



ZAŁĄCZNIK NR 3

Plansza podstawowa i wyciąg z tekstu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina uchwalonego przez Radę Miejską Lublin uchwałą nr 165/XI/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.



WYCIĄG Z TEKSTU STUDIUM:

3. KIERUNKI ROZWOJU MIASTA LUBLINA DO 2010 ROKU

Program 2.1. ROZWÓJ STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA

Funkcje i cele programu

- Ukierunkowanie i etapowanie procesu urbanizacji w oparciu o przyjęte zasady ekonomiki zainwestowania oraz spójności przestrzennej i organizacyjnej zagospodarowania.
- Sformułowanie zasad i warunków działalności inwestycyjnej w wyodrębnionych obszarach problemowych oraz strefach wielofunkcyjnych.
- Zabezpieczenie prawno-organizacyjne rezerw rozwojowych dla poszczególnych sfer aktywności społeczno-gospodarczej miasta z wyodrębnieniem:
 - rezerw koniecznych – wynikających ze skonkretyzowanych programowo potrzeb inwestycyjnych,
 - rezerw potencjalnych stanowiących między innymi ofertę rozwojową dla funkcji o bliżej nieskonkretyzowanym zakresie i rodzaju, mogących bezkolizyjnie zaistnieć, wzbogacając strukturę miasta,
- Koordynacja programów cząstkowych i działowych.

Elementy programu

Zróżnicowane formy działalności inwestycyjnej tworzące tkankę urbanistyczną miasta zgeneralizowano w odniesieniu do dwóch podstawowych sfer aktywności społecznej mieszkańców:

- sfery aktywności zewnętrznej (sfera nauki i pracy), generującej rozwój,
- sfery aktywności wewnętrznej (sfera zamieszkania) stabilizującej rozwój,

Jednocześnie uwzględniono zarówno zróżnicowane i rosnące potrzeby mieszkańców, jak też potencjalne możliwości istniejącego środowiska naturalnego i kulturowego. Proponowany program rozwoju przestrzeni zurbanizowanej, bazując na współzależności, tych dwóch decydujących o wielkości i randze miasta sfer współzycia społecznego – przewiduje organizację działań inwestycyjnych w wyodrębnionych obszarach:

- a) intensywnych przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:
 - stref działalności społeczno-gospodarczej,
 - stref zaplecza mieszkaniowego, oraz systemów obsługi technicznej miasta, w tym również sukcesywne przekształcanie terenów wojskowych, tj. poligonów na Czechowie i Majdanku, dla rozwoju funkcji miejskich
- b) ograniczonych przekształceń przestrzennych z wydzieleniem:
 - strefy ogólnodostępnej zieleni,
 - strefy gospodarki rolnej.

Program zakłada sformułowanie zakresu tzw.

- rezerw koniecznych – niezbędnych dla skonkretyzowanego zakresu potrzeb inwestycyjnych i ustalonego programu funkcjonalnego, oraz
- rezerw potencjalnych "ofertowych" wynikających z naturalnej chłonności i wydolności struktury oraz możliwości ekonomicznych.

Lokalizacja programu

Program obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta.

Zakłada się:

- wytworzenie „szkieletu” urbanistycznego miasta obejmującego potencjalną strefę rozwoju największej aktywności społeczno-gospodarczej, ściśle związanego z podstawowym układem komunikacyjnym oraz głównymi kierunkami powiązań zewnętrznych, przy uwzględnieniu i połączeniu wykształconych, charakterystycznych zespołów funkcjonalnych (np. Śródmieście, kompleksy produkcyjne itp.),
- wyodrębnienie i wykorzystanie szkieletu morfologicznego (fizjograficznego) pozwalającego na utrzymanie, "otwarcie", uatrakcyjnienie i rozwinięcie strefy ogólnodostępnej zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi zgodnie z ustaleniami ESOCH,
- rozwinięcie systemu obsługi technicznej miasta na bazie istniejącego układu elementów i sieci zgodnie z programami branżowymi,



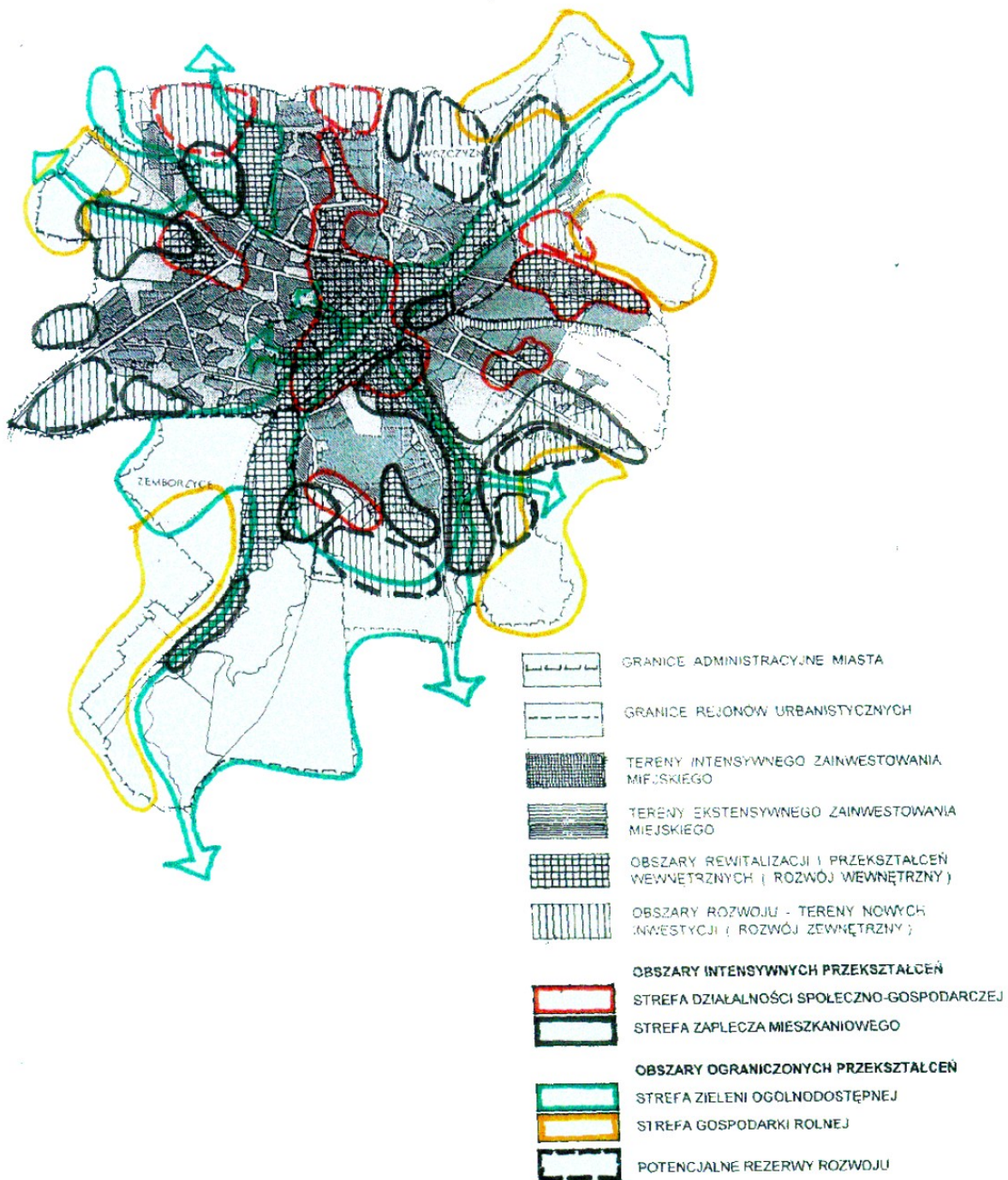
- utrzymanie dotychczasowych kierunków rozwojowych zaplecza mieszkalno-socjalnego miasta przy założonej koncentracji przestrzennej działań inwestycyjnych w kolejnych etapach realizacji.
- (...)

Rys. 3

LUBLIN 2010

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

ROZWÓJ STRUKTURY FUNKCJONALNO -
- PRZESTRZENNEJ MIASTA



Program 2.5. KSZTAŁTOWANIE KONCENTRACJI USŁUG O RÓŻNYM CHARAKTERZE POZIOMU PONADLOKALNEGO

Cele i funkcje programu

Swą dominującą pozycję w regionie miasto utrwaliło dzięki najwyższej koncentracji ludności oraz przemysłu, a także innych funkcji o znaczeniu regionalnym oraz krajowym takich jak: nauka, szkolnictwo wyższe, specjalistyczna służba zdrowia i oświata, kultura oraz obsługa w zakresie najwyżej zorganizowanych usług. Wzrost rangi miasta do ośrodka zauważalnego w skali europejskiej będzie następował poprzez unowocześnianie i rozwój funkcji istniejących, jak również poprzez doposażenie o nowe funkcje wyższego rzędu. Celem programu jest umożliwienie wykształcenia wielofunkcyjnych centrów usługowych grupujących obiekty i urządzenia obsługi mieszkańców (miasta, regionu) o charakterze ponadpodstawowym z zakresu: administracji, organizacji społecznych i politycznych, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki i szkolnictwa wyższego, specjalistycznej służby zdrowia, turystyki, handlu itp. Koncentrowanie programów różnorodnych funkcji o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach w wyznaczonych obszarach sprzyjać będzie powstawaniu wyróżniających się przestrzeni w strukturze miasta.

Elementy programu

Program dotyczy:

- wytworzenia reprezentacyjnego obszaru centralnego miasta poprzez rozwinięcie i wzbogacenie programu funkcjonalno–przestrzennego Śródmieścia. W procesie przekształceń programowych i przestrzennych obszaru, obowiązuje zasada poszanowania wartości kulturowych terenu i obiektów;
- wykorzystania istniejących rezerw terenowych przeznaczonych pod funkcje usługowe, składów i baz pod centra handlowe,
- wyznaczenia centrów usług ponadlokalnych,
- wyznaczenia rejonów lokalizacji centrów handlowych – podmiejskich na obrzeżach terenów zainwestowania miejskiego; *wyznaczanie w tych centrach obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (w szczególności w rejonie Al. Spółdzielczości Pracy i ul. Nasutowskiej).*

Lokalizacja programu

Lokalizacja programu nastąpi, w oparciu o rozmieszczenie i skalę ośrodków, ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta po przeanalizowaniu istniejących rezerw terenowych.

Wyznaczenie terenów pod podmiejskie centra handlowe nastąpi w nowej edycji planu zagospodarowania przestrzennego w rejonach stycznych do głównych dróg wylotowych z miasta.

(...)

Program 2.8. ROZMIESZCZENIE MIEJSC PRACY

Funkcje i cele programu

Jest to program pochodny od innych programów, zwłaszcza tworzących miejsca pracy w mieście. Nierównomiernemu rozmieszczeniu miejsc pracy, które jest wynikiem znacznego, ale ekstensywnego rozwoju towarzyszy szereg negatywnych zjawisk jak: wydłużenie czasu dojazdu do pracy, zwiększenie kosztów eksploatacji środków transportu, nadmierne obciążenie układu komunikacyjnego. W sumie rzutuje to niekorzystnie na funkcjonowanie miasta i jakość życia jego mieszkańców. Dotychczasowe próby łagodzenia tego problemu przez stymulowanie rozwoju dzielnic mieszkaniowych w południowo–wschodniej części miasta okazały się mało skuteczne. W układzie przestrzennym nadal zwraca uwagę mała ilość miejsc pracy w zachodnich rejonach miasta. Istnieje zatem potrzeba podjęcia bardziej zdecydowanych i kompleksowych działań mających na celu równoważenie ich potencjału na różnych kierunkach rozwojowych.

Elementy programu

Realizację programu przewiduje się poprzez restrukturyzację i upowszechnienie postępu technologicznego w istniejących zgrupowaniach i zakładach produkcyjnych, tworzenie centrów i ośrodków naukowo–innowacyjnych, realizację nowych zakładów produkcyjnych o wysoko rozwiniętych technologiach oraz poprzez rozwój sfery usług publicznych i komercyjnych.

Podstawowymi elementami programu w układzie przestrzennym będą :

- zgrupowania i zespoły produkcyjno–składowe z rosnącym udziałem ośrodków badawczo–rozwojowych,
- ośrodki i strefy skoncentrowanych usług publicznych i komercyjnych,
- strefy wydzielonej zabudowy mieszkalno–usługowej,

- sieć indywidualnych placówek różnego rodzaju działalności.

Lokalizacja programu

Dla równoważenia struktury rozmieszczenia miejsc pracy istotne znaczenie mieć będą:

- zagospodarowanie rezerw terenu pod rozwój funkcji produkcyjnych i produkcyjno-usługowych w rejonie Helenowa, a w dalszej perspektywie również Stasina,
- realizacja dzielnicowych ośrodków usługowych dla Rur, Czubów, Sławinka i Czechowa,
- realizacja sieci usług osiedlowych oraz stymulacja rozwoju usług i przedsiębiorczości o swobodnej lokalizacji

Program 4.2. DAWNE SASIEDZTWO – ŚWIADOMOŚĆ ODREBNOŚCI

Program ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki (SOK 2). Program odnosi się do walorów kulturowych dawnych wsi: Konopnicy, Sławina, Woli Sławińskiej, Sławinka, Czechowa, założeń folwarcznych i dworsko-parkowych z nimi związanych oraz innych elementów historycznych (np. pozostałości stawów, itd.). W programie wyróżniono strefy ochrony i kształtowania wymienionych relikwów siedlisk:

- strefa B3 – relikty dawnego założenia dworsko-parkowego w Woli Sławińskiej,
- strefa B4 – relikty dawnego założenia dworskiego na Sławinie, łącznie z terenem obecnie należącym do Muzeum Wsi Lubelskiej,
- strefa B5 – relikty dawnego założenia dworsko-parkowego na Sławinku (obecnie Ogród Botaniczny),
- strefa B6 – dawna wieś Sławinek wraz z rozłogami pól. W strefie tej zakłada się istnienie strefy obserwacji archeologicznych (ARO),
- strefa B7 – dawne założenie dworsko-parkowe na Węglinie.

Działania konserwatorskie w obrębie stref oparte powinny być na ochronie i kształtowaniu takich składników, jak: treść, forma, funkcja i substancja określonych elementów historycznych.

Pozostała część strefy (SOK2) uzyskała desygnat w postaci określenia jako – strefa K – odnosząca się do zachowanych układów pól i krajobrazu, łącznie z krajobrazem doliny rzeki Czechówki. W obszarze tej strefy funkcje ochrony konserwatorskiej dotyczyłyby możliwości ingerencji konserwatorskich w stosunku do charakterystycznych i wybranych elementów krajobrazu kulturowego obszarów (np. cennych układów pól, granic wsi i ich materialnych dowodów, jak rowy czy kopce, układów drożnych, pozostałości stawów itp.).

Program 5.2. REWALORYZACJA DOLIN RZECZNYCH.

Cele i funkcje programu

Do wiodących funkcji programu zalicza się:

- poprawę czystości wód,
- eliminację funkcji kolizyjnych i łagodzenie istniejących konfliktów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (funkcji produkcyjnych, mieszkaniowych i innych),
- ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- przystosowanie rzek i ich dolin do pełnienia funkcji rekreacyjnych,
- poprawę warunków przewietrzania miasta.

Elementy programu

Działania na rzecz rewaloryzacji dolin rzecznych powinny przebiegać w kilku płaszczyznach:

- ochrona dolin rzecznych przed lokalizacją tranzytowych układów komunikacyjnych,
- niezbędne jest propagowanie korzyści przyrodniczych i użytkowych, które są miernikiem jakości życia w mieście,
- łagodzenie skutków istniejącej trasy W-Z w dolinie Czechówki,
- ochrona i rozwój systemu zadrzewień nadrzecznych, a także utrzymanie terenów niezabudowanych jako łąki miejskie,
- rozwój infrastruktury technicznej środowiska (mała retencja),
- rozwój bazy rekreacyjnej i turystycznej (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe),
- eliminacja źródeł zrzutów ścieków punktowych i powierzchniowych (spływy z pól).

Lokalizacja programu

Program powinien być lokalizowany w dnach dolin rzecznych Bystrzycy, Czechówki i Czerniejówki, powinien mieć swoją kontynuację w dolinach rzecznych poza obszarem miasta. Szczególnie istotna jest

kontynuacja programu w górnych odcinkach rzek, ponieważ będzie ona decydować o efektach możliwych do uzyskania na obszarze miasta.

Program 7.8. ROZWÓJ AGRO– i EKO– TURYSTYKI

Funkcje i cele

Stwarzanie warunków czystego ekologicznie środowiska – jest to konieczność spełniania podstawowych oczekiwań turystów, dla których głównym motywem wyjazdów turystycznych (w tym aspekt zdrowotny) jest niezanieczyszczone środowisko i żywność produkowana metodami ekologicznymi.

Cele programu: aktywizacja gospodarcza terenów podmiejskich i „wiejskich” w granicach miasta oraz poprawa sytuacji ekonomicznej rodzin rolników poprzez korzyści ze źródeł pozarolniczych.

Elementy programu

- przygotowanie listy uczestników – poszukiwanie pierwszego kontaktu,
- szkolenie uczestników,
- wprowadzenie bazy danych do programu INFO– TUR i stałe uzupełnianie/aktualizowanie
- stała promocja programu na terenie kraju i poza jego granicami.

Lokalizacja programu

Tereny o charakterze wiejskim/podmiejskim oraz zielony pierścień wokół miasta.

Program 8.1. OCHRONA UŻYTKÓW ROLNYCH

Cele (funkcje) programu

Rolnicza przestrzeń produkcyjna miasta charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem ogólnym określającym przydatność do upraw. Należy on do jednych z najwyższych w województwie i wynosi 101,1 pkt (przy średniej dla województwa 77,9 pkt). Większość gruntów w granicach miasta (ok. 98 %) jest prawnie chroniona i stanowi barierę ekspansji zabudowy i rozwoju funkcji terenochłonnych. Potrzeba ochrony użytków rolnych dotyczy wcale niebagatelnej (jak na warunki wielkomiejskie) powierzchni bo aż ok. ~~6650~~ 6630 ha, co odpowiada np. powierzchni użytków rolnych (UR) w gminie Karczmiska czy Trawniki.

Przyjmując nawet, że część z wymienionej powierzchni będzie przeznaczona na nierolnicze funkcje miejskie, to i tak pozostaje znaczny areal przewidziany na produkcję rolniczą, a z racji wysokich klas bonitacyjnych gleb – objętych prawną ochroną. Wprowadzenie programu do strategii rozwoju i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego m. Lublina wynika z kilku ważnych celów. Pierwszym celem utrzymania gruntów w użytkowaniu rolniczym jest zachowanie podstawowych walorów ekologicznych środowiska przyrodniczego. Drugim celem jest utrzymanie rezerw terenu pod długofalowy rozwój miasta i możliwości przekształceń jego struktury przestrzennej.

Elementy programu

Wszystkie użytki rolne wymagają odpowiedniej dbałości o nienaruszenie równowagi środowiska. W przestrzennej organizacji terenów rolnych (leśnych również) obowiązywać powinno:

- stosowanie urządzeń zapobiegających skażeniom atmosfery, wód i gruntów, których instalowanie jest obowiązkowe i musi być bezwarunkowo egzekwowane. Winnych skażenia pól rolnych, zwłaszcza w strefach ochronnych należy obciążać kosztami finansowymi poprzez wypłaty ekwiwalentu;
- stosowanie urządzeń zapobiegających zanieczyszczeniom wód i gruntów odpadami i ściekami, w tym z gospodarstw rolnych i domowych;
- podjęcie kształtowania zabudowy, przeciwdziałającego jej rozproszenia i doprowadzenia do warunków ułatwiających lub wymuszających stopniowe skupianie zabudowy zagrodowej w toku naturalnego procesu jej przebudowy;
- uzupełnianie infrastruktury technicznej:
- zabezpieczanie wody dla terenów rolnych – dla celów produkcyjnych i bytowych,
- kanalizowanie terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej – dążenie do systematycznego likwidowania szamb,
- zabezpieczanie terenów rolnych wzdłuż ruchliwych tras komunikacyjnych pasami zieleni ochronnej. Przy drogach szczególnie narażonych na skażenia komunikacyjne obowiązywać powinien zakaz uprawy w strefie 50–100 m , gatunków szczególnie podatnych (np. warzywa liściowe), a także rezygnacja z wykorzystywania użytków zielonych dla celów paszowych;
- unikanie przedwczesnego wyłączenia z użytkowania rolniczego.

Lokalizacja programu

Lokalizacja programu powinna mieć miejsce na terenach przewidzianych na produkcję rolniczą, rezerwy

terenu na funkcje miastotwórcze ale, także obejmować powinna inne funkcje nierolnicze bezpośrednio zagrażające czy sąsiadujące z terenami upraw. Programem tym powinna być objęta zabudowa zagrodowa, szczególnie rozproszona, a także zabudowa jednorodzinna zlokalizowana na terenach rolnych, głównie na obrzeżach miasta.

Program 8.2. PORZĄDKOWANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ TERENÓW ROLNYCH

Funkcje i cele programu

Jest to poprawa struktury podziałów użytków rolnych oraz struktury osadnictwa wiejskiego, zmierzająca do zmniejszenia rozproszenia gospodarstw.

Elementy programu

Na przestrzenne zagospodarowania terenów rolnych i ich zdolności produkcyjne ma wpływ rozwój infrastruktury technicznej. Do najistotniejszych elementów infrastruktury porządkującej rolniczą przestrzeń produkcyjną zaliczyć można:

- rekonstrukcję i modernizację dróg lokalnych i rolniczych, udostępniających pola dla sprzętu ciężkiego i ułatwiających transport płodów rolnych;
- z drugiej strony zabezpieczanie terenów rolnych przed skażeniami komunikacyjnymi poprzez stosowanie osłon, a także rezygnację z uprawy gatunków szczególnie podatnych na skażenia i przeznaczonych na bezpośrednie spożycie;
- uzupełnianie niedoborów wody dla celów bytowych i produkcyjnych (produkcja roślinna i zwierzęca);
- działania zmierzające do poprawy stanu sanitarnego gleby – likwidacja dzikich wysypisk śmieci, stosowanie odpowiednich systemów gromadzenia gnojówki, gnojowicy, przym z obornikiem, kiszzonek. Zabezpieczanie szamb (bardzo często nie wiadomo co dzieje się z ich zawartością) i systematyczne ich zastępowanie lokalnymi systemami kanalizacyjnymi, budowanie oczyszczalni ścieków oraz oczyszczalni zagrodowych tam, gdzie nie ma uzasadnienia ekonomicznego dla oczyszczalni większych.
- Kształtowanie zabudowy przeciwdziałające rozproszению i umożliwiające wprowadzanie wszystkich wymienionych wyżej elementów oraz podnoszenie stanu sanitarnego siedlisk rolniczych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie wskazane jest łączenie terenów zabudowy zagrodowej z innymi funkcjami terenu – wzajemna uciążliwość może być w wielu przypadkach konfliktowa.

Do istotnych zadań porządkujących tereny rolne należy zaliczyć także działania ochronne:

- ochronę prawną gruntów najwyższych klas bonitacyjnych, w warunkach miejskich również poprzez unikanie przedwczesnego wyłączenia z użytkowania rolniczego;
- zapobieganie procesom erozyjnym,
- dokonywanie scaleń na obszarach wymagających tego zabiegu.

Lokalizacja programu

Obszar użytków rolnych w granicach administracyjnych miasta Lublina.

Program 10.1.1. ROZWÓJ UKŁADU ULICZNEGO

a) Modernizacja istniejącego odcinka trasy W – Z oraz budowa pozostałego odcinka w ciągu drogi S – 17 relacji Warszawa – Lublin – Zamość

Cele i funkcje programu

- zapewnienie szybkich powiązań w skali miasta,
- wprowadzenie zewnętrznego ruchu docelowego do miasta,
- uzyskanie właściwych parametrów technicznych dla miejskiej drogi ekspresowej,
- budowa nowego wylotu z miasta w kierunku Warszawy omijającego zabudowę mieszkaniową przy Al. Warszawskiej.

Elementy programu

- poprawa parametrów technicznych istniejących odcinków ulic przez budowę bezkolizyjnych skrzyżowań jezdni głównych trasy z układem poprzecznym ulic ,
- kontrola dostępności poprzez budowę jezdni serwisowych dla obsługi przyległego terenu,
- budowa nowego odcinka ulicy od Al. Warszawskiej do granic miasta.

Lokalizacja programu

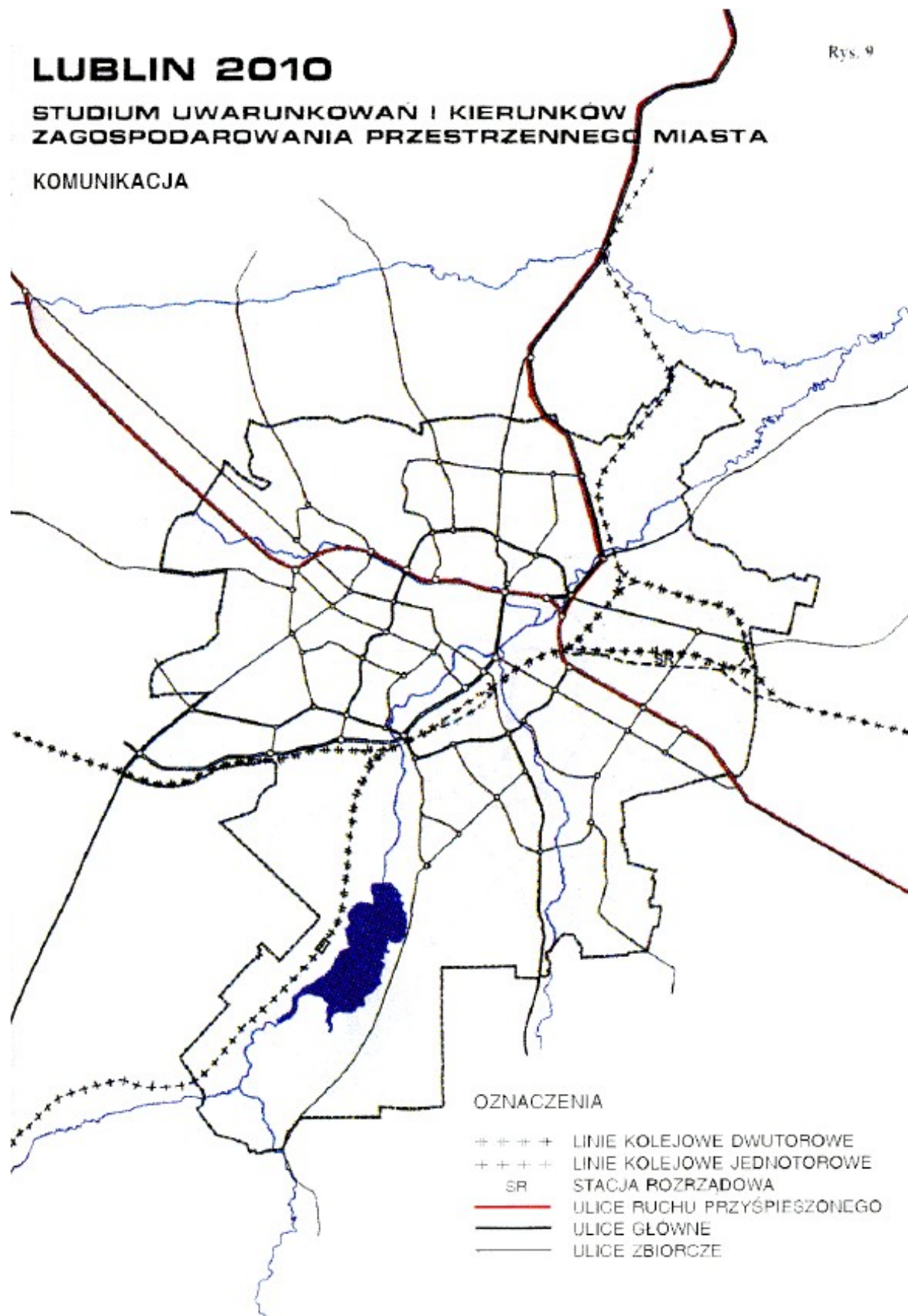
Adaptowane odcinki ulic tworzących trasę W – Z oraz teren położony na południe od Al. Warszawskiej.

LUBLIN 2010

Rys. 9

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

KOMUNIKACJA





ZAŁĄCZNIK NR 4

Rysunek i wyciąg z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część I uchwalonego uchwałą nr 1641/LIII/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 sierpnia 2002 r.



WYCIĄG Z TEKSTU PLANU:

Rozdział II Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

§ 27

1. Wyznacza się „**tereny mieszkaniowe – M 4**” – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach wydzielonych, o wysokości budynków II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu.
2. Na terenach zrealizowanych osiedli mieszkaniowych ustala się:
 - 1) adaptacje istniejących budynków mieszkalnych w zastanych gabarytach wysokościowych z możliwością ich przebudowy w ramach istniejących wysokości,
 - 2) zakaz łączenia budynków mieszkalnych bliźniaczych i wolnostojących w formę zabudowy łańcuchowej bądź szeregowej,
 - 3) zakaz nadbudowy budynków II kondygnacyjnych, możliwa jest jedynie realizacja poddasza użytkowego w stromym dachu,
 - 4) powiększenie kubatury na cele mieszkaniowe może nastąpić jedynie w formie rozbudowy kubatury istniejącej, jako integralna część funkcjonalno - architektoniczna,
 - 5) możliwość doinwestowania poszczególnych działek o brakujące elementy zagospodarowania komplementarnego (garaże, miejsca parkingowe),
 - 6) wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
 - 7) zakaz wtórnych podziałów działek, natomiast możliwa jest korekta wewnętrznych granic własności pod warunkiem, zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.
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 50% powierzchni użytkowej budynku, z warunkiem zachowania części mieszkalnej nie mniejszej niż standardowe mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym typu M3,
 - b) realizację nieuciążliwych obiektów usługowych wolnostojących w granicach istniejących własności pod warunkiem, że wielkość działki umożliwia ich usytuowanie zgodne z przepisami prawa budowlanego i nie spowoduje to obniżenia estetyki otoczenia oraz uciążliwości dla działek sąsiednich,
 - 2) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, przy czym maksymalna powierzchnia zainwestowania nie powinna przekroczyć 35% całkowitej powierzchni działki,
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieprzewidzianych w rysunku planu, w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników.
4. Na terenach nowo realizowanych osiedli mieszkaniowych ustala się:
 - 1) możliwość realizacji w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej różnych form zabudowy mieszkaniowej: wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej i układ podziałów wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) maksymalny procent zabudowy działki do 30% jej powierzchni ogólnej, dla działek z funkcją usługową do 45% jej powierzchni ogólnej, jeżeli ustalenia dla stref polityki przestrzennej nie stanowią inaczej,



- 4) dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej spójną formę architektoniczną poszczególnych zespołów, przy czym wyznaczona w planie linia zabudowy nie ogranicza architektonicznego kształtowania ciągu elewacji (szczególnie w zabudowie szeregowej) w formie ryzalitowania fragmentów ciągu (uskoki) do głębokości 1.20m. Zasada ta dotyczy odpowiednio kształtowania ciągu elewacji tylnych zabudowy ciągłej,
- 5) maksymalny procent spadku dachu 100%, jeżeli ustalenia dla stref polityki przestrzennej nie stanowią inaczej,
- 6) realizację garaży i innych pomieszczeń gospodarczych, jako integralną część budynku mieszkalnego, jeżeli ustalenia dla stref polityki przestrzennej nie stanowią inaczej,
- 7) wymóg bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych posesji,
- 8) zakaz lokalizacji funkcji kolidujących z podstawową funkcją obszaru oraz wywołujących uciążliwości wykraczające poza granice własności,
- 9) zakaz wtórnej podziału działek,
- 10) dotychczasowy sposób użytkowania gruntów do czasu podziału go na działki budowlane.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 4 dopuszcza się:

- 1) możliwość uzupełnienia funkcji mieszkaniowej o funkcje usługowe w wielkości nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku, z warunkiem zachowania części mieszkalnej nie mniejszej niż standardowe mieszkanie w budownictwie wielorodzinnym typu M3, jeżeli ustalenia dla stref polityki przestrzennej nie stanowią inaczej.
- 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich, jeżeli ustalenia dla stref polityki przestrzennej nie stanowią inaczej,
- 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,

6. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M4 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 33

1. Wyznacza się „**tereny mieszkaniowe – M6**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową podmiejską (zagrodową i jednorodziną), wraz z nieuciążliwymi usługami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej i układ podziałów wewnętrznych wg rysunku planu,
- 2) maksymalną wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych II kondygnacje z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu,
- 3) możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 4) możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą oraz inną działalnością gospodarczą,
- 5) możliwość realizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstw ogrodniczych (szklarnie, urządzenia techniczne, pomieszczenia składowe) pod warunkiem, że wielkość działki na to pozwala,
- 6) konieczność zabezpieczenia niezbędnej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nieprzewidzianej w rysunku planu, w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) indywidualne ujęcia wody i urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów – do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania nieczystości,
- 2) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.



4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach M6 nie mogą naruszać ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 39

1. Wyznacza się „**tereny aktywności gospodarczej AG**”, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo-magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urzędnia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.

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 wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu,
- 3) wysokości realizowanych obiektów, jeśli nie jest warunkowana technologią produkcji lub składowania, jako niskie lub średniowysokie,
- 4) wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji,
- 5) dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania jej na środowisko,

3. Na terenach o których mowa w ust. 2 dopuszcza się:

- 1) wewnętrzną wymianę funkcji lub przystosowanie funkcji istniejących do wymagań rynku lub tworzenie nowych form działalności z pogranicza produkcji i usług oraz produkcji i nauki (inkubatory przedsiębiorczości, ośrodki wysokich technologii, itp.),
- 2) lokalizację wielokubaturowych obiektów handlowo-usługowych oraz usług komercyjnych,
- 3) funkcjonowanie istniejącej zabudowy do czasu realizacji funkcji podstawowej z możliwością jej remontowania jedynie w zakresie poprawy standardu użytkowego,
- 4) lokalizację nieprzewidzianych w rysunku planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ilości niezbędnej dla potrzeb użytkowników, oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcją podstawową,
- 5) możliwość przekształceń własnościowych w obszarze wyznaczonym w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej poprzez sieć dróg wewnętrznych oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 6) korektę podziałów wewnętrznych całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub jego części, pod warunkiem zachowania relacji zewnętrznych oraz nienaruszania interesów osób trzecich.

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

§ 42

1. Wyznacza się „**tereny miejskiej 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.

§ 45

1. Wyznacza się „**tereny zieleni łęgowej – ZŁ**” obejmujące dna dolin rzecznych, stanowiące korytarze ekologicznych powiązań podstawowego układu ekologicznego miasta w ramach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalne zachowanie naturalnego charakteru istniejących dolin tj. istniejących zbiorowisk roślinnych, drzew i krzewów oraz ukształtowania terenu,
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 3) wykorzystanie istniejących ciągów spacerowych do realizacji nowych bądź kontynuacji ścieżek rowerowych.

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

§ 46

1. Wyznacza się „**tereny upraw polowych – R1**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe) bez prawa zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) ochronę użytków rolnych i rozłogów pól z zachowaniem dotychczasowego sposobu ich użytkowania, bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych (altan, składów narzędzi i innych budynków gospodarczych),

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R1 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 47

1. Wyznacza się „**tereny upraw polowych – R2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe) z adaptacją istniejącej zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) w stosunku do istniejącej zabudowy zagrodowej i innej związanej z produkcją rolniczą i działalnością nierolniczą – możliwość dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy, a także zmiany sposobu ich użytkowania,
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej poza granicami istniejących działek siedliskowych (w tym altan).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R2 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 48

1. Wyznacza się „**tereny upraw polowych – R3**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe) z możliwością realizacji nowej zabudowy w wyznaczonej w rysunku planu strefie zabudowy kubaturowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość dokonywania remontów i wymiany istniejących obiektów budowlanych, ich uzupełniania i przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania,
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz usługowej nieuciążliwej na działkach niezabudowanych, w wyznaczonej na rysunku planu strefie zabudowy,
- 3) zakaz wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych.

4. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R3 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.



§ 49

1. Wyznacza się „**tereny ogrodów działkowych – R4**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod prowadzenie ogrodów działkowych wraz z urządzeniami komplementarnymi takimi jak: drogi, parkingi, ogrodzenia, altany, urządzenia nawadniające, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze przeznaczone do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - 1) realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 2) wydzielania działek ogrodniczych na terenach wyznaczonych planem zagospodarowania ogrodu pod urządzenie ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych do korzystania przez wszystkich użytkowników ogrodu.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach R4 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 50

1. Wyznacza się „**tereny wód otwartych – W**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zbiorniki wód otwartych, cieków wodnych i ich otoczenie.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) konieczność poprawy czystości wód poprzez likwidację źródeł zanieczyszczeń do osiągnięcia dla rzeki Bystrzyca i dla pozostałych wód II klasy czystości,
 - 2) zasadę maksymalnego wykorzystania umocnień naturalnych przy regulacji brzegów rzek.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach W nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 51

1. Wyznacza się „**tereny Parku Etnograficznego UK2**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod muzeum na wolnym powietrzu.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację nie pokazanych w rysunku planu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Muzeum, pod warunkiem dostosowania ich do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
3. Wszystkie działania prowadzone na wyznaczonych terenach UK2 nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref polityki przestrzennej, w obszarze których są one położone.

§ 56

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.

§ 57

1. Wyznacza się „**tereny komunikacji pieszo - jezdnej - KX 1**” z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne jako drogi wewnętrzne, zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych w zespole zabudowy jednorodzinnej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość ciągów przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.



§ 58

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, o szerokościach w liniach regulacyjnych:

- 1) KDGP - ulice główne ruchu przyspieszonego - 45 – 60 m,
- 2) KDG - ulice główne - 35 – 50 m,
- 3) KDZ - ulice zbiorcze - 20 – 40 m,
- 4) KDL - ulice lokalne - 15 – 30 m,
- 5) KDD - ulice dojazdowe - 8 – 20 m,

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, przyjmuje się zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000.

3. Dla ulic klasy zbiorczej KDZ i wyższych - klasy głównej KDG i głównej ruchu przyspieszonego KDGP - wyklucza się zjazdy indywidualne. Dopuszcza się je jedynie w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.

4. 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 nie związanych stale z gruntem (np. kioski uliczne, słupy ogłoszeniowe, reklamy) pod warunkiem, że usytuowanie ich nie wywoła kolizji z infrastrukturą techniczną i nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi.

5. Obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 3 można lokalizować pod warunkiem:

- 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej

§ 59

1. Wyznacza się „**tereny urządzeń elektroenergetyki – IT 1**” z przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) realizację nowych stacji transformatorowych wewnętrznych wolnostojących,
- 2) wydzielenie działki pod istniejące stacje transformatorowe.

2. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia nowych terenów pod realizację stacji transformatorowych, które nie uwzględniono w rysunku planu o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy.

3. Na terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej i przemysłowej przewiduje się realizację stacji transformatorowych w miejscach określonych w planach zagospodarowania określonych działek, w ilości uzasadnionej wzrostem zapotrzebowania mocy.

§ 69

1. Wyznacza się „**tereny ciągów infrastruktury technicznej KXL**” z przeznaczeniem gruntów pod realizację ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie w formie zieleni niskiej o naturalnym charakterze z zakazem sadzenia zieleni wysokiej, z dopuszczeniem komunikacji pieszej.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów według stref polityki przestrzennej

§ 70

1. W celu zapewnienia właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych – ustanawia się **Strefę Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCH** – jako fragment systemu przyrodniczego miasta.

2. Ochroną objęte zostają dna dolin rzecznych Bystrzycy, Czechówki i Cieku spod Konopnicy oraz suche



obniżenia dolinne.

3. W granicach ESOCH obowiązuje zakaz:

- 1) odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
- 2) lokalizacji wszelkich nowych form zabudowy kubaturowej, w tym zabudowy mieszkaniowej,
- 3) zmiany ukształtowania rzeźby terenu, tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do dolin rzecznych i suchych dolin,
- 4) lokalizacji stacji benzynowych i kopalni surowców mineralnych oraz parkingów,
- 5) prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenu,
- 6) lokalizowania wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt,
- 7) lokalizacji zbiorników małej retencji w dolinie Cieku spod Konopnicy, poza wyznaczonymi w planie.

4. Zasady gospodarowania w obszarze objętym ESOCH podporządkowuje się funkcjom dla których został on ustanowiony tzn. funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Dopuszcza się funkcje uzupełniającą – rekreacyjną, realizowaną jedynie w formie terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz realizację podziemnej infrastruktury technicznej.

5. W obszarze ESOCH preferuje się wszelkie formy wzbogacania ekologicznego poprzez nasadzenia zieleni ozdobnej oraz zadrzewienia, które należy realizować w systemie gniazdowym w taki sposób, aby nie utrudniały one przewietrzania głównych korytarzy nawiewu, jakimi są dna dolin rzecznych.

6. Dla wód rzek Bystrzycy, Czechówki i Cieku spod Konopnicy ustala się docelowo II klasę czystości wód.

§ 74

1. W celu ochrony i harmonijnego kształtowania krajobrazu kulturowego obszarów osadniczych związanych z dorzeczem Czechówki – na który składają się: ukształtowanie terenu, wraz z historycznie uformowanym jego pokryciem, zachowanym w układzie i/lub substancji, posiadającym znamiona dóbr kultury - ustanawia się wielostrukturalną **Strefę ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego historycznych obszarów osadniczych wzdłuż doliny rzeki Czechówki - SOK 2**, w granicach wyznaczonych w rysunku planu. (Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. nr 98/1999 poz. 1150).

1) Zasadniczymi wartościami podlegającymi ochronie w granicach strefy są :

- a) relikty archeologiczne wraz z warstwami kulturowymi,
- b) historycznie wykształcony zasadniczy układ drożny zawierający w szczególności, aleje: Kraśnicką i Warszawską oraz ulice: Nałęczowską i Wojciechowską, z zachowanymi szpalerami drzew przydrożnych,
- c) pozostałości dawnych założeń osadnictwa wiejskiego – Woli Sławińskiej, Sławina, Konopnicy - w tym: wyodrębnione siedliska, układy polowe, pozostałości stawów itp.,
- d) pozostałości dawnych założeń dworskich i związanych z nimi założeń zieleni – w Woli Sławińskiej i Sławinie,
- e) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, przydrożne szpalery drzew itp.).

2. W granicach strefy wyodrębnia się następujące obszary :

- 1) **Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego B3**, o charakterze parku kulturowego – obejmująca pozostałości **zespołu dworsko-parkowego w Woli Sławińskiej** (obecnie Wytwórnia Surowic i Szczepionek, ul. Główna 34),
- 2) **Strefa ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego B4**, o charakterze parku kulturowego – obejmująca pozostałości **zespołu dworsko-parkowego Sławin**, wraz z terenem i obiektami Muzeum Wsi Lubelskiej, al. Warszawska 98,
- 3) **Strefa Obserwacji Archeologicznych ARO** – w granicach oznaczonych na rysunku planu - obejmująca obszary dawnych siedlisk wzdłuż doliny Czechówki

3. Równoległe z regulacjami dla strefy SOK2 obowiązują w jej części ustalenia dla **Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ** – opisanej w § 76.

4. Dobra kultury podlegające indywidualnej ochronie w granicach **SOK 2** (Podstawa prawna : Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150) : – Kapliczka murowana, ul. Raszyńska Nr 5. Obiekt ujęty w spisie ewidencyjnym zabytków jako dobro kultury.

- 1) Wszelkie prace powodujące zmiany formy architektoniczno-plastycznej lub zmiany lokalizacji



kapliczki wymagają zgłoszenia, poprzedzonego uzyskaniem pozytywnej opinii organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, organowi administracji budowlanej.

5. W granicach strefy **SOK2** wymagane jest spełnienie następujących warunków:

- 1) zachowanie zasadniczego ukształtowania terenu. Dopuszczalne zmiany obejmować mogą przypadki rekultywacji gruntów zdegradowanych oraz niezbędne deniwelacje wynikające z potrzeb użytkowania zgodnie z ustaleniami planu, w tym także prowadzenia nowych dróg, o ile nie są sprzeczne z celami ustanowienia strefy,
- 2) ochrona przed zabudową dna i wyznaczonych w planie stoków dolin i wąwozów, a szczególnie doliny Czechówki i Cieku spod Konopnicy,
- 3) utrzymanie skali i charakteru zabudowy w formie nie kolidującej z lokalną tradycją i z walorami krajobrazu – w tym ograniczenie powstawania nieuzasadnionych dominant przestrzennych,
- 4) zachowanie terenów otwartych o tradycyjnym dla strefy użytkowaniu w obszarach nie przewidzianych w planie pod zabudowę,
- 5) w odniesieniu do pozostałości osadnictwa wiejskiego – stosowanie zasady utrzymania generalnych cech przestrzennego układu historycznego (granic założenia i podziałów wewnętrznych, wewnętrznego układu drożnego i generalnej zasady sytuowania zabudowy w obrębie parceli) z dopuszczeniem wymiany substancji architektonicznej pod warunkiem nawiązania do tradycyjnej skali i formy,
- 6) kształtowanie układów przestrzennych ulic i dróg w oparciu o studia widokowe stanowiące integralną część opracowania projektowego i z zastosowaniem elementów kształtujących ich walory estetyczne (jak np. szpalery drzew, oświetlenie, „detal uliczny”),
- 7) zachowanie alei drzew (starodrzewu) wzdłuż historycznych traktów, tj. al. Warszawskiej i ul. Nałęczowskiej. Ponadto zachowanie trzech lip drobno listnych - pomników przyrody – położonych przy ul. Jaśminowej nr 16. Wszelkie działania inwestycyjne, szczególnie prace ziemne mogące naruszać system korzeniowy tych drzew, ewentualnie wycinka tych drzew (w tym pojedynczych egzemplarzy) wymaga spełnienia wymogów określonych przepisami szczególnymi,
- 8) ochrona ekspozycji (biernej i czynnej) lokalnych walorów krajobrazowych dawnych zespołów dworsko-parkowych (strefy: B3 i B4) przez zakaz wprowadzania kolizyjnych dominant i przesłon w obszarze ich widoczności.

6. Pozostałości zespołu dworsko-parkowego w Woli Sławińskiej objęte są spisem ewidencyjnym zabytków jako dobro kultury, co stanowi podstawę merytoryczną do wyznaczenia **strefy ochrony B3**. (*Podstawa prawna : Art. Art.5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150*), w której dodatkowo obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ochronie podlegają granice dawnego zespołu dworsko-parkowego, wraz ze stawem, wskazane w rysunku planu. Oznacza to zakaz wprowadzania wewnętrznych podziałów własnościowych w obrębie zespołu,
- 2) ochronie podlega zachowana historyczna substancja architektoniczna i ogrodowa. Zmiany zainwestowania terenu wymagają uzyskania warunków i wytycznych organu administracyjnego, właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury,
- 3) ochronie podlega dworski budynek mieszkalny przy ul. Głównej 43, jako ewidencjonowane dobro kultury. Wszelkie prace budowlane w odniesieniu do tego obiektu wymagają uzyskania warunków i wytycznych organu administracyjnego, właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury,
- 4) ewentualne zmiany zainwestowania obszaru strefy winny zakładać integrację całości zespołu w oparciu o studia historyczne.

7. Pozostałości zespołu dworsko-parkowego Sławin wraz z terenami i obiektami Muzeum Wsi Lubelskiej, stanowiące **strefę ochrony B4**, podlegają ponadto ochronie na podstawie wpisu do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego. [*Podstawa prawna : Art. Art. 4.1 i 5.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150, Nr Nr wpisu do rejestru zabytków: zespół dworsko-parkowy A/963(1-6), Muzeum Wsi Lubelskiej A/ 813*]

- 1) podstawowe działania w tej strefie obejmują: ochronę i konserwację; rewaloryzację dawnego założenia dworsko-parkowego oraz kontynuację rozwoju programu i funkcji muzealnych,
- 2) wszelkie prace i roboty, a także prace archeologiczne i wykopaliskowe, przy wymienionych w pkt. 7 zabytkach wymagają uzyskania warunków i zezwolenia organu administracyjnego właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury.

8. Ustanawia się **Strefę Obserwacji Archeologicznych – ARO6**, obejmującą tereny historycznych układów



osadniczych, w tym wspomnianych wyżej założeń dworskich i zawierającą stanowiska archeologiczne zlokalizowane na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski w granicach wyznaczonych w rysunku planu. (Podstawa prawna: Art. Art. 5, 8a i 11.1. Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999 poz. 1150).

1) Wszelkie roboty ziemne w obrębie strefy podlegają obowiązkowi zgłoszenia organowi administracyjnemu właściwemu w zakresie ochrony dóbr kultury, w terminie co najmniej 7 dni przed rozpoczęciem robót. W trakcie prowadzenia prac ziemnych w obrębie strefy, istnieje możliwość odsłonięcia elementów historycznej zabudowy oraz zabytków kultury materialnej. W przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, osoba prowadząca roboty budowlane i ziemne, zobowiązana jest zawiadomić o tym zarząd gminy lub Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie należy wstrzymać wszelkie roboty mogące zniszczyć lub uszkodzić zabytek, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

§ 75

1. W celu poprawy krajobrazu kulturowego miasta i harmonijnego współistnienia historycznych, tradycyjnych i współczesnych form zainwestowania ustanawia się **Strefę Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji SRiK 4** (Podstawa prawna: Art. Art. 8a i 11.1 Ustawy o ochronie dóbr kultury – tekst jednolity, Dz. U. Nr 98/1999, poz. 1150) w granicach oznaczonych na rysunku planu.

1) Zasadnicze wartości podlegające ochronie w granicach strefy stanowią:

- a) historycznie wykształcony układ drożny zawierający aleje: Kraśnicką i Warszawską oraz ulice: Nałęczowską i Wojciechowską, z zachowanymi szpalerami drzew przydrożnych,
- b) ukształtowanie terenu, a zwłaszcza doliny i wąwozy stanowiące tradycyjne, naturalne granice zainwestowania terenów i wyznaczające zespoły sąsiedzkie o odrębnych metrykach i charakterach zainwestowania,
- c) oraz inne obiekty o wartościach dóbr kultury (między innymi: kapliczki i krzyże przydrożne, pomniki, itp.).

2) Na obszarach położonych w strefie działaniami podstawowymi są: integracja i kreacja układów przestrzennych z podkreśleniem tożsamości krajobrazowej wyżej wymienionych zespołów sąsiedzkich oraz rekultywacja i rewaloryzacja wartości naturalnych i kulturowych zniszczonych lub zagrożonych w procesie chaotycznej urbanizacji.

3) Na obszarach położonych w strefie wymagane jest utrzymanie skali i charakteru zabudowy w formie nie kolidującej z lokalną tradycją i z walorami krajobrazu – w tym ograniczenie powstawania nieuzasadnionych dominant przestrzennych (wysokościowych lub/i kubaturowych).

2. Równoległe z regulacjami dla strefy SRiK 4 obowiązują w jej części ustalenia dla Strefy Ochrony Krajobrazu Otwartego EZ – opisanej w § 76.

§ 76

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 Trynitarzkiej – obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod 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 nie przysłaniała ona widoku horyzontu oraz umożliwiała percepcję ukształtowania terenów miasta. Dla terenów zabudowy wielorodzinnej oznacza to ograniczenie wysokości zabudowy do 4 kondygnacji, natomiast dla pozostałych terenów – zwłaszcza mieszczących się w obszarze **SOK2** – zgodnie z ustaleniami miejscowymi planu, ale nie więcej niż 10 metrów. W uzasadnionych przypadkach, dotyczących obiektów wielokubaturowych, 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.

§ 82



Wyznacza się „Strefę miejską - Y2” – 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 koncepcji realizacyjnej, stanowiącej integralną część projektu architektoniczno - budowlanego, uwzględniającej powiązania obszaru

inwestycji z terenami przyległymi tj. komunikacyjne, funkcjonalne, krajobrazowe i infrastrukturalne z uwzględnieniem podziału inwestycji na etapy realizacji,

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 oraz pod 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 i inwestycyjne,

8) dla terenów mieszkaniowych w granicach lokalizacji – przeznaczenie co najmniej 50% powierzchni terenu wolnego od zabudowy na zielen 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:

–sporządzenia ekspertyzy wpływu inwestycji na krajobraz kulturowy, w tym ekspertyzy widokowej, oraz jej pozytywnego zaopiniowania przez organ administracji właściwy do ochrony dóbr kultury,

–przedłożenia właściwym organom opiniodawczym wariantowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych celem wyboru najlepszego wariantu,

–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 pozbawionych dostępu do podstawowych systemów sieci miejskich zaopatrzenia w elektryczność, wodę 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 warunków 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

Ustanawia się „strefę zabudowy mieszkaniowej - N 2” - obejmującą osiedle mieszkaniowe „ Szerokie”.

1. W obszarze objętym strefą ustala się:

- 1) Realizację funkcji mieszkaniowej w zabudowie szeregowej i wolnostojącej jako podstawowej formie zabudowy oraz bliźniaczej jako formie uzupełniającej.
- 2) Minimalną wielkość działki w zabudowie szeregowej na 270m².

2. Charakterystyczne parametry budynków oraz zabudowy działek mieszkaniowych:

- 1) maksymalną całkowitą wysokość budynków:

dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem M4 na 10.0m mierzoną od poziomu terenu do poziomu kalenicy i 6.0m od poziomu terenu do linii gzymsu (okapu),

dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem M4/1 na 9.0m mierzoną od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem M3-dla budynków wielorodzinnych na 11.0m mierzoną od poziomu terenu do poziomu kalenicy (dla zabudowy realizowanej, na spadkach ww. wysokości należy liczyć od niższej rzędnej terenu),

dla doświetlenia poddaszy dopuszcza się wyciągnięcie części ścian okiennych powyżej okapu (gzymsu), nie więcej jednak niż 30% długości gzymsu danej ściany,

2) dla dachów wysokich spadki od 50% do 100% oraz 5% do 10% dla budynków z płaskim dachem, których całkowita wysokość od najniższej rzędnej terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 6.0m.

- 3) maksymalne parametry zabudowy działki w zależności od ich wielkości:

powierzchnia działki m ²	270	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100
max. % zabud. działki	44	40	33	29	26	24	23	22	21	20
max. intensywność zabudowy działki	0.66	0.60	0.50	0.44	0.39	0.36	0.34	0.33	0.31	0.30

powierzchnia działki m ²	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000 i więcej
max. % zabud. działki	18	17	16	15	14	13	12	12	11
max. intensywność zabudowy działki	0.28	0.25	0.24	0.22	0.21	0.19	0.18	0.17	0.17

z dopuszczeniem przekroczenia powyższych parametrów w granicach 1%,

4) **dla działek mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu w skali 1:200 symbolem M4** możliwość realizacji funkcji usługowych w kubaturze budynków, z zachowaniem warunków i parametrów określonych dla zabudowy mieszkaniowej (linia zabudowy, wysokość budynku, %zabudowy działki i intensywność zabudowy),

5) **dla działek mieszkaniowych z przewidzianym programem usługowym, oznaczonych na rysunku**



planu w skali 1:2000 symbolem M4 oraz szrafem i literą „u” - zasadę strefowania funkcji oraz zasadę lokalizacji obiektów usługowych w zwartej pierzei ulic, przy czym powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni całkowitej, a maksymalna wysokość obiektów usługowych 4.8m mierzona od poziomu terenu do linii okapu (gzymśu),

6) dla działek mieszkalno usługowych oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem M4/AG - zasadę strefowania funkcji oraz bliźniaczenia obiektów warsztatowych, przy czym powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 35% jej powierzchni całkowitej, a maksymalna wysokość obiektów usługowych 4.8m mierzona od poziomu terenu do linii okapu (gzymśu),

7) dla działek położonych na południowym stoku doliny rzeki Czechówki w strefie ekspozycji krajobrazowej Muzeum Wsi Lubelskiej ustala się:

a) wysokość zabudowy na I kondygnację z możliwością realizacji poddasza użytkowego w stromym dachu, przy całkowitej wysokości budynku do 9.0m od poziomu terenu do poziomu kalenicy,

b) obowiązek stosowania historycznych kształtów dachów oraz tradycyjnych materiałów do ich pokrycia typu: dachówka ceramiczna, dachówka bitumiczna lub metalowa, łupek, gont z zakazem stosowania innych takich jak: eternit i blacha falista,

c) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej w strefie wyznaczonej na rysunku planu w skali 1:2000 szrafem i literą „z”, (ze wskazaniem na zimozieloną o charakterze osłonowym) w celu złagodzenia kontrastów między ekspozycją muzealną historycznej zabudowy wiejskiej a tworzącym się miejskim osiedlem budownictwa jednorodzinnego,

d) zakaz intensyfikowania zabudowy,

8) dla działek usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem „Ua” - realizację obiektów usługowych o maksymalnej wysokości 11.0m mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy, przy czym powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni całkowitej, – dla działki położonej w strefie ekspozycji krajobrazowej Muzeum Wsi Lubelskiej (narożu ulic Wołynian i Sławin) – warunki realizacji obiektu należy przyjmować jak dla działek mieszkalnych,

9) dla obiektów usługowych na wydzielonych działkach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem „U” maksymalną wysokość zabudowy na II kondygnację o nieprzekraczalnej wysokości 11.0m mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy, z dopuszczeniem punktowych wypiętrzeń w sytuacjach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną, przy czym powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40% jej powierzchni całkowitej,

– dla obiektów usługowych realizowanych na działkach położonych na przedłużeniu ul. **Lędzian i ul. Siewierzan** maksymalną wysokość 4,5 m mierzoną od poziomu terenu do linii okapu, przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% jej powierzchni całkowitej.

3. Zasady zagospodarowania obszaru strefy:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000 symbolem **M4 i M4/1 z dodatkową literą „n” tj. M4/n i M4/1n** obowiązuje zakaz zwiększania intensywności zabudowy. W przypadku, kiedy nie oznaczono w rysunku planu podziału własnościowego w granicach obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, a parametry działki umożliwiają realizację budynku wolnostojącego zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się realizację budynku w istniejących granicach własności.

2) dla zabudowy w zwartej pierzei (mieszkaniowej- szeregowej i bliźniaczej oraz usługowej) obowiązuje utrzymanie jednolitego wyrazu przestrzennego,

3) dopuszcza się punktowe wypiętrzenia zabudowy w sytuacjach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną np. na zamknięciach osi widokowych, zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000,

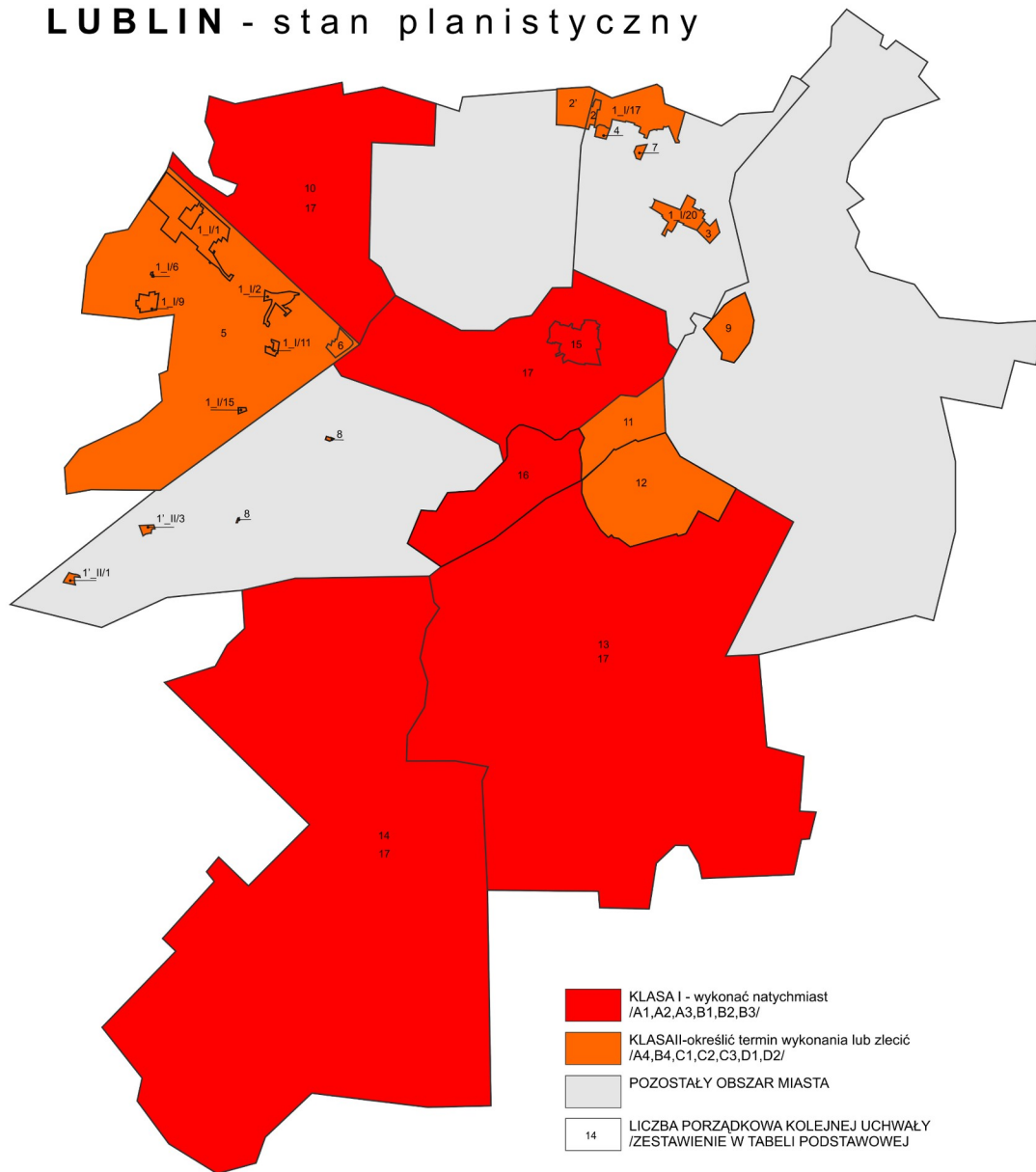
4) dla zabudowy szeregowej dopuszcza się lokalizację garaży w linii regulacyjnej ulicy, przy jednoczesnym przesunięciu obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej na niezbędną odległość,

5) zaleca się zachowanie istniejącego drzewostanu w ciągu ulicy Nałęczowskiej z koniecznością starannej jego pielęgnacji,

6) układ podziałów wewnętrznych przyjmuje się wg rysunku planu; dopuszcza się na wniosek zainteresowanych możliwość dokonania innego podziału w oparciu o koncepcję zagospodarowania całego kwartału lub jego części stanowiącej kompozycyjną całość przy zachowaniu: funkcji terenu, linii zabudowy, formy pierzei, (w przypadku pierzei zwartej maksymalna intensywność zabudowy 0.6 – 0.7), obowiązujących gabarytów budynków, sposobu obsługi komunikacyjnej.

ZAŁĄCZNIK NR 10

LUBLIN - stan planistyczny



USTALENIA PRIORYTETÓW W ZAKRESIE OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH MIASTA LUBLIN WCIĄG Z OPRACOWANIA SPORZĄDZONEGO NA POTRZEBY MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W 2009 R. - CELEM USTALENIA DALSZYCH DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH W MIEŚCIE.