojazdowe,z uwzględnieniem terenów zieleni, spełniającej rolę estetyczną oraz ochrony przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb.

Szerokość pasa technicznego ulicy w liniach regulacyjnych z rysunkiem planu w skali 1:2000.

3. Ustalone przebiegi i klasy dróg (ulic), o których mowa w ust. 1 i 2 oznacza się stosownie do zaliczonej kategorii:
 - 1) ... - K - drogi (ulice) krajowe,
 - 2) ... - W - drogi (ulice) wojewódzkie,
 - 3) ... - P - drogi (ulice) powiatowe,
 - 4) ... - G - drogi (ulice) gminne.
4. Dla poszczególnych dróg (ulic) określonych w ust.2 ustala się szerokości w liniach rozgraniczających:
 - 1) ekspresowych (KDE) - 70 – 90 m,
 - 2) głównych ruchu przyspieszonego (KDGP) - 40 - 60 m,
 - 3) głównych (KDG) - 35 – 50m,
 - 4) zbiorczych (KDZ) - 20 - 40m,
 - 5) lokalnych (KDL) - 12 – 30m,
 - 6) dojazdowych (KDD) - 10 – 20 m.
5. Dla ulic klasy zbiorczej KDZ i wyższych KDE, KDGP i KDG wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się je jedynie w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.
6. Dla dróg gminnych klasy D dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z istniejącego zainwestowania i uwarunkowań terenowych, zmniejszenie ich szerokości w liniach rozgraniczających do 8.0m.
7. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - 1) realizacje urządzeń komunikacyjnych związanych z eksploatacją dróg,
 - 2) lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) lokalizacje ścieżek rowerowych,
 - 4) lokalizacje obiektów niezwiązanych stale z gruntem (np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy) pod warunkiem, że sytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.
8. Obiekty lub urządzenia , o których mowa w ust. 7 można lokalizować pod warunkiem:
 - 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.

§ 51

1. Wyznacza się **“tereny komunikacji pieszej – KX”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów pieszych przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

§ 95

Wyznacza się **“strefę miejską – Y 2”** - obejmującą obszary o intensywnym stopniu zurbanizowania, realizowanym jako różnorodne formy zainwestowania, o dominujących funkcjach miastotwórczych – a więc zespoły mieszkaniowe i zgrupowania aktywności gospodarczej, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i zespołami zieleni.

1. Dla strefy miejskiej ustala się następujące wymogi:

- 1) zabudowa powinna posiadać charakter miejski i wielkomiejski, z preferencją dla kształtowania zespołów zabudowy wielorodzinnej w formie kwartałów zabudowy, z usługami w parterach od strony ulicy. Zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod funkcję mieszkaniową, warunkowane jest opracowaniem całościowym, stanowiącym integralną część projektu architektoniczno – budowlanego, uwzględniającego powiązania obszaru inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji. Opracowanie to powinno być poprzedzone scaleniem gruntów w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub co najmniej w części oznaczonej w rysunku planu postulowaną linią podziału terenu o tym samym przeznaczeniu, co pozwoli na racjonalne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów mieszkaniowych tj. określenie zasad kształtowania zabudowy, wydzielenie ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, zieleni w tym placyków zabaw dla dzieci najmłodszych i miejsc rekreacyjnych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- 2) na terenach zabudowy jednorodzinnej obowiązuje ochrona funkcji mieszkaniowej. Możliwość wprowadzenia programów usługowych musi być każdorazowo uzasadnione analizą wpływu przewidzianego do realizacji programu na prawidłowe funkcjonowanie działek sąsiednich i wykazania braku kolizyjności, chyba że ustalenia planu w części graficznej zawierają dyspozycje w tym zakresie,

- 3) na terenach rezerwowanych pod koncentrację usług wszystkich poziomów Burdziej realizację programu aktywizacji gospodarczej, zagospodarowanie fragmentu terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi pod te funkcje, warunkowane jest opracowaniem dla całego obszaru koncepcji realizacyjnej, która określi zasady kompozycji przestrzennej oraz obsługi komunikacyjnej i technicznej z uwzględnieniem podziału na etapy realizacji,
- 4) wysokość realizowanych obiektów dostosować należy do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widokowej,
- 5) małe obiekty kubaturowe, uzupełniające zabudowę osiedla (pawilony usługowe, kioski, garaże) powinny być projektowane jako skomponowane z istniejącą zabudową z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej wyłącznie od istniejącego układu ulicznego,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
- 7) dla obiektów usługowych – zapewnienie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług w granicach działki lub w zespole zabudowy stanowiącym jedno zadanie inwestycyjne,
- 8) dla terenów mieszkaniowych w granicach lokalizacji – przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zieleni i tereny biologicznie czynne,
- 9) dla zbiorczych parkingów naziemnych powyżej 10 miejsc – wprowadzenie zieleni towarzyszącej w ilości co najmniej 20% powierzchni terenu przeznaczonego na parking, oraz wprowadzenie zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
- 10) dla obiektów o szczególnie eksponowanej lokalizacji (jak np. zamknięcia widokowe głównych ciągów komunikacyjnych) właściwy organ administracji samorządowej może zażądać od inwestora spełnienia następujących warunków:
 - a) sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,
 - b) przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,
 - c) przeprowadzenia konkursu architektonicznego dla wyłonienia przez sąd konkursowy koncepcji architektoniczno-urbanistycznej przeznaczonej do realizacji,

2. W strefie miejskiej zakazuje się:

- 1) wprowadzania zabudowy na działkach i terenach podstawowych systemów sieci miejskich, zaopatrzenia w elektryczność oraz odbioru ścieków komunalnych,
 - 2) wprowadzania dogęszczeń zabudowy zespołów mieszkaniowych o ile nie może być spełniony warunek zawarty w pkt 1, podpkt 6,
 - 3) degradacji funkcjonalnej i przestrzennej istniejących zespołów zabudowy, w tym obniżania warunków środowiskowych zespołów mieszkaniowych przez wprowadzanie funkcji kolizyjnych, znaczącą redukcję dostępu światła słonecznego i eliminację zieleni przydomowej,
- 3. W strefie miejskiej zaleca się:**
- 1) renowację i harmonijne uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej, z dążeniem do porządkowania wyrazu przestrzennego istniejących zespołów zabudowy;
 - 2) modernizację i uzupełnienia miejskiego układu komunikacyjnego z dbałością o estetykę ciągów komunikacyjnych i o ochronę zieleni przyulicznej,
 - 3) ochronę i pielęgnację terenów zielonych rekultywację terenów zdegradowanych poprawę walorów kompozycyjnych przestrzeni publicznych dla poprawy warunków ekologicznych środowiska zamieszkania i dla humanizacji zagospodarowania terenów aktywności gospodarczej,
 - 4) zapewnienie prawidłowej obsługi infrastrukturalnej terenów inwestowanych z dążeniem do prowadzenia sieci inżynierskich w kanałach zbiorczych,
 - 5) rekompozycję zdegradowanych przestrzennie i funkcjonalnie fragmentów strefy;
 - 6) przekształcanie istniejących dużych zespołów garażowych – o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem – w zespoły garaży wielokondygnacyjnych,
 - 7) dążenie do wprowadzania miejsc pracy w kompleksach mieszkaniowych, pod warunkiem zapewnienia harmonijnego, nie kolizyjnego współistnienia różnych funkcji.

§ 85

1. W celu ochrony i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych związanych z doliną rzeki Czerniejówki, na który składają się ukształtowanie terenu, wraz z historycznie uformowanym jego pokryciem, zachowanym w układzie i/lub substancji, posiadającym znamiona dóbr kultury – ustanawia się **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych doliny Czerniejówki SOK 5** (Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst

jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150) w
w rysunku planu.

URZĄD MIASTA LUBLIN
Biuro Architektury
i Administracji Budowlanej
20-071 Lublin, ul. Wieniawska 14
tel. 081-44-35-556

2. Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:
 - 1) ukształtowanie terenu
 - 2) historycznie wykształcony zasadniczy układ drożny na który składa się: Droga Męczenników Majdanka w raz z przydrożnymi szpalerami drzew.
 - 3) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki – np. zlokalizowana u zbiegu ul. Grenadierów i Drogi Męczenników Majdanka - krzyże przydrożne, pomniki, itp.).

§ 86

1. Równoległe z regulacjami dla strefy SOK5 obowiązują w jej części ustalenia dla:
 - 1) **Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ** – opisanej w § 93.

§ 93

1. Ustanawia się **Strefę Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ** w granicach oznaczonych na rysunku planu. Celem ustanowienia strefy jest takie kształtowanie wyznaczonego granicami strefy obszaru, aby nie zakłócać ekspozycji zewnętrznej (czynnej) dla historycznie uzasadnionego punktu widokowego wieży – donżonu Zamku Lubelskiego, a także z wieży Trynitarskiej – obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod Nr Nr: A/161 – donżon wraz z zespołem zamkowym; A/245 – wieża wraz z zespołem zabudowań pojezuickich.
(Podstawa prawna : Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150).
 - 1) W granicach strefy ogranicza się wysokość zabudowy kubaturowej tak, aby w widoku z tarasu widokowego Wieży Trynitarskiej lub wieży – donżona na Wzgórzu Zamkowym nie przysłaniała ona widoku horyzontu, lecz wpisywała się poniżej tej linii oraz podkreślała linię ukształtowania terenu bez niwelacji różnicowań. W uzasadnionych przypadkach, dotyczących obiektów wielkokubaturowych, organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może wymagać wykazania spełnienia warunków ustanowienia strefy na podstawie analizy widokowej stanowiącej integralną część projektu budowlanego.