

**UCHWAŁA NR 72/IV/2015**  
**RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 26 lutego 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIII - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 545/XXIII/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 6 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIII - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część VIII - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego uchwałą nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIII - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:500 (załącznik nr 1);
- 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4).

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **atrium** - należy przez to rozumieć część obiektu otwartą lub przekrytą, doświetloną od góry światłem dziennym przynajmniej na głębokość jednej kondygnacji;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 4) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół takich działek lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
- 5) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyliczony jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 6) **modernizacji** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym remontu i przebudowy;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 8) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną w rysunku planu linię określającą obowiązujący sposób lokalizacji zabudowy, z oznaczeniem strony jej lokalizacji, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, części podziemnych obiektów budowlanych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 10) **podcieniach** - należy przez to rozumieć przestrzeń w dolnej części budynku powstałą w wyniku cofnięcia jego ściany zewnętrznej od wysokości terenu do wysokości nie przekraczającej dwóch kondygnacji, nadwieszoną bądź ograniczoną filarami lub kolumnami wspierającymi arkady (podcienie stosuje się głównie w celu uzyskania większej przestrzeni dla pieszego ruchu ulicznego);
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 12) **powierzchni całkowitej budynku** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów oraz zlokalizowanych na dachu nieogrzewanych obudów takich urządzeń jak np.: maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie;
- 13) **powierzchni elewacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu prostopadłego elewacji liczoną od poziomu chodnika do gzymsu, dla każdej elewacji odrębnie;
- 14) **powierzchnia szyldu** - powierzchnia najmniejszego prostokąta w który szyld można wpisać;
- 15) **powierzchni użytkowej budynku** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz powierzchnie komunikacji, w tym w szczególności hole, klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
- 16) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 17) **przebudowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 18) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy ustaw poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;
- 19) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności i/lub sposób zagospodarowania oraz bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 20) **remoncie** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

- 21) **rewitalizacji** (*lac. re+vita* - dosłownie: przywrócenie do życia, ożywienie) - należy przez to rozumieć kompleksowy system działań, mających na celu ożywienie społeczne i gospodarcze zdegradowanych terenów oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju przy jednoczesnych działaniach ukierunkowanych na modernizację istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 22) **szyldach** - należy przez to rozumieć zewnętrzny nośnik informacji wizualnej, o stałej treści, zawierający oznaczenie podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub inną, zamocowany na budynku równolegle, lub pod kątem do płaszczyzny ściany budynku, w którym działalność ta ma miejsce;
- 23) **szyldzie ażurowym** - należy przez to rozumieć szyld składający się jedynie z liter umieszczonych nad witryną na tle elewacji lub/i z elementów perforowanych, posiadających przestrzenne formy graficzne, w tym szyldy semaforowe dostosowane do historycznego charakteru zabudowy;
- 24) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 25) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, emisji nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami standardy jakości środowiska;
- 26) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 27) **urządzeniach sportowo - rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć plenerowe urządzenia służące rekreacji i uprawianiu sportu;
- 28) **wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe - wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym:
  - a) płaszczyznowe - o powierzchni ekspozycji większej niż 9,0 m<sup>2</sup>,
  - b) trójwymiarowe - o wymiarach z których przynajmniej jeden przekracza 3,0 m,
  - c) o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 6,0 m od poziomu przyległego terenu,
  - d) maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 6,0 m od poziomu przyległego terenu;
- 29) **wydzieleniu wewnętrznym** w ramach funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć fragment terenu w liniach rozgraniczających wydzielony liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu;
- 30) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, atyki, górnej krawędzi elewacji frontowej lub najwyższej położonego punktu dachu;
- 31) **wysokości nad poziomem morza (n.p.m.)** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z układem wysokościowym z punktem odniesienia "Kronsztadt";
- 32) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi i budowlę stanowiącą całość techniczno - użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami;
- 33) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
- 34) **zabudowie śródmiejskiej** - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia, który to obszar stanowi faktyczne lub przewidywane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centrum miasta lub dzielnicy miasta.










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

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem wydziela się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu (np. U, MW, UC...itd) oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie), rozpoczynającymi się od nr 1 gdzie:


- 1) **1,2,3...** (cyfry arabskie) - oznaczają numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) **MW, U, UC....** - oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
- 3) **U<sub>(o,A, ...)</sub>** - oznaczenie wybranych kategorii terenów zabudowy usługowej.

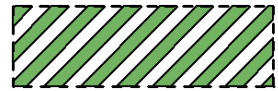
2. Oznaczenia graficzne użyte w planie

- 1) ustalenia obowiązujące:


|                                                                                     |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | granica obszaru objętego planem miejscowym                                                                                                           |
|    | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                                                            |
|    | obowiązująca linia zabudowy                                                                                                                          |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy                                                                                                                      |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy - do zastosowania przy zachowaniu/ wkomponowaniu budynku PDT w nowy obiekt                                           |
|  | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych                                                                      |
|  | tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową zamieszkania zbiorowego                                                                            |
|  | tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> |
|  | tereny zabudowy usługowej                                                                                                                            |

|           |               |
|-----------|---------------|
| <b>KP</b> | tereny placów |
|-----------|---------------|


|                                                                                   |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|


|                                                                                   |                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                          |
|------------|------------------------------------------|
| <b>KDD</b> | tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa |
|------------|------------------------------------------|

|                                                                                   |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | granica Pomnika Historii "Lublin - historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny" |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|


Cały obszar planu znajduje się w granicach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina - nr rejestru A/153 i A/915.

|                                                                                     |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  | obiekty i obszary indywidualnie ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                     |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | drzewa ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

Cały obszar planu znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 77-81/14-3B ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

|                                                                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | strefy wysokości zabudowy |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

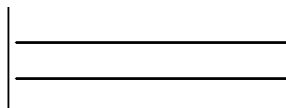


strefa szczególnej przestrzeni publicznej

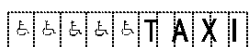


eksponowana elewacja wskazana do szczególnie starannego zakomponowania

2) elementy informacyjne:



jezdnie



parkingi dla niepełnosprawnych / TAXI



wjazd



istniejące wartościowe drzewa wskazane do zachowania



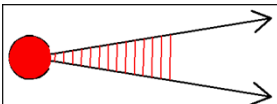
istniejące szpalery drzew wskazane do zachowania i uzupełnienia



pomnik Józefa Czechowicza






krzyż





wgląd na kościół pw. św. Piotra i Pawła z neogotycką kaplicą - punkt widokowy



osie widokowe

|                                                                                   |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  | dominanta Kościół pw. św. Piotra i Pawła (OO. Kapucyni) |
|  | sygnaturka                                              |
|  | elewacja wskazana do zachowania                         |

### Obszary wpisane na Listę Dóbr Kultury Współczesnej

|                                                                                    |                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|   | Urbanistyka - Przestrzeń Publiczna - Plac przed Pedetem (Upp.2) |
|  | Urbanistyka - Przestrzeń Publiczna - Plac Czechowicza (Upp.3)   |

3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) wydzielienia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału;
- 6) granice Pomnika Historii "Lublin - historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny";
- 7) obszary i obiekty indywidualnie ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego;
- 8) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
- 9) strefy wysokości zabudowy;
- 10) strefy szczególnej przestrzeni publicznej;
- 11) eksponowana elewacja wskazana do szczególnie starannego zakomponowania.

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

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

- 1) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych;
- 2) **U<sub>(KR)</sub>/MWZ** - tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową zamieszkania zbiorowego;
- 3) **U/UC** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) **U<sub>(K)</sub>** - tereny zabudowy usługowej;

- 5) **KP** - tereny placów;
- 6) **KDD** - tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa.

§ 6. Dla terenu **1MW/U** ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

### **TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWYCH**

- 1) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym w szczególności handlu, rzemiosła, drobnej wytwórczości, administracyjno - biurowych, doradczych, projektowych i prawnych.

#### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów, w tym szyldów ażurowych, umieszczanych na budynkach w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji:
  - a) przy usytuowaniu szyldu, zespołu szyldów należy uwzględniać podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku, przy czym nie należy ich przesłaniać ani deformować,
  - b) wysokość liter w szyldzie nie może być większa niż 0,4 m, długość napisu nie może być większa niż 3 m,
  - c) suma powierzchni szyldów nie może przekroczyć 5% powierzchni elewacji liczonej w rzucie prostopadłym od poziomu chodnika do gzymsu,
  - d) w przypadku szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do elewacji) nie mogą one odstawać więcej niż 0,8 m od elewacji,
  - e) należy stosować jednolite, jednokolorowe lub transparentne tło oraz wykorzystywać formę samych znaków/liter na elewacji,
  - f) szyldy w obrębie jednego budynku powinny być umieszczane według jednolitych zasad (podobna forma, wielkość, długość wysięgnika itp.) oraz na jednakowej wysokości;
- 4) zakazuje się pokrywania okien i witryn informacją wizualną oraz reklamami, w sposób eliminujący otwór okienny z kompozycji budynku oraz likwidujący ich zasadniczą funkcję oświetlenia dziennego;
- 5) ewentualne przesłony w witrynach nie mogą przekraczać 30% ich powierzchni (liczonej odrębnie dla każdego otworu witryny), z preferencją umieszczania reklam po wewnętrznej stronie i w oddaleniu od powierzchni szyby;
- 6) zakazuje się oświetlania szyldów i witryn światłem pulsacyjnym;
- 7) zakazuje się malowania lub oklejania fragmentów elewacji budynku w którym znajduje się lokal usługowy;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń niskoemisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) ustala się standard akustyczny: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ



- 1) teren **1MW/U** podlega prawnej ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina (nr rejestru A/153 i A/915) - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) teren **1MW/U** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach stanowiska archeologicznego Starego Miasta, Śródmieścia, Czwartku, nr AZP 77-81/14-3B ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają kamienice wraz z oficynami ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości zgodnie z ust. 6,
  - b) nakaz zachowania kształtu dachów zgodnie z ust. 6,
  - c) nakaz zachowania dziedzińców wewnętrznych z dopuszczeniem ukształtowania ich w formie atriów,
  - d) nakaz zachowania historycznych podziałów pionowych i poziomych elewacji od strony 2KDD ul. Kościuszki i ul. Peowiaków,
  - e) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem nowych otworów drzwiowych do lokali zlokalizowanych w suterynach i parterach budynków, w oparciu o warunki konserwatorskie - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - f) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych za wyjątkiem nowych otworów drzwiowych do lokali zlokalizowanych w suterynach i parterach budynków, w oparciu o warunki konserwatorskie - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - g) nakaz utrzymania historycznych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej za wyjątkiem nowych otworów drzwiowych do lokali zlokalizowanych w suterynach i parterach budynków, w oparciu o warunki konserwatorskie - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - h) nakaz zachowania, konserwacji lub rewaloryzacji dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w szczególności detali architektonicznych, dekoracyjnych lic elewacji, tynków, okładzin, powierzchni licowych, barier balkonowych, metalowych elementów attyk.

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

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę przestrzeni i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów zgodnie z ust. 2.

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

- 1) typ zabudowy: zabudowa śródmiejska;
- 2) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 3;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej: nie więcej niż 85%, dopuszcza się podniesienie tej wartości do 100% w przypadku gdy minimum 15% powierzchni zabudowy stanowią atria;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej: nie określa się;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: nie wyżej niż 212 m n.p.m.;
- 9) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- a) nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 2 lokale mieszkalne,
- b) nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 55 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
- 11) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
- 12) liczba miejsc parkingowych dla rowerów: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów;
- 13) kształt dachu:
  - a) dachy jedno, dwu- i wielospadowe przy zachowaniu dotychczasowej wysokości gzymsu i kalenicy oraz zachowaniu geometrii dachu - jak w stanie istniejącym,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie w ramach przekryć atriów;
- 14) pokrycie dachu: blacha płaska;
- 15) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji.

**7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

nie ustala się.

**8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) nie mniej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - b) nie więcej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) od ul. Kościuszki nie mniej niż 15 m,
  - b) od ul. Peowiaków nie mniej niż 16 m,
  - c) od ul. Kościuszki nie więcej niż 23 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 1°.

**9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

nie ustala się.

**10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem: 2KDD - ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø100 w ul. Kościuszki-2KDD i Ø150 w ul. Peowiaków), gazowe niskiego ciśnienia (Ø125 w ul. Kościuszki-2KDD i Ø200 w ul. Peowiaków), kanalizacji

sanitarnej (Ø0,25 w ul. Kościuszki-2KDD i ul. Peowiaków) i deszczowe (Ø0,3 w ul. Kościuszki-2KDD i Ø0,4 w ul. Peowiaków);

- 5) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą 2xØ200 w ul. Narutowicza lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

## 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1MW/U** w wysokości **15 %**.

§ 7. Dla terenu **1U<sub>(KR)</sub>/MWZ** ustala się:

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

#### **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ z towarzyszącą ZABUDOWĄ ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO**

- 1) ustala się lokalizację usług kultu religijnego i czynności religijnych, obejmujących obiekty przeznaczone oraz związane ze sprawowaniem kultu religijnego i wykonywaniem czynności religijnych;
- 2) ustala się lokalizację towarzyszącej zabudowy zamieszkania zbiorowego - dom zakonny;
- 3) dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych.

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 4) dopuszcza się lokalizację szyldów, w tym szyldów ażurowych umieszczanych na budynkach w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji:
  - a) przy usytuowaniu szyldów należy uwzględniać podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku, przy czym nie należy ich przesłaniać ani deformować,
  - b) wysokość liter w szyldzie nie może być większa niż 0,4 m, a długość napisu nie może być większa niż 2 m,
  - c) w przypadku szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem do elewacji) nie mogą one odstawać więcej niż 0,8 m od elewacji,
  - d) należy stosować jednolite, jednokolorowe lub transparentne tło oraz wykorzystywać formę samych znaków/liter na elewacji,
  - e) suma powierzchni szyldów nie może przekroczyć 3% powierzchni elewacji liczonej w rzucie prostokątnym od poziomu chodnika do gzymsu,
  - f) szyldy w obrębie jednego budynku powinny być umieszczane według jednolitych zasad (podobna forma, wielkość, długość wysięgnika itp.) oraz na jednakowej wysokości;
- 5) zakazuje się pokrywania okien i witryn informacją wizualną oraz reklamami, w sposób eliminujący otwór okienny z kompozycji budynku oraz likwidujący ich zasadniczą funkcję oświetlenia dziennego;
- 6) ewentualne przesłony w witrynach nie mogą przekraczać 30% ich powierzchni (liczonej odrębnie dla każdego otworu witryny), z preferencją umieszczania reklam po wewnętrznej stronie i w oddaleniu od powierzchni szyby;
- 7) zakazuje się oświetlania szyldów i witryn światłem pulsacyjnym;

- 8) zakazuje się malowania lub oklejania fragmentów elewacji budynku w którym znajduje się lokal usługowy;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń niskoemisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) standard akustyczny: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren **1U<sub>(KR)</sub> /MWZ** - zespół klasztorny oo. Kapucynów obejmujący kościół pw. śś. Piotra i Pawła, neogotycką kaplicę, gmach klasztoru, ogrodzenie kościoła oraz znajdujący się w obrębie zespołu drzewostan, podlega prawnej ochronie konserwatorskiej w granicach wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (nr rej. A/498) i oznaczony graficznie na rysunku planu:
  - a) wszelkie działania w tym obiekcie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) roboty budowlane, prace restauratorskie i konserwatorskie prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego i mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) teren **1U<sub>(KR)</sub> /MWZ** podlega konserwatorskiej ochronie prawnej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina - nr rejestru A/153 i A/915 - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) teren **1U<sub>(KR)</sub> /MWZ** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach stanowiska archeologicznego Starego Miasta, Śródmieścia, Czwartku, nr AZP 77-81/14-3B ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 4) teren **1U<sub>(KR)</sub> /MWZ** objęty jest programem rewitalizacji - ustalenia dotyczące rewitalizacji tych obszarów zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę przestrzeni i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów zgodnie z ust. 2;
- 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.

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

- 1) typ zabudowy: zabudowa śródmiejska;
- 2) obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 4) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,8;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej: nie więcej niż 60%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej: nie mniej niż 10%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków sakralnych: nie określa się,
  - b) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego: nie więcej niż 207,7 m n.p.m.,
  - c) dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 201,7 m n.p.m.;
- 9) liczba miejsc parkingowych: nie określa się;
- 10) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże, naziemne miejsca parkingowe;
- 11) kształt dachu:
  - a) dla budynków objętych ochroną konserwatorską ustala się zachowanie dotychczasowych parametrów dachów,
  - b) dla pozostałej zabudowy dachy jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 12) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna z dopuszczeniem blachy miedzianej lub tytanowo-cynkowej;
- 13) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
- 14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną): nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) od ul. Kościuszki - nie mniej niż 45 m,
  - b) od ul. Krakowskie Przedmieście - nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 2°.

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

- 1) w ramach terenu **1U<sub>(KR)</sub> /MWZ** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszary zieleni towarzyszącej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie których ustala się:
  - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni minimum 75%,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
  - e) dopuszczenie terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

#### 10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną - od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD - ul. Tadeusza Kościuszki;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø300 w ul. Krakowskie Przedmieście, Ø100 w ul. Kościuszki-2KDD), gazowe niskiego ciśnienia (Ø315 w ul. Krakowskie Przedmieście, Ø125 w ul. Kościuszki-2KDD), kanalizacji sanitarnej (Ø0,25 w ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Kościuszki-2KDD) i deszczowej (Ø0,3 w ul. Kościuszki-2KDD);
- 5) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej po wymaganej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu  $1U_{(KR)}/MWZ$  w wysokości **15 %**.

§ 8. Dla terenu  $1U_{(K)}$  ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

##### **TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

- 1) ustala się lokalizację usług kultury - ogólnodostępne obiekty kultury w tym w szczególności kina, sale koncertowe, teatry, domy kultury, wielozadaniowe sale wykorzystywane głównie do celów kulturowych i naukowych, muzea, galerie sztuki, biblioteki, centra informacyjne i archiwa, obiekty telewizji i radia;
- 2) dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych.

##### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów umieszczanych na budynkach w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji:
  - a) przy usytuowaniu szyldów należy uwzględnić podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku, przy czym nie należy ich przesłaniać ani deformować,
  - b) wysokość liter w szyldzie nie może być większa niż 0,4 m a długość napisu nie może być większa niż 3 m,
  - c) dopuszcza się lokalizację szyldów ażurowych z wykluczeniem szyldów semaforowych,
  - d) należy stosować jednolite, jednokolorowe lub transparentne tło oraz wykorzystywać formę samych znaków/liter na elewacji,
  - e) szyldy w obrębie jednego budynku powinny być umieszczane według jednolitych zasad (podobna forma, wielkość, kolorystyka),
  - f) suma powierzchni szyldów nie może przekroczyć 3% powierzchni elewacji liczonej w rzucie prostopadłym od poziomu chodnika do gzymsu;
- 4) zakazuje się oświetlania szyldów i witryn światłem pulsacyjnym;

- 5) zakazuje się malowania lub oklejania fragmentów elewacji budynku w którym znajduje się lokal usługowy;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń niskoemisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) standard akustyczny: nie ustala się.

### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) w terenie **1U<sub>(K)</sub>** prawnej ochronie konserwatorskiej podlega budynek Teatru im. Juliusza Osterwy wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego (nr rejestru A/263), oznaczony graficznie na rysunku planu:
  - a) wszelkie działania w tym obiekcie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) roboty budowlane, prace restauratorskie i konserwatorskie prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego i mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) teren **1U<sub>(K)</sub>** podlega konserwatorskiej ochronie prawnej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina (nr rejestru A/153 i A/915) wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) teren **1U<sub>(K)</sub>** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach stanowiska archeologicznego Starego Miasta, Śródmieścia, Czwartku (nr AZP 77-81/14-3B), ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 4) w terenie **1U<sub>(K)</sub>** ochronie konserwatorskiej podlega tablica upamiętniająca 70-lecie powstania ZHP, umieszczona na elewacji Teatru Osterwy od strony ul. Kapucyńskiej, figurująca w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- 3) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych.

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

- 1) typ zabudowy: śródmiejska;
- 2) obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: nie więcej niż 4;

- 5) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej: nie więcej niż 80%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej: nie określa się;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) ustala się utrzymanie dotychczasowej wysokości gzymsu, kalenicy oraz geometrii dachu budynku teatru,
  - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy od strony ul. Peowiaków nie wyżej niż 213,0 m n.p.m.,
  - c) maksymalna wysokość gzymsu (okapu) nowej zabudowy od ul. Kapucyńskiej nie wyżej niż 213,0 m n.p.m.,
  - d) maksymalna wysokość kalenicy nowej zabudowy od ul. Kapucyńskiej nie więcej niż 215,8 m n.p.m.;
- 9) liczba miejsc parkingowych: nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 55 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 10) liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
- 11) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże i parkingi wbudowane, naziemne miejsca parkingowe;
- 12) kształt dachu:
  - a) dla budynku objętego ochroną konserwatorską ustala się zachowanie dotychczasowych parametrów dachu,
  - b) dla pozostałych budynków: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 45°;
- 13) pokrycie dachu:
  - a) dla obiektu zabytkowego - blacha płaska,
  - b) dla pozostałych obiektów - wszelkie atestowane pokrycia dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 14) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
- 15) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

**7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

nie ustala się.

#### **8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną):
  - a) nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) od ul. Kapucyńskiej - nie mniej niż 38,0 m,
  - b) od ul. Narutowicza - nie mniej niż 39,0 m,
  - c) od ul. Peowiaków - nie mniej niż 10,0 m.



- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 35°.

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

nie określa się.

#### 10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną - od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Kapucyńska) oraz od ulicy Peowiaków położonej poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się, że obniżenia wjazdów/zjazdów do kondygnacji podziemnych nie mogą rozpoczynać się w pasach drogowych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø200 w ul. Peowiaków, Ø300 w ul. Narutowicza, Ø150 w ul. Kapucyńskiej-1KDD), gazowe niskiego ciśnienia (Ø200 w ul. Peowiaków, Ø250 w ul. Narutowicza, Ø225 w ul. Kapucyńskiej-1KDD), ciepłownicze (2xØ200 w ul. Narutowicza), kanalizacji sanitarnej (Ø0,25 w ul. Peowiaków, Ø0,2 w ul. Kapucyńskiej-1KDD) i deszczowej (Ø0,4 w ulicach: Peowiaków, Narutowicza i Kapucyńskiej-1KDD);
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U<sub>(K)</sub> w wysokości 1 %.

§ 9. Dla terenu 1U/UC ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW

##### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- 1) dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w wyznaczonych obszarach dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej.

##### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów, w tym szyldów ażurowych umieszczanych na budynku, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji:
  - a) od strony terenu 1KDD (ul. Kapucyńskiej) suma powierzchni szyldów nie może być większa niż 10% powierzchni elewacji,
  - b) od strony terenu 1KP suma powierzchni szyldów nie może być większa niż 20% powierzchni elewacji,

- c) od strony terenu 2KDD (ul. Kościuszki) dopuszcza się lokalizację szyldów nie wyżej niż poziom gzymsu podokiennego pierwszej kondygnacji, suma powierzchni szyldów nie może być większa niż 5% powierzchni elewacji liczonej w rzucie prostokątnym od poziomu chodnika do gzymsu, przy czym wysokość liter w szyldzie nie może być większa niż 0,4 m a długość napisu nie może być większa niż 3 m,
- d) od strony ul. Peowiaków dopuszcza się lokalizację szyldów w obrębie kondygnacji parteru, suma powierzchni szyldów od strony ul. Peowiaków nie może być większa niż 5% powierzchni elewacji liczonej w rzucie prostokątnym od poziomu chodnika do gzymsu przy czym wysokość liter w szyldzie nie może być większa niż 0,5 m a długość napisu nie może być większa niż 3,5 m,
- e) w przypadku szyldów semaforowych (umieszczanych pod kątem prostym do elewacji) nie mogą one odstawać na więcej niż 0,8 m od elewacji, dopuszcza się ich realizację w innej formie niż ażurowa.

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw i/lub urządzeń niskoemisyjnych, z dopuszczeniem ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii bądź wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) standard akustyczny: w przypadku zachowania funkcji mieszkaniowej - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) w terenie 1U/UC - prawnej ochronie konserwatorskiej podlega kamienica wraz z oficynami przy ul. Peowiaków 5 (zespół zabudowy w granicach ścian zewnętrznych) wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1610) oznaczona graficznie na rysunku planu - prace prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego i mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) teren 1U/UC podlega prawnej ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina - nr rejestru A/153 i A/915 - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) teren 1U/UC podlega ochronie konserwatorskiej w ramach stanowiska archeologicznego Starego Miasta, Śródmieścia, Czwartku, nr AZP 77-81/14-3B ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 4) w terenie 1U/UC ochronie konserwatorskiej podlegają kamienice przy ul. Kościuszki 4 i 6, wraz z oficynami ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, (ul. Kościuszki 6 figurująca w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków), oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują:
  - a) nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości zgodnie z ust. 6 i 9,
  - b) nakaz zachowania kształtu dachów zgodnie z ust. 6 i 9,
  - c) nakaz zachowania historycznych podziałów pionowych i poziomych elewacji od strony terenu 2KDD (ul. Kościuszki),
  - d) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych od strony terenu 2KDD (ul. Kościuszki),
  - e) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) nakaz utrzymania historycznych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
  - g) nakaz zachowania dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w tym detali architektonicznych,
  - h) nakaz zachowania kompozycji elewacji budynków w tym detali, faktury tynków oraz boniowania,
  - i) zakaz usuwania i upraszczania istniejącego detalu architektonicznego,

j) nakaz zachowania formy balkonów fasady głównej, w tym żeliwnych dekoracyjnych balustrad.

## 5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów zgodnie z ust. 2;
- 4) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych.

## 6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) typ zabudowy - śródmiejska;
- 2) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu: obowiązująca linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy - do zastosowania przy zachowaniu/wkomponowaniu budynku PDT w nowy obiekt;
- 3) w ramach obowiązującej linii zabudowy nakazuje się od strony terenu 1KDD realizację podcieni o szerokości minimum 1,5 m i na długości minimum 50,0 m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się połączenie zabudowy zlokalizowanej na terenie 1U/UC z zabudową podziemną zlokalizowaną na terenie 1KP;
- 6) dopuszcza się zaokrąglenie lub ścięcie narożnika budynku w terenie 1U/UC zlokalizowanego na styku z terenami 1KP i 1KDD (ul. Kapucyńskiej);
- 7) maksymalna intensywność zabudowy - nie więcej niż 4,0;
- 8) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej z wyłączeniem wydziełów wewnętrznych dla których szczegółowe powierzchnie zabudowy określono w ust. 9:
  - a) nie więcej niż 85%;
  - b) dopuszcza się podniesienie tej wartości do 100% w przypadku gdy nie mniej niż 15% powierzchni zabudowy stanowią atrie, w tym nie mniej niż 5% powierzchni zabudowy stanowią atrie otwarte;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej - nie mniej niż 5%;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie ze strefami oznaczonymi na rysunku planu symbolem literowym (A,B,C,D,E) i linią przerywaną na granicy strefy, z wyłączeniem wydziełów wewnętrznych gdzie szczegółową wysokość zabudowy określono w ust. 9:
  - a) w strefie **A** nakazuje się zachowanie wysokości gzymsu na granicy z terenem 1U<sub>(KR)</sub> /MWZ na wysokości 210,5 m n.p.m.,
  - b) wysokość zabudowy w strefie **A** nie może przekroczyć płaszczyzny skośnej łączącej wysokość gzymsu 210,5 m n.p.m. z 212,3 m n.p.m. na granicy strefy C,
  - c) w strefie **B** nakazuje się zachowanie wysokości gzymsu na granicy z terenami 1KP i 1KDD na wysokości 211,5 m n.p.m.,
  - d) wysokość zabudowy w strefie **B** nie może przekroczyć płaszczyzny skośnej łączącej wysokość gzymsu 211,5 m n.p.m. z 212,3 m n.p.m. na granicy strefy C,
  - e) wysokość zabudowy w strefie **C** - nie wyżej niż 212,3 m n.p.m.,
  - f) wysokość zabudowy w strefie **D** - nie wyżej niż 213,5 m n.p.m.,
  - g) wysokość zabudowy w strefie **E** - nie wyżej niż 216,8 m n.p.m.;

- 12) zakazuje się lokalizacji na dachach elementów technicznych takich jak kominy, klimatyzatory, nadbudówki, które przekraczałyby określone powyżej maksymalne wysokości zabudowy;
- 13) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
  - a) nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 2 lokale mieszkalne,
  - b) nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 55 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100;
- 15) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże i parkingi wbudowane w podziemne kondygnacje budynków z uwzględnieniem ustaleń dla obszarów wydzieleń wewnętrznych;
- 16) liczba miejsc parkingowych dla rowerów - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów;
- 17) parkingi rowerowe powinny być lokalizowane w pobliżu głównych pionów komunikacyjnych;
- 18) kształt dachu:
  - a) dachy płaskie, jedno, dwu- i wielospadowe, z wykluczeniem obszarów wydzieleń wewnętrznych, dla których szczegółowo kształt dachu określono w ust. 9,
  - b) należy dostosować formy dachów do form zabudowy stycznej z nową zabudową (w granicach działek);
- 19) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, z wykluczeniem wydzieleń wewnętrznych gdzie pokrycie dachu określono w ust. 9;
- 20) dopuszcza się realizację dachów zielonych z wykluczeniem obszarów wydzieleń wewnętrznych I i II;
- 21) dopuszcza się realizację tarasów na dachu z wykluczeniem obszarów wydzieleń wewnętrznych I i II;
- 22) tarasy na dachu mogą być zabezpieczone barierką jedynie w formie ażurowej (minimum 80% powierzchni przeszwitów) lub z bezbarwnych materiałów przezroczystych;
- 23) ustala się realizację witryn sklepowych w parterach budynków od strony terenu 1KDD (ul. Kapucyńskiej);
- 24) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;
- 25) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym w szczególności budynku dawnego PDT, w zastanych parametrach;
- 26) dopuszcza się wkomponowanie/adaptację całości lub części bryły istniejącego budynku dawnego PDT do nowych potrzeb.

#### 7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych (z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną): nie mniej niż 360 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 6000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
  - a) od ul. Peowiaków i od ul. Kościuszki nie mniej niż 18 m,
  - b) od ul. Kapucyńskiej nie mniej niż 83,0 m;

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek: w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 25°.

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

1) w ramach terenu **1U/UC** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszary dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze brązowym oraz cyframi rzymskimi **I** i **II**, w obrębie których ustala się:

a) dla obszaru **I** (ul. Kościuszki 4 i 6):

- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielenia nie więcej niż 75%, dopuszcza się podniesienie tej wartości do 100% w przypadku gdy nie mniej niż 25% powierzchni wydzielenia stanowiąc będą atria nawiązujące kształtem do podwórek kamienic,
- maksymalna wysokość zabudowy - w dotychczasowych parametrach,
- kształt dachu: dachy jedno-, dwu- i wielospadowe przy zachowaniu dotychczasowej wysokości gzymsu i kalenicy oraz zachowaniu geometrii dachu pomiędzy gzymsem a kalenicą od strony ul. Kościuszki,
- dopuszcza się dachy płaskie w ramach przekryć atriów;

b) dla obszaru **II** (ul. Peowiaków):

- powierzchnia zabudowy w stosunku do wydzielenia nie więcej niż 85%, dopuszcza się podniesienie tej wartości do 100% w przypadku gdy nie mniej niż 15% powierzchni wydzielenia stanowiąc będą atria nawiązujące kształtem do podwórek kamienic,
- maksymalna wysokość zabudowy - w dotychczasowych parametrach,
- dachy jedno-, dwu- i wielospadowe przy zachowaniu dotychczasowej: wysokości gzymsu i kalenicy oraz geometrii dachu,
- dopuszcza się dachy płaskie w ramach przekryć atriów;

c) dla obydwu obszarów wydzieleni wewnętrznych:

- nakaz zachowania dziedzińców wewnętrznych z dopuszczeniem ukształtowania ich w formie atriów,
- dopuszcza się realizację miejsc parkingowych jako garaże wolnostojące i wbudowane, naziemne miejsca parkingowe,
- pokrycie dachu: blacha płaska;

2) nakazuje się realizację co najmniej trzech bezpośrednich wejść zewnętrznych zlokalizowanych w parterach budynków od strony terenu 1KDD (ul. Kapucyńskiej);

3) na dachu, w strefie wysokości zabudowy C nakazuje się realizację tarasów użytkowych;

4) wskazuje się od strony terenów 1U<sub>(KR)</sub>/MWZ, 1KP, 1KDD (ul. Kapucyńskiej) i 1U<sub>(K)</sub> eksponowaną elewację do szczególnie starannego zakomponowania:

a) od strony terenów 1U<sub>(KR)</sub>/MWZ i 1U<sub>(K)</sub>:

- dopuszcza się realizację elewacji w formie zielonej ściany,
- wskazane zachowanie elewacji dawnej oficyny hotelu „Victoria” na granicy z terenem 1U<sub>(KR)</sub>/MWZ;

5) od strony terenów 1KP i 1KDD (ul. Kapucyńskiej):

- zakazuje się realizacji elewacji bez okien na poszczególnych kondygnacjach,
- nakazuje się w artykulacji elewacji nawiązanie do cech charakterystycznych historycznej zabudowy ul. Kapucyńskiej w tym podziałów pionowych i poziomych.

## 10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami: 1KDD (ul. Kapucyńskiej), 2KDD (ul. Tadeusza Kościuszki) oraz od ulicy Peowiaków, położonej poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się, że obniżenia wjazdów/zjazdów do kondygnacji podziemnych nie mogą rozpoczynać się w pasach drogowych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 4) w przypadku kolizji z docelowym zagospodarowaniem istniejącej stacji transformatorowej (wbudowanej w istniejący budynek usługowy) dopuszcza się jej przeniesienie w obrębie terenu 1U/UC;
- 5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 6) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych i wód opadowych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø300 w ul. Narutowicza, Ø150 w ul. Kapucyńskiej-1KDD, Ø100 w ul. Kościuszki-2KDD, Ø150 i Ø200 w ul. Peowiaków), gazowe niskiego ciśnienia (Ø250 w ul. Narutowicza, Ø225 w ul. Kapucyńskiej-1KDD, Ø125 w ul. Kościuszki-2KDD i Ø200 w ul. Peowiaków), kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w ul. Kapucyńskiej-1KDD, Ø0,25 ul. Kościuszki-2KDD i ul. Peowiaków) i deszczowej (Ø0,4 w ulicach: Narutowicza i Kapucyńskiej-1KDD, Peowiaków i Ø0,3 w ul. Kościuszki-2KDD);
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej (2xØ200 w ul. Narutowicza) po wymaganej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1U/UC w wysokości **30 %**.

**§ 10.** Dla terenów: **1KP, 2KP** ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW

##### **TERENY PLACÓW**

##### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 4) dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowych o maksymalnej wysokości 3,5 m, na planie koła lub wieloboku i powierzchni rzutu nie większej niż 1,2 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej;

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

3) standard akustyczny: nie ustala się.

#### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) tereny **1KP**, **2KP** podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina (nr rejestru A/153 i A/915) - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) tereny **1KP**, **2KP** podlegają ochronie konserwatorskiej w ramach stanowiska archeologicznego Starego Miasta, Śródmieścia, Czwartku, nr AZP 77-81/14-3B i AZP 77-81/12-2B i ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

3) teren **1KP** jako przestrzeń publiczna został wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej i oznaczony graficznie na rysunku planu - nakazuje się pozostawienie placu w formie otwartej, niezabudowanej przestrzeni publicznej, umożliwiającej ekspozycję kaplicy kościoła oo. Kapucynów;

4) teren **2KP** jako przestrzeń publiczna wraz z pomnikiem J. Czechowicza został wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej i oznaczony graficznie na rysunku planu - nakazuje się pozostawienie placu w formie otwartej, niezabudowanej przestrzeni publicznej, której głównym akcentem jest pomnik J. Czechowicza.

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

1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę przestrzeni i bezpieczeństwo użytkowników;

2) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym, w tym niewidomym, dostęp do przestrzeni publicznych;

3) na terenach **1KP** i **2KP** wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) **strefę szczególnej przestrzeni publicznej**, w obrębie której obowiązują:

a) preferencja ruchu pieszych,

b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,

c) rysunek nawierzchni należy projektować w formie kompozycji powiązanej z rysunkiem nawierzchni Placu Litewskiego, ul. Krakowskie Przedmieście - deptaka oraz ciągów pieszych w ramach terenów 1KDD (ul. Kapucyńska) oraz 2KDD (ul. Kościuszki),

d) zastosowanie wysokiej jakości materiałów naturalnych do wykonania nawierzchni,

e) nakaz lokalizacji obiektów małej architektury w tym ujednoczonych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoczonego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych,

f) nakaz zachowania oznaczonych na rysunku planu wartościowych drzew,

g) dopuszcza się lokalizację zakomponowanych elementów zieleni (w formie donic, lub roślin wkomponowanych w rysunek nawierzchni).

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

3) w terenie **1KP** dopuszcza się lokalizację zabudowy podziemnej pod placem i połączenie tej zabudowy z zabudową zlokalizowaną na terenie 1U/UC;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się;

5) w terenie **1KP** zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych;

6) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

nie ustala się.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek (z wyłączeniem działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną):
  - a) dla terenu 1KP nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2KP nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu: nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

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

- 1) W ramach terenu **2KP** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:
  - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni minimum 50%,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa:
  - a) dla terenu **1KP** od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Kapucyńska),
  - b) dla terenu **2KP** od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Tadeusza Kościuszki);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) na terenie **1KP** dopuszcza się lokalizację podziemnej stacji transformatorowej;
- 4) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 6) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejące kanały deszczowe (Ø0,3 w ulicach: Krakowskie Przedmieście i Kościuszki-2KDD, Ø0,4 w ul. Kapucyńskiej-1KDD);
- 8) ustala się zaopatrzenie w wodę, w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø300 w ul. Krakowskie Przedmieście, Ø150 w ul. Kapucyńskiej-1KDD, Ø100 w ul. Kościuszki-2KDD);
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem 1KP ustala się zaopatrzenie w gaz, oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci gazowe (Ø315 w ul. Krakowskie Przedmieście, Ø225 w ul. Kapucyńskiej-1KDD) i kanalizacji sanitarnej (Ø0,25 w ul. Krakowskie Przedmieście, Ø0,2 w ul. Kapucyńskiej-1KDD);
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem 1KP ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej (2xØ200 w ul. Narutowicza) po wymaganej rozbudowie lub z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;



- 11) dla terenu oznaczonego symbolem 2KP - zaopatrzenie w gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy;
- 12) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów: **1KP, 2KP** w wysokości **1 %**.

§ 11. Dla terenów: **1KDD, 2KDD** ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW

##### **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: ULICE DOJAZDOWE**

##### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam i nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

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

- 1) z terenów utwardzonych nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) standard akustyczny: nie ustala się.

##### 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) tereny **1KDD, 2KDD** podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina - nr rejestru A/153 i A/915 - wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) tereny **1KDD, 2KDD** podlegają ochronie konserwatorskiej w ramach stanowiska archeologicznego Starego Miasta, Śródmieścia, Czwartku, nr AZP 77-81/14-3B i AZP 77-81/12-2B ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 3) teren **1KDD** znajduje się w obszarze wpisu Pomnika Historii „Lublin - historyczny zespół architektoniczno - urbanistyczny”.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę przestrzeni i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym, w tym niewidomym, dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące;

- 4) dopuszcza się rozwiązanie powierzchni terenu **1KDD** jako jednopłaszczyznowej tj. chodników i jezdni na jednym poziomie;
- 5) nakazuje się dla ciągów pieszych w ramach terenów **1KDD** i **2KDD** szczególnie staranne zakomponowanie rysunku nawierzchni w formie kompozycji powiązanej z rysunkiem nawierzchni terenów sąsiednich, w szczególności Placu Litewskiego, ul. Krakowskie Przedmieście (deptaka) oraz terenów 1KP i 2KP;
- 6) nakazuje się zastosowanie wysokiej jakości materiałów do wykonania nawierzchni ciągów pieszych (np. płyt i kostek kamiennych);
- 7) nakaz lokalizacji obiektów małej architektury w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoliconego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych;
- 8) w terenie **1KDD** nakaz zachowania i uzupełnienia istniejącego szpaleru drzew;
- 9) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, zakomponowanych elementów zieleni (w formie donic, lub roślin wkomponowanych w rysunek nawierzchni).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu **1KDD** nie mniej niż 15,0 m,
  - b) dla terenu **2KDD** nie mniej niż 10,0 m;
- 2) ustala się, że obniżenia wjazdów/zjazdów do kondygnacji podziemnych nie mogą rozpoczynać się w pasach drogowych;
- 3) ruch rowerowy na zasadach ogólnych;
- 4) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

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

nie ustala się.

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

nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w terenie **1KDD** znajduje się szpaler drzew, wskazany do zachowania i uzupełnienia.

#### 10. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa: powiązania zewnętrzne
  - a) terenu **1KDD** (ul. Kapucyńska) poprzez ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza położoną poza obszarem opracowania planu,
  - b) terenu **2KDD** (ul. Tadeusza Kościuszki) poprzez ul. Peowiaków, położoną poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejące kanały deszczowe (Ø0,3 w terenie 2KDD - ul. Kościuszki, Ø0,4 w terenie 1KDD - ul. Kapucyńska);

- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.

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

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

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenów: **1KDD, 2KDD** w wysokości **1 %**.

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

§ 13. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

**Piotr Kowalczyk**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ VIII

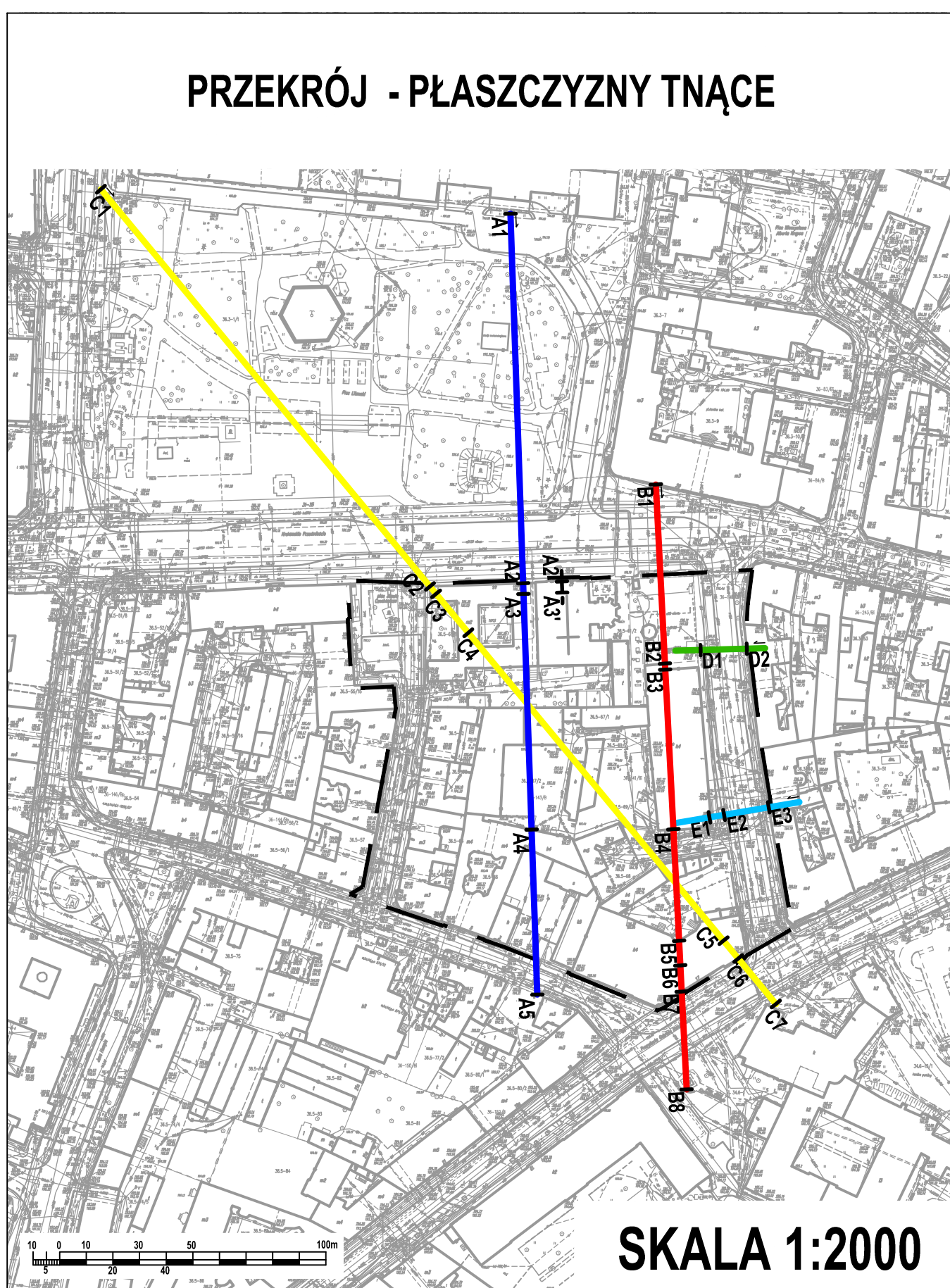
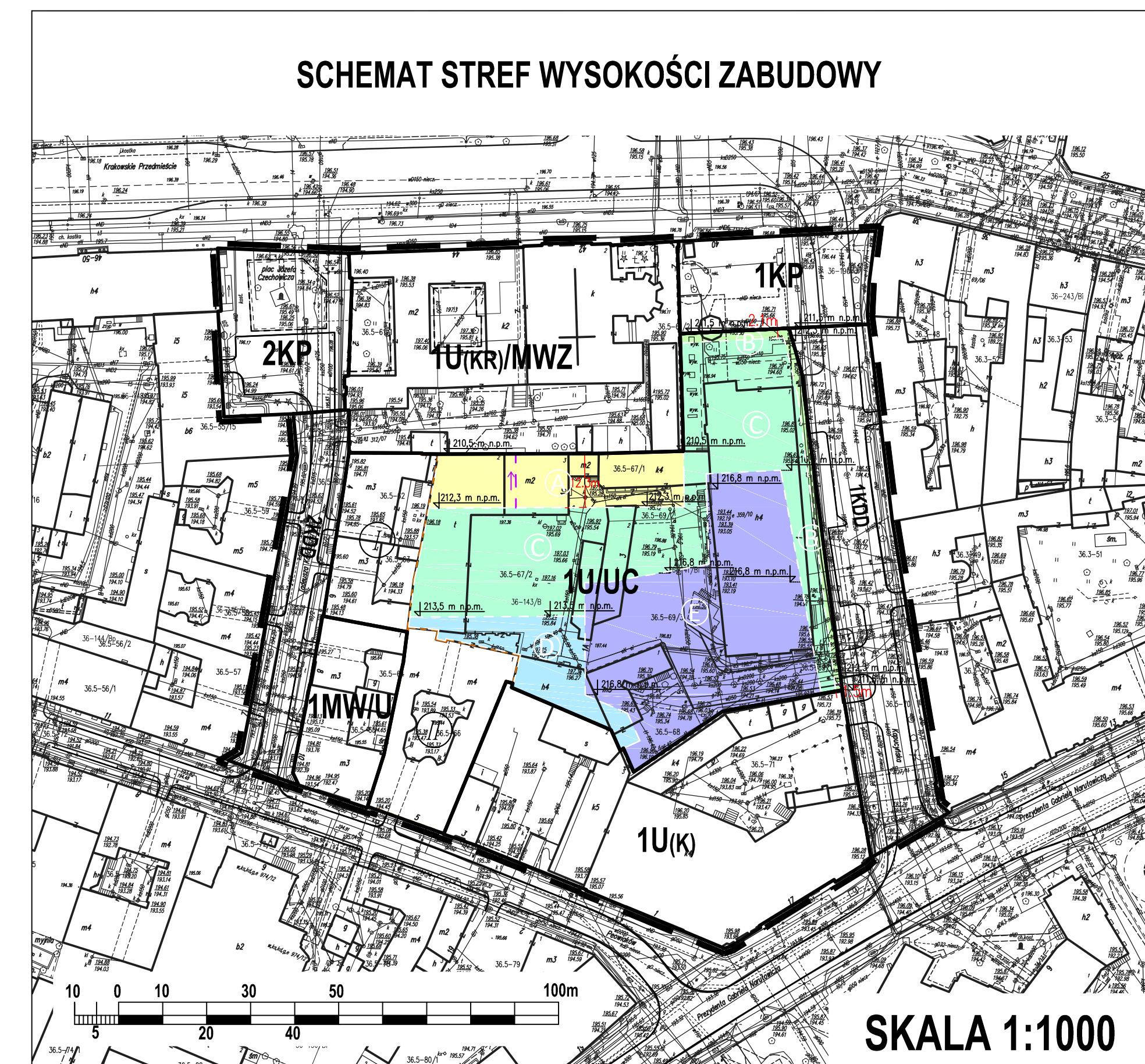
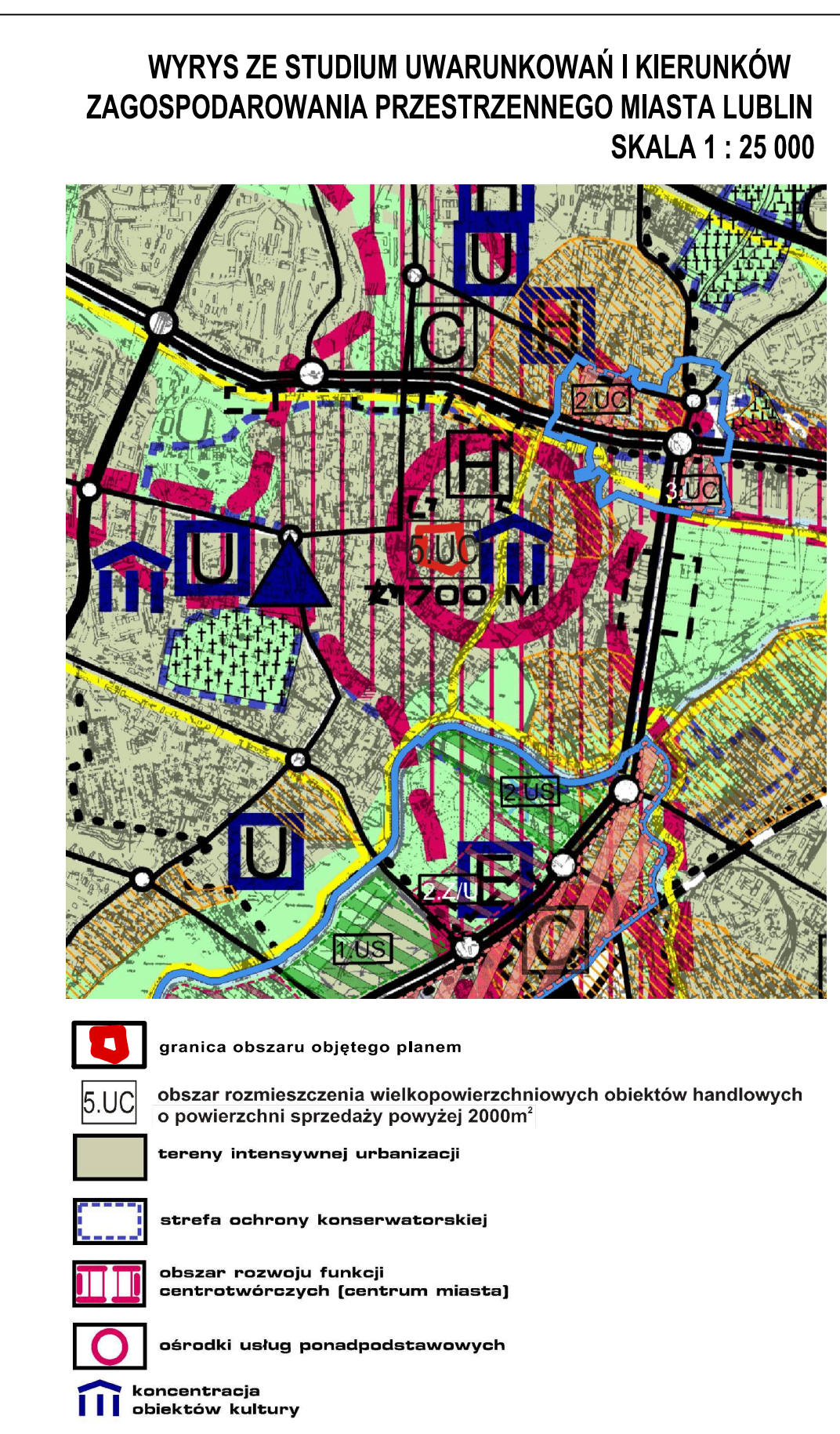
## - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki

Załącznik nr 1  
do uchwały nr 72 / IV / 2015  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 26 lutego 2015 r.

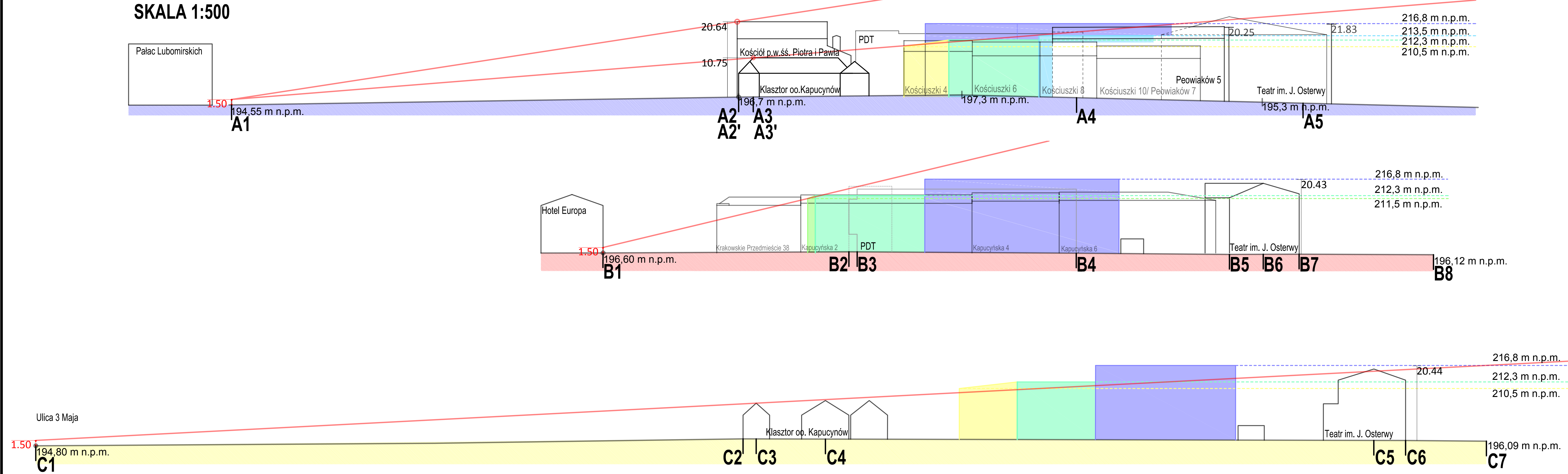


| USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                        | granica obszaru objętego planem miejscowym                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                        | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | obowiązująca linia zabudowy                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                        | nieprzekraczalna linia zabudowy                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                        | nieprzekraczalna linia zabudowy - do zastosowania przy zachowaniu wykonaniu budynku PDT w nowej osiedli                                                   |
|                                                                                                                                                                                                        | MW/U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                        | U <sub>(KR)</sub> /MWZ tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową zamieszkania zbiorowego                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        | U/UC tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                        | U <sub>(K)</sub> tereny zabudowy usługowej                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                        | KP tereny placów                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                        | obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału      |
|                                                                                                                                                                                                        | obszar zalesienia towarzyszącego - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału                          |
|                                                                                                                                                                                                        | KDD tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                        | granica Pomnika Historii "Lublin - historyczny zespół architektoniczno-urbanistyczny"                                                                     |
| Cały obszar planu znajduje się w granicach obszaru wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego Zespołu Urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina - nr rejestru A/153 i A/915. |                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                        | obiekty i obszary indywidualnie ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                        | drzewa ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków                                                                                                                |
| Cały obszar planu znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego nr 77-8114-98 ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków                                                                         |                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                        | strefy wysokości zabudowy                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | strefa szczególnej przestrzeni publicznej                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                        | ekspozycja elewacji wskazana do szczególnie starannego zakomponowania                                                                                     |

| ELEMENTY INFORMACYJNE                              |                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | zabudowa                                                                       |
|                                                    | parkingi dla niepełnosprawnych / TAXI                                          |
|                                                    | wjazd                                                                          |
|                                                    | istniejące wartościowe drzewa wskazane do zachowania                           |
|                                                    | istniejące szpalery drzew wskazane do zachowania i uzupełnienia                |
|                                                    | pomnik Józefa Czechowicza                                                      |
|                                                    | krzyż                                                                          |
|                                                    | wgląd na kościół pw. św. Piotra i Pawła z neogotycką kapturką - punkt widokowy |
|                                                    | osie widokowe                                                                  |
|                                                    | dominanta Kościół pw. św. Piotra i Pawła (OO. Kapucyni)                        |
|                                                    | sygnaturka                                                                     |
|                                                    | elewacja wskazana do zachowania                                                |
| Obszary wpisane na Listę Dóbr Kultury Współczesnej |                                                                                |
|                                                    | Urbanistyka - Przestrzeń Publiczna - Plac przed Pełetem (Upp.2)                |
|                                                    | Urbanistyka - Przestrzeń Publiczna - Plac Czechowicza (Upp.3)                  |



### PRZEKROJE SKALA 1:500



| OZNACZENIA STREF |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
|                  | A) wysokość zabudowy pomiędzy 210,5 m n.p.m. a 212,3 m n.p.m. |
|                  | B) wysokość zabudowy pomiędzy 211,5 m n.p.m. a 212,3 m n.p.m. |
|                  | C) wysokość zabudowy nie wyżej niż 212,3 m n.p.m.             |
|                  | D) wysokość zabudowy nie wyżej niż 213,5 m n.p.m.             |
|                  | E) wysokość zabudowy nie wyżej niż 216,8 m n.p.m.             |



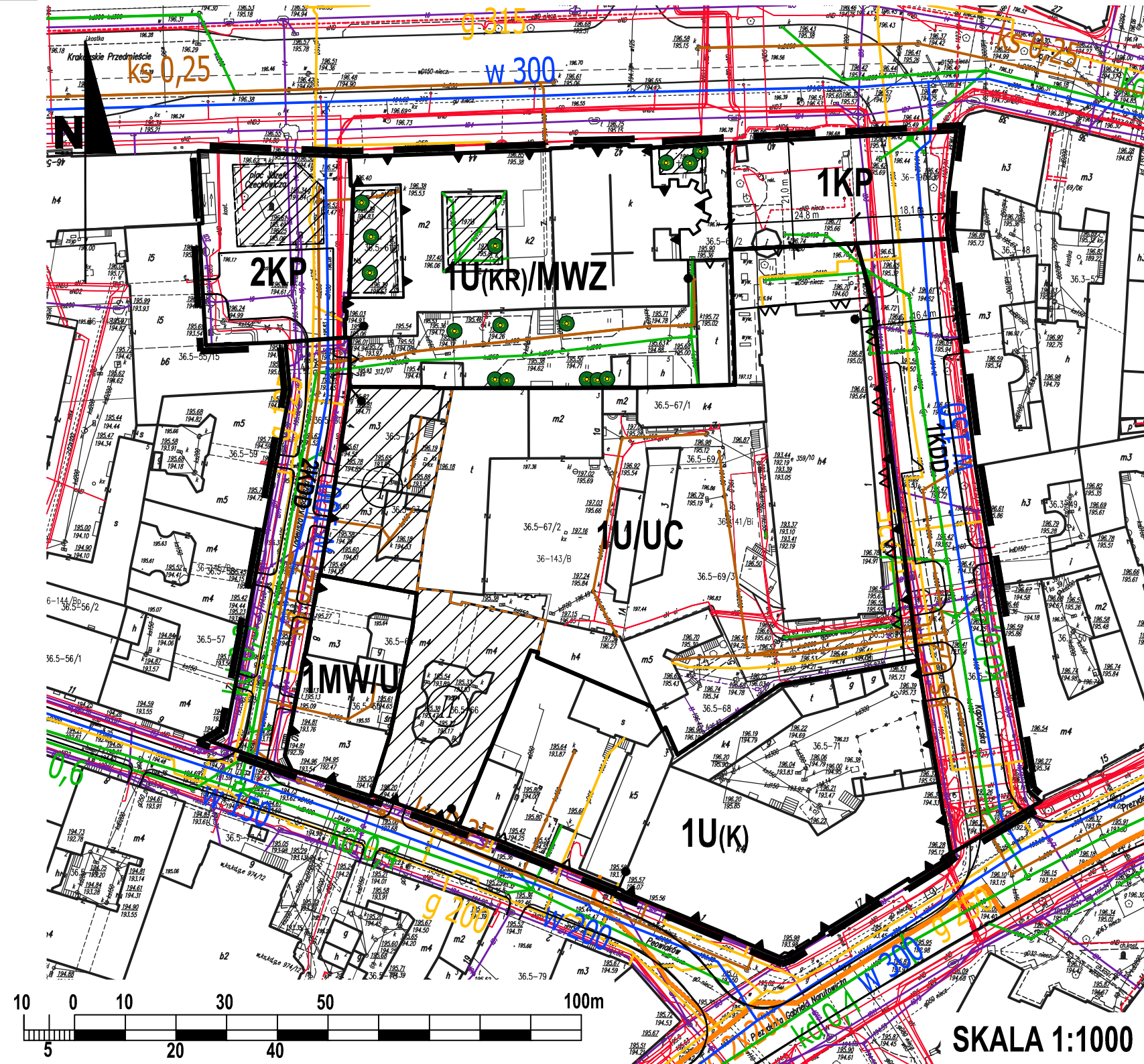


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN CZĘŚĆ VIII

## - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki

### IDEOGRAM UZBROJENIA

Załącznik nr 2  
do uchwały nr 72 / IV / 2015  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 26 lutego 2015 r.



| USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE |                                                                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | granica obszaru objętego planem miejscowym                                                                                                           |
|                        | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                                                            |
|                        | obowiązująca linia zabudowy                                                                                                                          |
|                        | nieprzekraczalna linia zabudowy                                                                                                                      |
|                        | nieprzekraczalna linia zabudowy - do zastosowania przy zachowaniu/ wkomponowaniu budynku PDT w nowy obiekt                                           |
| <b>MW/U</b>            | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych                                                                      |
| <b>U(KR)/MWZ</b>       | tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową zamieszkania zbiorowego                                                                            |
| <b>U/UC</b>            | tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> |
| <b>U(K)</b>            | tereny zabudowy usługowej                                                                                                                            |
| <b>KP</b>              | tereny placów                                                                                                                                        |
|                        | obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału |
|                        | obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału                         |
| <b>KDD</b>             | tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa                                                                                                             |
|                        | drzewa ujęte w Wojewódzkim Rejestrze Zabytków                                                                                                        |

| ELEMENTY INFORMACYJNE - SIECI |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
|                               | sieć wodociągowa                       |
|                               | sieć gazowa                            |
|                               | sieć ciepłownicza                      |
|                               | kanalizacja sanitarna                  |
|                               | kanalizacja deszczowa                  |
|                               | sieć telekomunikacyjna                 |
|                               | sieć elektroenergetyczna kablowa n/NSN |

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część VIII - Śródmieście w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków, Tadeusza Kościuszki

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga                                                                                                                                                                                                                                                            | Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 72/IV/2015 z dn. 26.02.2015 r. |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                        | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1   | 2                 | 3                                                                           | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5                                              | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7                                                       | 8                     | 9                                                                                         | 10                    | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1   | 27.10.2014        | ██████████<br>Lublin                                                        | Zwracam uwagę, że mur dzielący odgradzający posesję przy ul. Kościuszki i posesję przy ul. Kapucyńskiej jest jednocześnie ścianą oficyny Kamienicy przy ul. Kościuszki. Przy jego budowie nie użyto słupów oporowych. Likwidacja tego muru spowoduje zawalenie się części kamienicy przy ul. Kościuszki. Jako współwłaściciel nie mogę się na to zgodzić. Nie godzę się na likwidację muru.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | dz. nr ██████████                              | teren 1U/UC - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> - obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej - wydzielenie wewnętrzne I w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału |                                                         | —                     |                                                                                           | —                     | Uwaga nieuwzględniona.<br>Uwaga dotyczy innego etapu procesu inwestycyjnego. W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenów oraz określa sposoby ich zagospodarowania (art.14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast warunki techniczne realizacji inwestycji w tym sposób i zakres oddziaływania na otoczenie, złożoność rozwiązań technicznych, rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego oraz sposób dostosowania do otaczającej zabudowy określa się na etapie projektu budowlanego - na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U.2013.1409j.t.) i rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2013.762).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2   | 14.11.2014        | ██████████<br>Lublin                                                        | Zwracam się z wnioskiem o objęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochroną planistyczną gmachu byłego Powszechnego Domu Towarowego „Sezam” oraz umożliwienie rozbudowy od strony zalepcza. Wnioskuje o zmianę treści §9 pkt 6 podpunktów 25 i 26 na brzmienie: „dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy” i „nakazuje się zachowanie istniejącego budynku PDT lub wkomponowanie/ adaptację całości lub części bryły do nowych potrzeb. Budynek projektu arch. Tadeusza Witkowskiego jest znakomitym przykładem powojennej architektury modernistycznej, nawiązującej do wzorców międzywojennego funkcjonalizmu. Forma i umiejscowienie obiektu szanuje historyczną przestrzeń poprzez ekspozycję poprzez ekspozycję sąsiadujących zabytków. Nie dominuje nad otoczeniem. Przemysłana kompozycja bryły umożliwia dobrą ekspozycję wystaw oraz redukuje bezpośredni dostęp światła do witryn. Przeszklenie nadwieszona część wprowadza akcent lekkości bryle. Dowodzi wycucia harmonii i estetyki u projektanta. O wysokiej wartości architektonicznej budynku świadczy przyznana w 1964 roku nagroda ministra budownictwa oraz wpisanie przez specjalny zespół architektów i historyków sztuki na Listę Dóbr Kultury Współczesnej. Postuluję o zachowanie autentycznego budynku handlowego - pierwszego w Lublinie domu towarowego, świadectwa rozwoju i ambicji miasta, przykładu ówczesnych światowych trendów w architekturze. A przez rozbudowę od strony zalepcza umożliwienie | teren 1U/UC, budynek dawnego PDT-u             | teren 1U/UC - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          |                                                         | —                     |                                                                                           | —                     | Uwaga nieuwzględniona.<br>Merytoryczna ocena wartości przyjętych w projekcie planu rozwiązań dokonywana jest przez gremium rekomendowanych specjalistów będących członkami Miejskiej Komisji Architektoniczno - Urbanistycznej, a następnie przez wszystkie uprawnione organy i instytucje - na etapie uzgadniania i opiniowania. Na żadnym z tych etapów budynek dawnego PDT nie został oceniony jako obiekt, którego zachowanie jest bezwzględnie konieczne. Projekt planu miejscowego przewiduje możliwość zachowania w całości, częściowo lub wkomponowania budynku PDT w nowy obiekt cyt.: „§9 ust.6 pkt 25) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym w szczególności budynku dawnego PDT, w zastanych parametrach; pkt 26) dopuszcza się wkomponowanie/ adaptację całości lub części bryły istniejącego budynku PDT do nowych potrzeb.” Wprowadzenie bezwzględnego nakazu zachowania obiektu będącego w złym stanie technicznym, którego możliwość zachowania/ rozbudowy będzie mogła być oceniona dopiero na etapie projektu budowlanego - na podstawie szczegółowej ekspertyzy konstruktorskiej byłoby działaniem nieodpowiedzialnym, godzącym i w interes Miasta i w prawa właściciela. Taki zapis mógłby doprowadzić do zablokowania inwestycji w tym rejonie na wiele lat i spowodować dalszą degradację centrum miasta, natomiast celem planu jest rewitalizacja i wielofunkcyjny rozwój tego terenu. Wprowadzenie tak rygorystycznych nakazów byłoby niezasadne również pod względem ekonomicznym. Miasto ma ograniczone możliwości wpływu na inwestycje na terenach prywatnych, zatem zapisy projektu planu skonstruowano w taki sposób, by ochronić ważny interes miasta (ład przestrzenny, zrównoważony rozwój miejsca, ochrona tkanki zabytkowej itd.) nie naruszając nadmiernie prawa własności i interesów właściciela terenu, co mogłoby doprowadzić do zaprzepaszczenia potencjału miejsca. Ograniczenia wprowadzane w prawie miejscowym muszą uwzględniać konieczność każdorazowego wyważenia rangi prawa czy wolności poddanej ograniczeniu oraz rangi prawa, czy zasady to ograniczenie uzasadniającej. Nie zachowanie koniecznej w tym przypadku proporcjonalności, bądź stwierdzenie, że przyjęte ograniczenie jest w niepotrzebny sposób nadmierne, skutkować może niekonstytucyjnością danej regulacji. Innymi słowy - badanie danej regulacji w aspekcie zachowania zasady proporcjonalności wymaga ustalenia, czy prowadzi ona do zamierzonych skutków (w naszym przypadku - do rewitalizacji, zrównoważonego rozwoju obszaru oraz kształtowania ładu przestrzennego), czy jest niezbędna dla ochrony |



| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga                             | Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 72/IV/2015 z dn. 26.02.2015 r. |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                                                                                              | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                        | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     |                   |                                                                             | dostosowania budynku do współczesnych wymagań handlu. Rozbudowa jest powszechnie stosowanym środkiem ku unowocześnieniu istniejącego budynku. Dobrymi przykładami są: gmach wczesnomodernistycznego domu towarowego Renoma we Wrocławiu, który został z powodzeniem rozbudowany z zachowaniem głównej bryły budynku i starannym odrestaurowaniem detalu art deco oraz domy towarowe PUB w Sztokholmie, czy de Bijenkorf w Rotterdamie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                                                                                              |                                                         |                       |                                                                                           |                       | interesu publicznego oraz czy jej efekty będą proporcjonalne do ciężarów nakładanych na określony podmiot, przy czym odpowiedź na wszystkie trzy pytania musi być pozytywna. Przyjęcie uwagi prowadziłoby zatem do naruszenia zasady proporcjonalności i mogłoby skutkować uchYLENIEM planu na drodze sądowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3   | 20.11.2014        | ██████████<br>██████████<br>██████████<br>Lublin                            | 1) Wnoszę o zmianę charakteru przeznaczenia Kamienicy przy ul. Kościuszki w Lublinie z obecnej mieszkalno - usługowej na „obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej”. Jest to formuła szersza dająca właścicielowi większe możliwości w wykorzystaniu przedmiotowej kamienicy. Wnioskowany charakter „obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej” ma sąsiednia kamienica przy ul. Kościuszki, a więc nie powinno być problemów z realizacją powyższego wniosku.<br><br>2) Zgłaszam zastrzeżenie w zakresie możliwości wyburzenia kamienic między ul. Kościuszki a budynkiem dawnego PDT. Kamienice te przylegają do oficyny mojej kamienicy i wszelkie prace rozbiórkowe stwarzają zagrożenie uszkodzenia, a nawet zawalenia się starych murów mojej kamienicy.<br><br>3) Wnoszę o określenie w planie zagospodarowania przestrzennego górnej granicy powierzchni użytkowej przyszłego obiektu w miejsce d. PDT np. 4000 m <sup>2</sup> . Zbyt duży dominujący obiekt zakłóci obecny charakter tego sektora m.in. pogorszy warunki życia mieszkańców sąsiednich kamienic. Ponadto duży obiekt będzie odwiedzała duża liczba ludzi czego skutkiem będzie większy hałas, kłopoty komunikacyjne w obrębie tego sektora, większe natężenie spalin itd. Jedynym dojazdem do tego obiektu będzie ul. Narutowicza, która już obecnie jest zatoczona. Cechą dobrego planowania powinno być wizjonerstwo przewidujące wszystkie aspekty zmian. | dz. nr █████                                   | Teren 1MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych |                                                         | —                     |                                                                                           | —                     | Ad.1. Uwaga nieuwzględniona.<br>Kamienica przy ul. Kościuszki znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, co pozwala realizować program mieszkaniowy uzupełniony szerokim wachlarzem funkcji usługowych. Postulowana w uwadze zmiana przeznaczenia na „obszar dopuszczenia zachowania funkcji mieszkaniowej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału” oznacza zmianę przeznaczenia podstawowego na teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> gdzie nie przewiduje się rozwoju, a jedynie dopuszczenie zachowania funkcji mieszkalnej. Działanie takie byłoby błędem, ponieważ rozwój funkcji mieszkaniowej w centrum jest jednym z celowych działań Miasta, mającym na celu rewitalizację śródmieścia i rozwój jego wielofunkcyjności. Monofunkcyjność centrów miast jest jednym z elementów prowadzących do ich zamierania, czemu ustalenia planu mają przeciwdziałać.<br><br>Ad.2. Uwaga nieuwzględniona.<br>Uwaga dotyczy innego etapu procesu inwestycyjnego. W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenów oraz określa sposoby ich zagospodarowania (art.14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast warunki techniczne realizacji inwestycji w tym sposób i zakres oddziaływania na otoczenie, złożoność rozwiązań technicznych, rodzaj i specyfikę obiektu budowlanego oraz sposób dostosowania do otaczającej zabudowy określa się na etapie projektu budowlanego - na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U.2013.1409j.t.) i rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2013.762).<br><br>Ad.3. Uwaga nieuwzględniona.<br>Celem planu jest stworzenie warunków lokalizacji atrakcyjnych, wielofunkcyjnych obiektów przyciągających dużą liczbę ludzi, co przyczyni się do rewitalizacji śródmieścia, a nie ograniczanie dostępności rejonu opracowania. Ograniczenie górnej granicy powierzchni użytkowej obiektu zostało wprowadzone poprzez linie zabudowy, obowiązek realizacji podcieni z określeniem ich minimalnej szerokości, określenie maksymalnej intensywności zabudowy, określenie powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznej czymiej oraz precyzyjne określenie maksymalnej wysokości zabudowy z wprowadzeniem 5 stref wysokości obowiązujących również dla elementów technicznych. Ustalenia te zapewniają ochronę interesów Miasta i wprowadzanie dodatkowych wartości liczbowych ograniczających powierzchnię użytkową byłoby ograniczeniem nadmiernym i nieuzasadnionym.<br>Zakres ustaleń planu miejscowego określony jest w art. 15 ust.2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., gdzie ustawodawca szczegółowo podaje co w planie miejscowym określa się obowiązkowo, a co można określić w zależności od potrzeb. Nie ma tu takiego parametru jak „powierzchnia użytkowa” - zatem powierzchnia użytkowa nie jest wskaźnikiem zagospodarowania terenu który zgodnie z prawem określa się w planie, a wskaźnikiem budowlanym, który określa się w projekcie budowlanym.<br>Rozpoznanie skutków oraz wytyczne do prowadzenia polityki komunikacyjnej miało miejsce w skali całego miasta oraz odrębnie dla Śródmieścia w zleconym opracowaniu pn. Studium komunikacyjne oraz koncepcja organizacji ruchu w obszarze centralnym miasta Lublin, Transeco sp.j. Warszawa - Lublin 2012. Miasto posiada też opracowany projekt uchwały w sprawie kompleksowej polityki parkingowej, który zyskał uznanie MKUA. Miasto prowadzi stały monitoring rozwoju i funkcjonowania układów komunikacyjnych i na jego podstawie aktualizuje politykę w tym zakresie.<br>Rozwiązania komunikacyjne dla przedmiotowej inwestycji były i są na bieżąco analizowane przez specjalistów projektowania dróg i organizacji komunikacji w zakresie daleko bardziej szczegółowym niż ustalenia mpzp. |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 72/IV/2015 z dn. 26.02.2015 r. |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                        | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     |                   |                                                                             | <p>4) Wnoszę o powiększenie placu przed przyszłym obiektem w miejscu d. PDT. Większa przestrzeń będzie bardzo korzystnie współgrała z przyszłym deptakiem od ul. Krakowskie Przedmieście do ul. Kołłątaja.</p> <p>5) Należy rozważyć celowość rozbiórki d. PDT, który przez lata utrwalił się w pamięci mieszkańców miasta. W XXI wieku stan techniczny takiej budowli nie powinien być decydującym czynnikiem nakazującym jej rozebranie. Nowe technologie pozwalają ratować kilkuset letnie budowle, a co dopiero 40-50 letnie. Nowoczesna adaptacja i pomysłowa aranżacja wewnątrz powodują że ów obiekt nie będzie odbiegał wyglądem od obecnie wznoszonych.</p> |                                                |                                                                  |                                                         | —                     |                                                                                           | —                     | <p>Ad.4. Uwaga nieuwzględniona. Wielkość „Placu przed PDT-em” nie została wyznaczona przypadkowo, lecz jest wynikiem szczegółowych analiz urbanistycznych. Przyjęta w planie wielkość placu pozwala odsłonić widok na kaplicę i klasztor oo. Kapucynów - z sygnaturą i ciekawym detalem architektonicznym, natomiast zasłania zabudowania położone bardziej na południe - nieestetyczne i mało reprezentacyjne. Punkty widokowe, sygnaturka, kaplica - są oznaczone graficznie na rysunku planu, a wnioski z przeprowadzonych analiz urbanistycznych (w tym wielkość placu) zostały szczegółowo omówione na dyskusji publicznej, w której składający uwagę uczestniczył. Ponadto plan zakłada powiększenie „Placu przed PDT-em” a nie jego zmniejszenie - zmniejszeniu ulegnie jedynie głębokość placu w kierunku ul. Kapucyńskiej, ale za to plac ulegnie powiększeniu o fragment ul. Kapucyńskiej, Krakowskiego Przedmieścia i deptaka przy hotelu „Europa” (tereny częściowo poza obszarem opracowania planu) - zatem faktycznie ulegnie powiększeniu w stosunku do swego obecnego wymiaru.</p> <p>Ad.5. Uwaga nieuwzględniona. Zapisy projektu planu dotyczące budynku dawnego PDT cyt.: „§ 9 ust.6 pkt 25) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym w szczególności budynku dawnego PDT, w zastanych parametрах; pkt 26) dopuszcza się wkomponowanie/ adaptację całości lub części bryły istniejącego budynku PDT do nowych potrzeb.” zostały pozytywnie ocenione przez wszystkie organy i instytucje uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektów planów miejscowych. Nałożenie na właściciela bezwzględny obowiązek zachowania obiektu będącego w złym stanie technicznym, którego faktyczna możliwość zachowania/ rozbudowy będzie mogła być oceniona dopiero na etapie projektu budowlanego - na podstawie szczegółowej ekspertyzy konstruktorskiej byłoby działaniem nieodpowiedzialnym, godzącym i w interes Miasta. Taki zapis mógłby doprowadzić do zablokowania inwestycji w tym rejonie na wiele lat i spowodować dalszą degradację centrum miasta, natomiast celem planu jest rewitalizacja i wielofunkcyjny rozwój tego terenu. Wprowadzenie tak rygorystycznych nakazów byłoby niezasadne również pod względem ekonomicznym. Miasto ma ograniczone możliwości wpływu na inwestycje na terenach prywatnych, zatem zapisy projektu planu skonstruowano w taki sposób, by ochronić ważny interes miasta (ład przestrzenny, zrównoważony rozwój miejsca, ochrona tkanki zabytkowej itd.) nie naruszając nadmiernie prawa własności i interesów właściciela terenu, co w efekcie mogłoby doprowadzić do zaprzepaszczenia potencjału miejsca. Ograniczenia wprowadzane w prawie miejscowym muszą uwzględniać konieczność każdorazowego wyważenia rangi prawa czy wolności poddanej ograniczeniu oraz rangi prawa, czy zasady to ograniczenie uzasadniającej. Nie zachowanie koniecznej w tym przypadku proporcjonalności, bądź stwierdzenie, że przyjęte ograniczenie jest w niepotrzebny sposób nadmierne, skutkować może niekonstytucyjnością danej regulacji. Innymi słowy - badanie danej regulacji w aspekcie zachowania zasady proporcjonalności wymaga ustalenia, czy prowadzi ona do zamierzonych skutków (w naszym przypadku - do rewitalizacji, zrównoważonego rozwoju obszaru oraz kształtowania ładu przestrzennego), czy jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego oraz czy jej efekty będą proporcjonalne do ciężarów nakładanych na określony podmiot, przy czym odpowiedź na wszystkie trzy pytania musi być pozytywna. Przyjęcie uwagi prowadziłoby do naruszenia zasady proporcjonalności i mogłoby skutkować uchYLENIEM planu na drodze sądowej.</p> |
| 4   | 27.11.2014        | ██████████<br>██████████<br>Lublin                                          | 1) Obowiązująca linia zabudowy powinna pokrywać się z istniejącą linią zabudowy PDT-u od strony ul. Kapucyńskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | dz. nr 69/3, 70                                | 1U/UC                                                            |                                                         | —                     |                                                                                           | —                     | Ad.1. Uwaga nieuwzględniona. Uwaga całkowicie nieuzasadniona - przebieg obowiązującej linii zabudowy poprzedzony był stosownymi analizami potwierdzającymi celowość lokalizacji, a następnie został uzgodniony w randze postanowienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie - organem ustawowo uprawnionym do uzgadniania projektów planów miejscowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     |                   |                                                                             | 2) Cała ulica Kapucyńska w granicach objętych planem powinna zachować swoją obecną funkcję. Żadna jej część nie powinna zmieniać funkcji na plac. Zamierzając część Krakowskiego Przedmieścia do ul. 3 Maja uzyskamy dogodny dojazd do planowanego centrum handlowego. Jestem przeciwny takiemu rozwiązaniu (zresztą tak samo jak lokalizacji w tym miejscu nowego sklepu powyżej 2000m <sup>2</sup> - w tej kwestii podzielam zdanie Filipa Springera (w                                                                                                                                                                                                            | ul. Kapucyńska, „Plac przed PDT-em”            | 1KDD, 1KP                                                        |                                                         | —                     |                                                                                           | —                     | Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu został sporządzony w taki sposób, aby przede wszystkim chronić interes miasta i jego mieszkańców. Rozwiązania przyjęte w projekcie korelują z rozwiązaniami planowanymi do realizacji przy rewitalizacji Placu Litewskiego oraz z planowanym przedłużeniem deptaka do ul. 3 Maja. Argumentacja podana w uwadze jest nietrafna, a wręcz całkowicie chybiona - porównywanie „Posnani” do rozwiązań przyjętych w projekcie planu jest całkowitym nieporozumieniem. „Posnania” położona jest nie w centrum, a w sąsiedztwie centrum - zatem już z racji położenia odciąga ruch z centrum. „Posnania” nie jest też prawidłowo wpisana w tkankę miejską. Natomiast projekt planu dotyczy ścisłego centrum miasta a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 72/IV/2015 z dn. 26.02.2015 r |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                                 | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                       | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     |                   |                                                                             | załączeniu artykuł).<br>W tym miejscu przypominam iż:<br>Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno mieć na celu zagospodarowanie terenów zgodne z interesem mieszkańców miasta, jako interesem nadrzędnym nad doraźnym interesem pojedynczych właścicieli.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                                 |                                                         |                       |                                                                                          |                       | rozwiązania w nim przyjęte gwarantują zachowanie odpowiedniej skali obiektu oraz <u>wpisanie</u> go w miasto i <u>otwarcie</u> na miasto.<br>Porównywanie tych dwu obiektów jest całkowitym nieporozumieniem i niezrozumieniem rozwiązań projektowych - „ <i>Posnania</i> ” obejmuje teren <b>9 ha</b> natomiast teren IU/UC ma powierzchnię <b>0,76 ha</b> , w „ <i>Posnaniu</i> ” przewidziano <b>3300</b> miejsc parkingowych - w planie na terenie IU/UC około <b>200</b> itd.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     |                   |                                                                             | 3) Tereny na których zlokalizowane są kamienice w granicach obszaru objętego planem miejscowym powinny pełnić obecną funkcję czyli pozostać terenami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | kamienice w obszarze opracowania planu         | IU/UC, 1MW/U                                                    |                                                         | —                     |                                                                                          | —                     | Ad.3. Uwaga nieuwzględniona.<br>W uwadze błędnie podano obecną funkcję kamienic jako mieszkaniową wielorodzinną - obecna funkcja kamienic jest mieszana - mieszkaniowa i usługowa. Plan przewiduje zachowanie wszystkich kamienic położonych w obszarze opracowania, z uwzględnieniem ich form i detali, a także umożliwi zachowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Wszystkie kamienice w obszarze opracowania objęte są ochroną konserwatorską i kluczowe znaczenie w sprawie zapisów dotyczących tych obiektów należy do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie ma podstaw prawnych do podważania postanowienia WKZ w sprawie uzgodnienia zapisów planu miejscowego na podstawie uwag składanych przez osoby indywidualne na etapie wyłożenia do wglądu publicznego. |
|     |                   |                                                                             | 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien uwzględniać możliwości powstania w jego obszarze wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> (!)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | obszar opracowania                             | IU/UC                                                           |                                                         | —                     |                                                                                          | —                     | Ad.4. Uwaga nieuwzględniona.<br>Istniejący budynek dawnego PDT-u <u>jest wielkopowierzchniowym obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup></u> - przyjęcie uwagi oznaczałoby uniemożliwienie jego remontów, przebudowy, rozbudowy itd. a także uniemożliwienie powstania nowego obiektu. Byłoby to rozwiązanie absurdałne, prowadzące do degradacji ścisłego centrum i godzące w ważny interes miasta i jego mieszkańców.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     |                   |                                                                             | 5) Plac przed budynkiem PDT-u powinien zachować swoją obecną formę (a nie proponowaną w niniejszym MPZP). W żadnym wypadku nie powinien być tworzony kosztem ul. Kapucyńskiej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | „Plac przed PDT-em”                            | IKP                                                             |                                                         | —                     |                                                                                          | —                     | Ad.5. Uwaga nieuwzględniona.<br>W projekcie planu dla rejonu ul. Kapucyńskiej interes mieszkańców miasta traktowano jako absolutnie nadrzędny, a to właśnie w interesie mieszkańców jest tworzenie w centrum przyjaznych przestrzeni publicznych bezpiecznych dla ruchu pieszych, a nie generowanie ruchu samochodowego tam, gdzie jest zbędny. Po zamknięciu Krakowskiego Przedmieścia na odcinku do ul 3 Maja nie będzie potrzeby utrzymywania tak daleko sięgającej ul. Kapucyńskiej. Zachowanie tej ulicy w dzisiejszym kształcie doprowadziło by jedynie do przekształcenia jej w parking, natomiast celem planu jest tworzenie atrakcyjnych przestrzeni przyjaznych dla mieszkańców, a nie służących jedynie obsłudze ruchu samochodowego.                                |
|     |                   |                                                                             | 6) Ogrodzenie przy budynku Teatru im. Osterwy powinno zostać zachowane a sam teren wolny od zabudowy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | dz. nr 71                                      | IU <sub>(K)</sub>                                               |                                                         | —                     |                                                                                          | —                     | Ad.6. Uwaga nieuwzględniona.<br>Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego uwzględniają wniosek Teatru oraz jego zamierzenia inwestycyjne. Nie ma żadnych racjonalnych przesłanek, dla których Miasto miało by blokować, czy też utrudniać działalność jednej z najważniejszych instytucji kultury Lublina. Ponadto już w pierwotnym projekcie budynku Teatru planowane były jeszcze dwa skrzydła (wschodnie i zachodnie), które nie zostały zrealizowane jedynie z przyczyn ekonomicznych.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     |                   |                                                                             | 7) Plan powinien zapewnić prawną ochronę dawnego budynku PDT znakomitego architekta Tadeusza Witkowskiego. Budynek ten wraz z przyległym placem został wpisany na listę cennej architektury XX wieku naszego miasta. Jako dziedzictwo naszego miasta powinien być bezwzględnie chroniony a pomysł lokalizacji w jego miejsce obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> uważam za szkodliwy i uzasadniony tylko korzyścią inwestora.<br>Podtrzymuję wcześniejsze uwagi zawarte we wniosku z dnia 4.02.2013 przesłanym do Wydziału Planowania Urzędu Miasta Lublin. | dz. nr 67/1, 67/2, 68, 69/1, 69/2.             | IU/UC                                                           |                                                         | —                     |                                                                                          | —                     | Ad.7. Uwaga nieuwzględniona.<br>Zapisy projektu planu umożliwiają zachowanie budynku dawnego PDT, zachowany jest również „Plac przed PDT-em”. Wprowadzanie nadmiernych, nieuzasadnionych obostrzeń w tym względzie (zwłaszcza wobec bardzo złego stanu technicznego obiektu) stanowiłoby naruszenie zasady proporcjonalności. Ponadto istniejący budynek dawnego PDT-u <u>jest wielkopowierzchniowym obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup></u> , zatem zakaz lokalizacji tego typu obiektów w tym miejscu byłby nieracjonalny.                                                                                                                                                                                                                   |
| 5   | 26.11.2014        | ██████████<br>Lublin                                                        | Wnoszę o to, aby w jak najmniejszym stopniu zmniejszyć powierzchnię placu i zmienić jego proporcje. W związku z tym proponuję, aby przesunąć planowaną linię zabudowy dla nowego obiektu o kilka metrów na południe (szkic w załączeniu). Projekt planu dopuszcza na terenie opracowania realizację nowej, dużej kubatury użytkowej od ul.                                                                                                                                                                                                                                                    | dz. nr 69/3, część dz. nr 70                   | IKP                                                             |                                                         | —                     |                                                                                          | —                     | Uwaga nieuwzględniona.<br>Wielkość „Placu przed PDT-em” nie została wyznaczona przypadkowo, lecz jest wynikiem szczegółowych analiz urbanistycznych. Przyjęta w planie wielkość placu pozwala odsłonić widok na kaplicę i klasztor oo. Kapucynów - z sygnaturą i ciekawym detalem architektonicznym, natomiast zasłanianie zabudowania położone bardziej na południe - nieestetyczne i mało reprezentacyjne. Nie ma też miejsca wspomniane w uwadze „przesuwanie miejsca imprez na ciąg pieszy”.                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę | Treść uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Lublin załącznik do uchwały Nr 72/IV/2015 z dn. 26.02.2015 r. |                       | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |                                                                 | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona                                                                        | uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|     |                   |                                                                             | Kapucyńskiej do ul. Kościuszki. W tej sytuacji wchodzenie z nową zabudową na teren placu jest nieuzasadnione i powinno być ograniczone do minimum. Plac jest utrwalonym już elementem w przestrzeni miasta. Jest lubiany, panuje na nim ruch, chociaż nie jest jeszcze odpowiednio urządzony. Odbywają się na nim prezentacje handlowe, kulturalne, edukacyjne i muzyczne. Plac powinien być miejscem odpoczynku dla przebywających w centrum. Dlatego ważne jest aby nie zmniejszać jego walorów użytkowych (powierzchnia) i przestrzennych (proporcja) lub ograniczyć to do minimum. Przesuwanie miejsca imprez na ciąg pieszki lub pod hotel jest niewłaściwe i kolizyjne. Wnoszę o uwzględnienie uwagi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                                 |                                                         |                       |                                                                                           |                       | Punkty widokowe, sygnaturka, kaplica - są oznaczone graficznie na rysunku planu, a wnioski z przeprowadzonych analiz urbanistycznych (w tym wielkość placu) zostały szczegółowo omówione na dyskusji publicznej, w której składający uwagę uczestniczył. Ponadto plan zakłada powiększenie „Placu przed PDT-em” a nie jego zmniejszenie - zmniejszeniu ulegnie jedynie głębokość placu w kierunku ul. Kapucyńskiej, ale za to plac ulegnie powiększeniu o fragment ul. Kapucyńskiej, Krakowskiego Przedmieścia i deptaka przy hotelu „Europa” (tereny częściowo poza obszarem opracowania planu) - zatem faktycznie ulegnie powiększeniu w stosunku do swego obecnego wymiaru.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6   | 26.11.2014        | Forum Rozwoju Lublina                                                       | <p>§6 ust.4 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. Dotychczasowe brzmienie pkt 3 lit.a zastąpić następującym: „a) nakaz zachowania istniejącej zabudowy, w tym bryły, jej gabarytów, wysokości;”</p> <p>§6 ust.9 - Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dotychczasowe brzmienie „nie ustala się” zastąpić następującym: „nakazuje się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.”</p> <p>Zgłoszone uwagi mają na celu należyte zabezpieczenie obiektów historycznych wchodzących w skład zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublina podlegającego ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (nr rejestru A/153 i A/915). Istniejące ryzyko dokonania wyburzeń kamienic znajdujących się przy ul. Peowiaków i przy ul. Kościuszki oraz zastąpienie ich nową historyzującą zabudową nakazuje precyzyjne wyłączenie możliwości zastosowania takich rozwiązań i ograniczenia w tym zakresie planów potencjalnych inwestorów. Mając na uwadze powyższe Stowarzyszenie Forum Rozwoju Lublina wnosi o uwzględnienie przedłożonych uwag, a także o ponowne przeanalizowanie zgłoszonych zastrzeżeń i propozycji.</p> | dz. nr 67                                      | 1MW/U                                                           |                                                         |                       |                                                                                           |                       | <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisy ustaleń projektu tekstu planu miejscowego powinny zawierać określenie <u>cech elementów</u>, które wymagają ochrony, cech elementów, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami planu oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Podważane w uwadze ustalenia wprowadzone w tekście planu miejscowego zostały dokładnie omówione, a następnie uzgodnione (w randze postanowienia) przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jako organu ustawowo uprawnionego do uzgadniania projektów planów miejscowych.</p> <p>Ponadto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wprowadzenie postulowanego w uwadze, obligatoryjnego „<u>nakazu zachowania istniejącej zabudowy, w tym bryły, jej gabarytów, wysokości</u>” w miejsce uzgodnionego z WKZ „<u>nakazu zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości zgodnie z ust.6</u>”, gdzie szczegółowo podano zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zgodne z wskaźnikami istniejącymi i wskazanymi elementami zagospodarowania wymagającymi ochrony byłoby działaniem sprzecznym z ochroną tych obiektów, gdyż mógłby uniemożliwić remont w przypadku np. konieczności wymiany elementów konstrukcyjnych.</li> <li>2. Postulowane w uwadze wprowadzenie w §6 ust.9 - „<u>Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy</u>” <u>nakazu zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach</u> byłoby: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wpisaniem odniesienia do parametrów w paragrafie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania;</li> <li>- kolejnym błędem skutkującym możliwością spowodowania niekorzystnych skutków dla obiektów zabytkowych poprzez nieprecyzyjność określenia „<u>w dotychczasowych parametrach</u>” - czy miałyby to być parametry istniejące w momencie sporządzania projektu, uchwalania planu, czy występowania o pozwolenie na budowę? Czy w wypadku naruszenia więźby dachu (np ugięcia się którejs z krokwi), pęknięcia ściany, czy naruszenia konstrukcji klatki schodowej również należy zachować istniejącą zabudowę w „istniejących parametrach”?</li> </ul> </li> </ol> <p>Tekst planu miejscowego jako tekst uchwały Rady Miasta musi być pisany językiem precyzyjnym i jednoznacznym, a nie życzeniowo - intuicyjnym.</p> |

**Załącznik nr 4  
do uchwały Nr 72/IV/2015  
Rady Miasta Lublin  
z dnia 26 lutego 2015r.**

w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA LUBLIN - część VIII - ŚRÓDMIEŚCIE**  
w obszarze ulic: Krakowskie Przedmieście, Kapucyńska, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Peowiaków,  
Tadeusza Kościuszki

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego miasta  
Lublin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.