

**Uchwała Nr.....  
Rady Miasta Lublin  
z dnia..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin –  
rejon Zemborzycze – obszar w pobliżu ul. Krężnickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr 286/X/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 22 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie Zemborzycze, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – rejon Zemborzycze – obszar w pobliżu ul. Krężnickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – rejon Zemborzycze – obszar w pobliżu ul. Krężnickiej w granicach określonych na załączniku nr 1 – zwany dalej planem.

**§ 2**

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
  - 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:1000 (załącznik nr 2);
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4);
  - 5) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 5).

**§ 3**

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **akcent urbanistyczny** – obiekt wyróżniający się z otoczenia swoimi cechami estetycznymi i symbolicznymi, stanowiąc dzięki temu przedmiot zainteresowania oraz punkt orientacyjny w przestrzeni. Element organizujący i dopełniający przestrzeń, taki jak: rzeźba, obelisk, pomnik, fontanna, wodotrysk itp.;
  - 2) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 3) **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
  - 4) **dach zielony** – wielowarstwowe pokrycie dachowe, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
  - 5) **dach zielony ekstensywny** – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
  - 6) **dach zielony intensywny** – pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;

- 7) **detale urbanistyczne** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, ogrodzenia, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, fontanny, wodotryski i inne;
- 8) **dominanta** – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość lub/i wyróżniającą się formę architektoniczną;
- 9) **działka budowlana** – zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **elementy zieleni** – formy zieleni świadomie zakomponowanej, będące częściami składowymi całościowej kompozycji zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym i detalom urbanistycznym, w sposób powiązany zarówno funkcjonalnie jak i kompozycyjnie (na przykład: drzewa, krzewy, trawniki, roślinność pnąca, ogrody wertykalne, kwietniki, rabaty);
- 11) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej lub wykluczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi w celu zapewnienia w jej obrębie ekologicznych reguł ciągłości;
- 12) **front działki** – część działki budowlanej przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, a w przypadku gdy:
  - a) działka ma nieregularny kształt i jej bok od strony drogi tworzy uskok w taki sposób, że na pewnym odcinku przylega do drogi, natomiast inny jego odcinek znajduje się w pewnym niewielkim oddaleniu od drogi, przyjętą należy, że frontem jest suma obu tych odcinków;
  - b) droga przylega prostopadle do boku działki (działka zlokalizowana jest na zakończeniu drogi), za front uznac należy całą szerokość działki, a nie tylko ten odcinek, który bezpośrednio przylega do drogi i odpowiada szerokości drogi.
- 13) **infrastruktura techniczna** – to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii i obiekty liniowe), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 14) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **kategoria przeznaczenia terenu** – przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 16) **kondygnacja** – zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 17) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 18) **miejsce parkingowe** – miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
- 19) **miejscowa retencja** – rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
- 20) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu” i „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;

- 21) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 22) **obszar obsługi komunikacji „KS”** – wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym dopuszcza się realizację parkingu lub obszar na którym w czasie uchwalenia planu istnieje parking;
- 23) **obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN”** – wydzielony w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych obszar, na którym dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 24) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”** – wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 25) **obszar zieleni towarzyszącej „ZT”** – wydzielony, w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, obszar na którym nakazuje się realizację zieleni urządzonej w różnej formie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 26) **plac zabaw** – wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.
- 27) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 28) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
- 29) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie - zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 30) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcję i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi); powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
- 31) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - 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,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 32) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 33) **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;


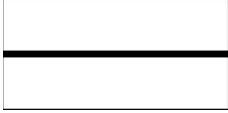
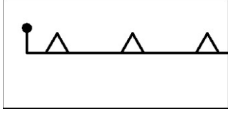








- 34) **przeznaczenie tymczasowe** – inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 35) **stanowisko postojowe dla rowerów** – miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
- 36) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej „PP”** – miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej terenu i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, detali urbanistycznych, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 37) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona mała architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;
- 38) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 39) **uciążliwość** – zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 40) **urządzenia sportowo-rekreacyjne** – urządzenia plenerowe służące uprawianiu sportu i rekreacji m.in.: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej z bieżnią okólną i trybunami, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, w większości kryte murawą, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych, jazdy na deskorolkach, ściany do squasha, ściany wspinaczkowe, wybiegi dla zwierząt domowych i inne;
- 41) **urządzenia sportowo-rekreacyjne nieuciążliwe** – kameralne, nieuciążliwe, plenerowe urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji;
- 42) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 43) **usługi publiczne** – usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia (z wyłączeniem szpitali i sanatoriów), oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 44) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
- 45) **wydziałenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** – część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 46) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (lub jego części), znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, atyki, bądź najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, instalacji i elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy, klimatyzatory,

- nadbudówki nad dachami (np: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne, klimatyzacyjne, kotłownie), które nie podwyższają optycznie zabudowy; dopuszcza się mierzenie wysokości oddzielnie dla poszczególnych części budynku;
- 47) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 48) **zachowanie istniejącej zabudowy** – utrzymanie istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, również dopuszczenie przebudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 49) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 50) **zieleń izolacyjna** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;
- 51) **zieleń urządzona** – obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym lub półpublicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa), realizowane w oparciu o wykonane nasadzenia roślinne o różnej formie i rodzaju (roślinność: dekoracyjna, użytkowa, izolacyjna).
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.




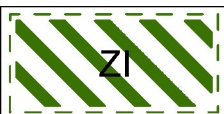

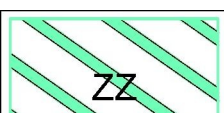
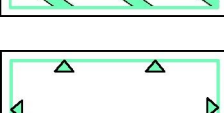
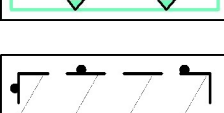

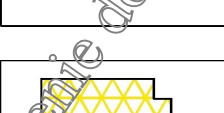
#### § 4

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1, 2, 3...** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **MN, U, UP...** – symbole literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie odpowiadające kategoriom funkcji urbanistycznych.
4. Oznaczenia literowe terenów w nawiasie oznaczają dopuszczone funkcje urbanistyczne, traktowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenu (oznaczenie literowe przed nawiasem) - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
5. Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikami oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
6. Oznaczenia graficzne użyte w planie:
  - 1) ustalenia obowiązujące:


	granica miasta
---	----------------


	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren usług publicznych
	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	teren rolniczy
	teren zieleni urządzonej

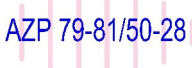
<b>ZP(MN)</b>	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>ZI</b>	teren zieleni izolacyjnej
<b>ZO</b>	teren zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa
<b>KS</b>	teren obsługi komunikacji, teren parkingu
<b>KP</b>	teren placu
<b>KK</b>	teren komunikacji i obsługi kolejowej
<b>K-s</b>	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
<b>KDZ</b>	teren drogi publicznej - ulica zbiorcza
<b>KDD</b>	teren drogi publicznej - ulica dojazdowa
<b>KX1</b>	teren wydzielonego ciągu pieszo - jezdnego

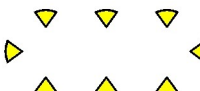
<b>KXL</b>	teren ciągu technicznego
	obszar obsługi komunikacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią: <ul style="list-style-type: none"> <li>- raz na 100 lat (1%)</li> <li>- raz na 10 lat (10%)</li> <li>- obszar między linią brzegową a wałem przeciwpowodziowym</li> </ul>
	granica obszaru zagrożenia powodziowego <ul style="list-style-type: none"> <li>- raz na 500 lat (0,2%)</li> </ul>
	teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Prawiedniki"
	granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	budynek lub zespół budynków, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego




	obszar wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
---	---

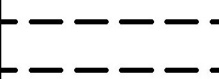
	budynek lub zespół budynków, ujęty w Ewidencji Zabytków
---	---


	stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków
---	--


	układ urbanistyczny/ ruralistyczny ujęty w Ewidencji Zabytków
---	---


	strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
---	--


## 2) Elementy informacyjne:

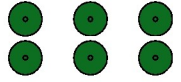

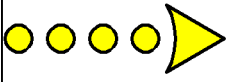
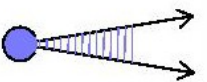
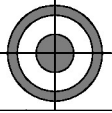



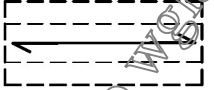

	układ drogowy poza granicami planu
---	------------------------------------


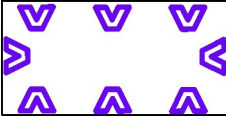
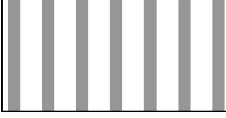
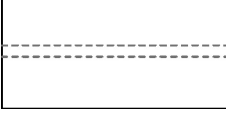

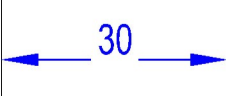
	budynek istniejący
---	--------------------

	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
---	---

	główne kierunki powiązań przyrodniczych
---	---

	szpaler drzew / drzewo
---	------------------------

	szpalery drzew
	strefa lokalizacji usług w parterze budynku, dostępnych z poziomu terenu
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	punkt widokowy
	dominanta
	akcent urbanistyczny np: pomnik, rzeźba, fontanna
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	kapliczka, krzyż przydrożny
	przejazd kolejowo-drogowy, przejście kolejowe (istniejące)
	wody powierzchniowe śródlądowe

	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym - Dolina Bystrzycy
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym - Rejon Zalewu Zemborzyckiego
	kolejowe tereny zamknięte
	tory kolejowe
	przystanek kolejowy
	wymiary (w metrach)

## 7. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica miasta;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obszar obsługi komunikacji – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (KS);
- 7) obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (MN);
- 8) obszar zieleni towarzyszącej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (ZT);
- 9) obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej (ZI);
- 10) strefa szczególnej przestrzeni publicznej (PP);
- 11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią: - raz na 100 lat (1%), - raz na 10 lat (10%), - obszar między linią brzegową a wałem przeciwpowodziowym;
- 12) granica obszaru zagrożenia powodziowego – raz na 500 lat (0,2%);
- 13) teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”;
- 14) granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 15) budynek lub zespół budynków, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
- 16) obszar wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
- 17) budynek lub zespół budynków, ujęty w Ewidencji Zabytków;
- 18) stanowisko archeologiczne ujęte w Ewidencji Zabytków;

- 19) układ urbanistyczny/ruralistyczny ujęty w Ewidencji Zabytków;
  - 20) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
8. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 7 mają charakter informacyjny. w szczególności: układ drogowy poza granicami planu, budynek istniejący, Ekologiczny System Obszarów Chronionych, główne kierunki powiązań przyrodniczych, drzewo, szpaler drzew, szpalery drzew, strefa lokalizacji usług w parterze budynku dostępnym z poziomu terenu, schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych, punkt widokowy, dominanta, akcent urbanistyczny, przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej, kapliczka, krzyż przydrożny, przejazd kolejowo-drogowy, przejście kolejowe (istniejące), wody powierzchniowe śródlądowe, obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy, obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, kolejowe tereny zamknięte, tory kolejowe, przystanek kolejowy, wymiary (w metrach).

### § 5

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **U(MN)** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **UP** – teren usług publicznych;
- 6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **R** – teren rolniczy;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **ZP(MN)** – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 11) **ZO** – teren zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa;
- 12) **KS** – teren obsługi komunikacji, teren parkingu;
- 13) **KP** – teren placu;
- 14) **KK** – teren komunikacji i obsługi kolejowej;
- 15) **K-s** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna;
- 16) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
- 17) **KDZ** – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza;
- 18) **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
- 19) **KX1** – teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdni;
- 20) **KXL** – teren ciągu technicznego.

### § 6

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
  - 2) domy studenckie, internaty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje;  
kościół, kaplice – nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) domy kultury, domy parafialne – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m<sup>2</sup>

- powierzchni użytkowej;
- 5) szkoły podstawowe – nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 6) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 7) szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne – nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowe na 10 studentów lub nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 8) hotele – nie mniej niż 0,6 miejsca parkingowe na 1 pokój;
  - 9) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowe na 1 pokój;
  - 10) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 11) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 12) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na każde pełne 10 łóżek;
  - 13) obiekty handlowe – nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 14) targowiska - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni targowiska;
  - 15) biura, urzędy, banki, poczty – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) przedszkola, świetlice, żłobki – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu dzieci;
  - 17) przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 18) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na każde pełne 100 miejsc siedzących dla widzów;
  - 19) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów i 0,5 miejsca parkingowego dla autokaru na każde pełne 1000 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej;
  - 20) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 21) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 22) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 23) obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 24) zieleni urządzonej związana z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 działek (wydzielonych podstawowych jednostek przestrzennych rodzinnego ogrodu działkowego).
2. W przypadkach nieokreślonych wyżej ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1 i ust. 2, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej, ustalenie to nie dotyczy miejsc parkingowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
  4. W przypadku przebudowy i remontów budynków istniejących prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonej w ust. 1 i ust. 2, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
  5. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 i ust. 2 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
  6. W ramach powyższego bilansu należy uwzględnić stanowiska parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
7. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:
- 1) dla handlu i usług – nie mniej niż 3 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 2) dla biur i urzędów – nie mniej niż 2,5 stanowiska postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) pozostałe funkcje – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 5 miejsc parkingowych dla samochodów.
8. Zasady wymienione w ust. 1-7 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

### § 7

1. Ustala się standard akustyczny:
- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – standard akustyczny jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - 3) dla terenów zabudowy zagrodowej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - 4) dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych (tj. zieleni urządzonej, zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa) – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
  - 5) dla terenów zabudowy usługowej:
    - a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
    - b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - c) w przypadku realizacji usług z kategorii usług sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
    - d) w przypadku realizacji domów opieki społecznej – standard akustyczny jak dla terenów domów opieki społecznej,
    - e) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;
  - 6) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.
2. Zasady wymienione w ust. 1 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

### § 8

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych oraz suchych dolin, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji.
3. Poza obrysem istniejących i projektowanych budynków ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1 metra w stosunku do naturalnej rzędnej terenu.
4. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, prace niwelacyjne lub nadsypywanie terenu w celu realizacji niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynku.
5. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany w ukształtowaniu terenu w celu prowadzenia

nowych dróg oraz w przypadkach rekultywacji gruntów zdegradowanych.

6. Zasady wymienione w ust. 1-5 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

### § 9

1. Tereny znajdujące się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęte są ochroną prawną jako forma ochrony przyrody, ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych dla możliwości zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Tereny znajdujące się w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu podlegają ustaleniom dotyczącym czynnej ochrony ekosystemów oraz właściwym zakazom – zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 10

Zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się ochronę ujęcia wody podziemnej w związku z ustanowioną strefą ochronną ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki” w Lublinie, składającą się z terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki” oznaczonego graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym.

### § 11

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów na których nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalna moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na obszarze (oznaczonego na rysunku planu) układu ruralistycznego ujętego w Ewidencji Zabytków (dawnej wsi Zemborzycze) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł w sposób niezaburzający wartości widokowo-przestrzennych zabytkowego obszaru.

### § 12

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN:
    - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 2) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U:
    - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 3) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U:
    - a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 4) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, 3UP:

- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 5) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U(MN), 2U(MN):
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 6) parametry działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
- 7) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R:
- a) powierzchnia działki: nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: nie ustala się,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.
2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki gruntu na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granicy pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

### § 13

Dla terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie 1MN ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr AZP 79-81/74-52 i AZP 79-81/75-53 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) na terenie 2MN ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 79-81/76-54 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 3) na terenie 3MN ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 79-81/77 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 4) na terenie 9MN ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 79-81/66-44 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 5) na terenie 10MN ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr AZP 79-81/66-44 i nr AZP 79-81/67-45 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 6) tereny 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z



- oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 7) na terenie 5MN ochronie konserwatorskiej podlega drewniany budynek d. poczty (obecnie dom mieszkalny przy ul. Niezapominajki 27) z I ćw. XX w. ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się:
    - a) nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
    - b) nakaz zachowania kształtu dachów,
    - c) nakaz zachowania drewnianej elewacji,
    - d) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - e) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
    - f) nakaz zachowania ganku od strony ul. Cienistej,
    - g) w obrębie budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na zasadach określonych przez Konserwatora Zabytków w zakresie ich lokalizacji, ilości, formy oraz użytych materiałów;
  - 8) na terenie 7MN ochronie konserwatorskiej podlega dom mieszkalny (przy ul. Krężnickiej 148) z II ćw. XX w. ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się:
    - a) nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
    - b) nakaz zachowania kształtu dachów,
    - c) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - d) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
    - e) w obrębie budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na zasadach określonych przez Konserwatora Zabytków w zakresie ich lokalizacji, ilości, formy oraz użytych materiałów;
  - 9) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
  - 10) tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 8MN, 9MN, 10MN, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz grupowej;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, gospodarzo – garażowych lub garażowych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na działce – w liczbie nie więcej niż jeden budynek na każde pełne 500 m<sup>2</sup> działki budowlanej;

- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 8) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
    - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
    - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
    - c) realizacja w formie pozwalającej na vegetację roślinności wysokiej,
  - 9) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne
  - 11) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 3,5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
  - 12) szerokość elewacji: nie więcej niż 22 m;
  - 13) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9 z czego nie więcej niż 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
  - 14) kształt dachu: nie ustala się;
  - 15) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 16) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
  - 17) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 18) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 19) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 20) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
  - 21) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- 1) dla terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 68 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwhałasowych oraz przeciwdrganiowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 60 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:

- a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.
- 3) tereny 5MN, 6MN, 7MN, 8MN znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych pod wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy), działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działki 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 terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN wyznacza się obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 65% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach terenów: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN, 9MN, 10MN wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - g) zakaz lokalizacji zabudowy w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ulic oznaczonych symbolami 5KDD i 6KDD,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ulic oznaczonych symbolami 5KDD, 6KDD, 7KDD,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ulic oznaczonych symbolami 5KDD i 7KDD,
  - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ulicy oznaczonej symbolem 5KDD,
  - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN – od ul. Cienistej oznaczonej symbolem 2KDZ, ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KX1, oraz ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KX1,
  - f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KX1 oraz ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KX1,
  - g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 7KX1,
  - h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - i) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 9MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 9KX1,
  - j) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 10MN – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 9KX1;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz §13 ust. 4 pkt 7 lit. g i pkt 8 lit. e planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejącą sieć wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ, 2KDZ,  $\varnothing$  80 w terenie 3KDD), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  80-100 w terenie 1KDZ,  $\varnothing$  63 w terenie 2KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV”  $\varnothing$  0,3 i kanał  $\varnothing$  0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych prowadzonych systemami zorganizowanymi przed ich odprowadzeniem do rzeki Bystrzycy i Zalewu

Zemborzyckiego,

- g) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz §13 ust. 4 pkt 7 lit. g i pkt 8 lit. e planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
- h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłującej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

### **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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN w wysokości 30%.

## **§ 14**

Dla terenów: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:

### **1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,** gdzie:

- 1) ustala się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym we wskazanych na rysunku planu strefach lokalizacji usług dostępnych z poziomu terenu (w ramach terenów: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U), w szczególności usług z zakresu usług publicznych.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;

- 5) tereny 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie 5MN/U ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 79-81/60-38 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) na terenie 6MN/U ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr AZP 79-81/64-42 i AZP 79-81/65-43 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 3) tereny 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 4) na terenie 6MN/U ochronie konserwatorskiej podlega drewniany dom mieszkalny (przy ul. Krężnickiej 172) z II ćw. XX w. ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego ustala się:
  - a) nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
  - b) nakaz zachowania kształtu dachów,
  - c) nakaz zachowania drewnianej elewacji,
  - d) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) nakaz zachowania drewnianego, przeszklonego ganku,
  - g) w obrębie budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na zasadach określonych przez Konserwatora Zabytków w zakresie ich lokalizacji, ilości, formy oraz użytych materiałów;
- 5) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenach 5MN/U, 9MN/U – zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej oraz grupowej;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garażowych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na działce - w liczbie nie więcej niż

- jeden budynek na każde pełne 500 m<sup>2</sup> działki budowlanej;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 8) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
    - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
    - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
    - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
  - 9) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) wysokość zabudowy mieszkaniowej: maksymalnie 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne
  - 11) wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych i garażowych: nie więcej niż 3,5 m i nie więcej niż I kondygnacja nadziemna;
  - 12) szerokość elewacji: nie więcej niż 25 m;
  - 13) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9 z czego nie więcej niż 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
  - 14) kształt dachu: nie ustala się;
  - 15) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
  - 16) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
  - 17) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 18) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 19) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 20) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
  - 21) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- 1) dla terenów: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie potencjalnych uciążliwości linii kolejowej nr 68 (hałas i drgania), a w szczególności nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń przeciwhałasowych oraz przeciwdrganiowych w budynkach lokalizowanych w odległości mniejszej niż 60 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
- 3) tereny 6MN/U, 7MN/U znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych pod wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy), działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury techniczne;
- 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

#### **9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w ramach terenów: 1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U wyznacza się obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni przewidzianej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 65% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach terenów: 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 9MN/U wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczenie lokalizacji przydomowych urządzeń do rekreacji codziennej, w tym mebli ogrodowych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,



- f) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - g) zakaz lokalizacji zabudowy w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 3) w ramach terenów: 2MN/U, 3MN/U, 6MN/U wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w obrębie których ustala się:
- a) zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
  - b) nakaz zastosowania wysokojakościowych materiałów do wykonania nawierzchni,
  - c) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
  - d) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
  - e) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów),
  - f) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ul. Pszchelej oznaczonej symbolem 3KDZ,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ, ul. Pszchelej oznaczonej symbolem 3KDZ oraz ulic oznaczonych symbolami 4KDD i 5KDD,
  - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4MN/U – od ulicy oznaczonej symbolem 4KDD,
  - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KX1, od ul. Cienistej oznaczonej symbolem 2KDZ, oraz od ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KX1,
  - g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 6KX1 i 7KX1,
  - h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 8MN/U – od ul. Krężnickiej poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 8KX1,
  - i) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 9MN/U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 8KX1;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz § 14 ust. 4 pkt 4 lit. g planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø 150 w terenie 1KDZ, 2KDZ, Ø 80 w terenie 3KDD), gazowe średniego ciśnienia (Ø 80-100 w terenie 1KDZ, Ø 63 w terenie 2KDZ) oraz

- kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV” Ø 0,3 i kanał Ø 0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych prowadzonych systemami zorganizowanymi przed ich odprowadzeniem do rzeki Bystrzycy i Zalewu Zemborzyckiego,
  - g) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz § 14 ust. 4 pkt 4 lit. g planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i szadobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U w wysokości 30%.

### **§ 15**

Dla terenów: **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1. **Przeznaczenie terenu:** **Teren zabudowy usługowej**, gdzie ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym w szczególności usług z zakresu usług publicznych.
- 2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) tereny 2U, 3U położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenie 3U, zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 6) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
  - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
  - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
  - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
- 7) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 9) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9 z czego nie więcej niż 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
- 10) kształt dachu: nie ustala się;
- 11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
- 13) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń

technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) - realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich wysokość nie przekroczy 2,5 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;

- 14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 15) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 16) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 17) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
- 19) w ramach działki budowlanej ustala się nakaz realizacji zadrzewienia w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 10 naziemnych miejsc parkingowych.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) dla terenu 1U zakazuje się realizację przedsięwzięć obejmujących lokalizację zabudowy chronionej akustycznie (budynków zamieszkania zbiorowego, budynków na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej) położonych w strefie ochronnej od linii kolejowej nr 68 – zasięgu hałasu powodowanego ruchem na linii kolejowej (nie mniej niż 15 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej), przy spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenu 1U nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie ochronnej od linii kolejowej nr 68 – zasięgu drgań powodowanych ruchem na linii kolejowej (nie mniej niż 60 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej) przed potencjalnymi uciążliwościami linii kolejowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach 1U i 2U występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
  - a) obowiązują zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
- 4) teren 2U znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki

budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;

- 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 4) kąt położenia granic działki 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 terenów: 1U, 3U wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych, oraz placów zabaw,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną teren 1U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 2U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3U – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 8KX1;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  100 w terenie 1KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV”  $\varnothing$  0,3 i kanał  $\varnothing$  0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - j) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie

- paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,
  - h) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 planu).

#### **11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1U, 2U, 3U w wysokości 30 %.

### **§ 16**

Dla terenów **1U(MN), 2U(MN)** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: **Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie:**

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym w szczególności usług z zakresu usług publicznych;
- 2) w ramach wyznaczonego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze brązowym i symbolem MN (zgodnie z rysunkiem planu) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu –

zgodnie z § 8 planu;

- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) teren 2U(MN) znajduje się w całości w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 6) teren 2U(MN) znajduje się częściowo w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9 planu.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren 2U(MN) położony jest w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) teren 2U(MN) znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenie 1U(MN), zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 35%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
  - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
  - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
  - c) realizacja w formie pozwalającej na wegetację roślinności wysokiej;
- 7) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 9) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,0 z czego nie więcej niż 0,7 dla kondygnacji nadziemnych;
- 10) kształt dachu: nie ustala się;
- 11) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub

- obu rodzajów jednocześnie;
- 12) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
  - 13) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) - realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich wysokość nie przekroczy 2,5 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;
  - 14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
  - 15) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 16) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 17) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
  - 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
  - 19) w ramach działki budowlanej ustala się nakaz realizacji zadrzewienia w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 10 naziemnych miejsc parkingowych.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- 1) dla terenu 1U(MN) zakazuje się realizacji przedsięwzięć obejmujących lokalizację zabudowy chronionej akustycznie (budyneków mieszkalnych, budyneków zamieszkania zbiorowego, budyneków na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej) położonych w strefie ochronnej od linii kolejowej nr 68 – zasięgu hałasu powodowanego ruchem na linii kolejowej (nie mniej niż 15 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej), przy spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych;
  - 2) dla terenu 1U(MN) nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie ochronnej od linii kolejowej nr 68 – zasięgu drgań powodowanych ruchem na linii kolejowej (nie mniej niż 60 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej) przed potencjalnymi uciążliwościami linii kolejowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie 1U(MN) występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
    - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
    - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**



- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie której część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych pod wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy), działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury techniczne;
- 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działki 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 2U(MN) wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 65% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach terenów: 1U(MN), 2U(MN) wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U(MN) – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio i poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 3KX1 oraz od ul. Nizinnej oznaczonej symbolem 2KDD,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U(MN) – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością

- rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące i planowane sieci wodociągowe (Ø 150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia (Ø 100-80 w terenie 1KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV” Ø 0,3 i kanał Ø 0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - g) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,
  - i) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 planu).

#### **11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1U(MN), 2U(MN) w wysokości 30%.

### **§ 17**

Dla terenów: **1UP, 2UP, 3UP** ustala się:

**Przeznaczenie terenu: Teren usług publicznych**, gdzie:

- 1) dla terenu 1UP ustala się lokalizację usług publicznych, w szczególności z zakresu kategorii

- oświaty i wychowania, takich jak: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły publiczne i inne;
  - 2) dla terenu 2UP ustala się lokalizację usług publicznych, w szczególności z zakresu kategorii usług kultu religijnego i czynności religijnych, takich jak: kościoły, organizacje wyznaniowe, klasztory i inne;
  - 3) dla terenu 3UP ustala się lokalizację usług publicznych;
  - 4) jako uzupełnienie (w zakresie nieprzekraczającym 30% powierzchni użytkowej zabudowy na terenie) dla usług publicznych dopuszcza się lokalizację innych usług nieuciążliwych.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
  - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
  - 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
  - 5) tereny 1UP, 2UP, 3UP znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na terenie 2UP prawnej ochronie konserwatorskiej podlega kościół rzymskokatolicki parafialny p.w. św. Marcina z czterema kapliczkami procesyjnymi w ogrodzeniu oraz obszar w granicach działki 176 – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (nr rejestru A/1666), oznaczone graficznie na rysunku planu; wszelkie działania na terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dodatkowo:
    - a) ustala się nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej, w tym skali bryły, gabarytów, wysokości i kształtu dachu oraz opracowania elewacji kościoła i kapliczek procesyjnych w ogrodzeniu,
    - b) ustala się zakaz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
  - 2) tereny 1UP, 2UP położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
  - 3) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) tereny 1UP, 2UP, 3UP znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) na terenie 1UP dopuszcza się realizację akcentu urbanistycznego (orientacyjna lokalizacja - zgodnie z rysunkiem planu);
  - 4) na terenie 2UP wyznacza się dominantę architektoniczną, którą stanowi kościół rzymskokatolicki parafialny p.w. św. Marcina zbudowany w stylu neogotyckim (orientacyjna lokalizacja - zgodnie z rysunkiem planu);
  - 5) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia

technicznego, w szczególności na terenach 1UP, 2UP, 3UP, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy: nie ustala się;
- 2) ustala się 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów 1UP, 3UP: 12,0 m i nie więcej niż III kondygnacje nadziemne;
  - b) dla terenu 2UP: 10,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, a w przypadku istniejącej dominanty architektonicznej – nie więcej niż 40,0 m;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 2,0 z czego nie więcej niż 1,5 dla kondygnacji nadziemnych;
- 9) kształt dachu: nie określa się;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych: nie określa się;
- 11) ustala się, w przypadku instalowania na elewacjach lub dachu budynku wymienników ciepła, kolektorów termicznych, instalacji fotowoltaicznych, jednostek zewnętrznych urządzeń technologicznych (w tym klimatyzacyjnych) realizację wymienionych urządzeń jako elementów zintegrowanych z bryłą budynku, wkomponowanych w projektowany budynek, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z zastrzeżeniem, że ich wysokość nie przekroczy 2,5 m, a także, że będą one (z wyłączeniem instalacji fotowoltaicznych i solarnych) przesłonięte lub obudowane w taki sposób, że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu;
- 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 13) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 14) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 15) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
- 16) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 6 planu;
- 17) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe,
- 18) w ramach działki budowlanej ustala się nakaz realizacji zadrzewienia w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 10 naziemnych miejsc parkingowych.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) dla terenu 3UP zakazuje się realizacji przedsięwzięć obejmujących lokalizację zabudowy chronionej akustycznie (budynków zamieszkania zbiorowego, budynków na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej) położonych w strefie ochronnej od linii kolejowej nr 68 – zasięgu hałasu powodowanego ruchem na linii kolejowej (nie mniej niż 15 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej), przy spełnieniu warunków zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenu 3UP nakazuje się zapewnienie niezbędnych zabezpieczeń zabudowy położonej w strefie ochronnej od linii kolejowej nr 68 – zasięgu drgań powodowanych ruchem na linii kolejowej (nie mniej niż 60 m od osi skrajnego toru istniejącej linii kolejowej) przed potencjalnymi uciążliwościami linii kolejowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w terenie 3UP występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
- 4) tereny 1UP, 2UP znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

#### **9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w ramach terenu 1UP wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 50% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) nakaz szczególnie staranne zakomponowanie rysunku nawierzchni utwardzonych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw,
  - e) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - f) nakaz zastosowania wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni utwardzonych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemnej);
- 2) w ramach terenu 2UP wyznacza się obszar zieleni towarzyszącej, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie którego ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w formie zieleni wysokiej,
  - b) nakaz zachowania minimum 50% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,

- c) nakaz zastosowania wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni utwardzonych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemne);
  - 3) w ramach terenów 2UP, 3UP wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
    - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
    - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw,
    - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
    - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
    - f) zakaz lokalizacji zabudowy w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2;
  - 4) w ramach terenów: 1UP, 2UP wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefy szczególnych przestrzeni publicznych PP, w obrębie których ustala się:
    - a) zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
    - b) nakaz zastosowania wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni,
    - c) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
    - d) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
    - e) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów),
    - f) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
    - g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1UP – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2UP – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 7KX1,
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3UP – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 3KX1;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz §17 ust. 4 pkt 1 lit. b planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø 150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia (Ø 100 w terenie 1KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (Ø 0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej

- retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz §17 ust. 4 pkt 1 lit. b planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - g) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych,
  - i) na terenach 1UP i 3UP dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi (z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 planu).

#### 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### 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 1UP, 2UP, 3UP w wysokości 1%.

### § 18

Dla terenów **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu: **Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, gdzie ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w tym: budynków mieszkalnych (jednorodzinnych) oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie 1RM ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr: AZP 79-80/70-27, AZP 79-81/50-28, AZP 79-81/51-29, AZP 79-81/53-31 oraz AZP 79-81/54-32 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) na terenie 2RM ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr: AZP 79-81/49-27, AZP 79-81/56-34 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 3) na terenie 3RM ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne: nr AZP 79-81/56-34, AZP 79-81/57-35, AZP 79-81/58-36, AZP 79-81/59-37 oraz AZP 79-81/60-38 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 4) na terenie 4RM ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr: AZP 79-81/61-39, AZP 79-81/62-40 oraz AZP 79-81/63-41 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 5) tereny 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 6) na terenie 1RM ochronie konserwatorskiej podlega drewniany dom mieszkalny (przy ul. Marzanny 19) z I ćw. XX w. ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania skali bryły, jej gabarytów i wysokości,
  - b) nakaz zachowania kształtu dachów,
  - c) nakaz zachowania drewnianej elewacji, zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych,
  - d) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) nakaz zachowania zabudowanego ganku od strony ul. Marzanny,
  - f) w obrębie budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na zasadach określonych przez Konserwatora Zabytków w zakresie ich lokalizacji, ilości, formy oraz użytych materiałów;
- 7) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) teren 5RM znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;



- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenach 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) typ zabudowy: wolnostojąca;
- 2) ustala się 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 25%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) ustala się, że minimum połowa wymaganego minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej) winna spełniać następujące warunki (łącznie):
  - a) realizacja w formie zakomponowanej zieleni urządzonej,
  - b) realizacja poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, w tym poza obrysem kondygnacji podziemnych,
  - c) realizacja w formie pozwalającej na vegetację roślinności wysokiej;
- 7) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
- 9) szerokość elewacji: nie więcej niż 30 m;
- 10) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9 z czego nie więcej niż 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
- 11) kształt dachu: nie ustala się;
- 12) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 13) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°;
- 14) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 15) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 16) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 17) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 6 planu;
- 18) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wolnostojące, garaże wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) tereny 1RM, 4RM częściowo znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bystrzyca, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub

- zwiększających zagrożenie powodziowe oraz lokalizacji obiektów mogących spowodować zagrożenie dla jakości wody w przypadku wystąpienia powodzi – wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) tereny 1RM, 2RM w części znajdują się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 3) na terenie 4RM występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
    - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
    - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
  - 4) teren 4RM znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielonej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych pod wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy), działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury techniczne;
- 4) szerokość frontu działki: nie ustala się;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

#### **9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w ramach terenów 1RM, 2RM, 3RM wyznacza się obszary zieleni towarzyszącej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZT, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni urządzonej w różnej formie (zieleni wysokiej, średniej i niskiej),
  - b) nakaz zachowania minimum 65% obszaru ZT jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw,
  - d) opuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach terenów 1RM, 3RM, 4RM, 5RM wyznacza się obszary zieleni izolacyjnej, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem ZI, w obrębie których ustala się:
  - a) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej,
  - b) nakaz zachowania minimum 75% obszaru ZI jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw,
  - d) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów, dróg pożarowych oraz miejsc

- parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - f) zakaz lokalizacji zabudowy w tym kondygnacji podziemnych z wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1RM – od ul. Marzanny oznaczonej symbolem 1KDD i zlokalizowanej częściowo poza obszarem planu,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 2RM – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ul. Marzanny oznaczonej symbolem 1KDD,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów 3RM – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 2KX1,
  - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4RM – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ul. Cienistej oznaczonej symbolem 2KDZ,
  - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5RM – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz § 18 ust. 4 pkt 6 lit. f planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące i planowane sieci wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  100 w terenie 1KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej ( $\varnothing$  0,2 w terenie 1KDZ i „T-IV”) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się odprowadzanie odpadów i ścieków z hodowli zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - g) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 oraz § 18 ust. 4 pkt 6 lit. f planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłającej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM w wysokości 30%.

### **§ 19**

Dla terenu **1R** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: Teren rolniczy, gdzie:**

- 1) ustala się przeznaczenie gruntów pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze (gruntowe);
- 2) dopuszcza się lokalizację innych terenów zieleni urządzonej, w tym związanych z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu.
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) teren 1R znajduje się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 6) ustala się możliwość prowadzenia prac związanych z: rekultywacją, renaturalizacją (renaturyzacją) bądź regulacją wód, w tym związanych z ochroną przeciwpowodziową.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie 1R ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr: AZP 79-80/71-28, AZP 79-81/50-28 oraz AZP 79-81/51-29 ujęte w Ewidencji Zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) teren 1R położony jest w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z

utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) obiektów związanych z potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi, określonych w pkt. 2,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej,
  - c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację altan (w ilości nie większej niż jedna altana na jednej działce), przy zachowaniu parametrów: powierzchnia zabudowy altany nie więcej niż 35 m<sup>2</sup>, wysokość poniżej 3,5 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej liczonej w stosunku do powierzchni działki: 90%;
- 4) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
- 6) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych aktualnych na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: 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: ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2.**

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1R – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód

- opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1R w wysokości 1%.

### **§ 20**

Dla terenu: **1ZP** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: Teren zieleni urządzonej,** gdzie: ustala się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni urządzonej, w tym o charakterze publicznym, w formie: parków, ogrodów, skwerów, zieleńców i łąk.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej: parkowej, ogrodowej, w szczególności w oparciu o nasadzenia zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów dolin rzecznych stanowiących zabudowę biologiczną doliny rzecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) teren 1ZP znajduje się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren 1ZP położony jest w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca; wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) teren 1ZP znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej
  - b) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki: 85%;
- 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
- 4) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw;
- 6) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren 1ZP znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

#### **9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ust. 6 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZP – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 6KX1, 7KX1;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø 150 w terenie 1KDZ, 2KDZ, Ø 80 w terenie 3KDD), gazowe średniego ciśnienia (Ø 80-100 w terenie 1KDZ, Ø 63 w terenie 2KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV” Ø 0,3 i kanał Ø 0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z

- przepisami odrębnymi,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych prowadzonych systemami zorganizowanymi przed ich odprowadzeniem do rzeki Bystrzycy Zalewu Zemborzycyckiego,
  - f) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - g) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

#### **11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1ZP w wysokości 1%.

### **§ 21**

Dla terenów: **1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN), 5ZP(MN), 6ZP(MN), 7ZP(MN)** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: Teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** gdzie:

- 1) ustala się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni urządzonej w formie: parków, ogrodów, skwerów, zieleńców i łąk;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w formie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej: parkowej, ogrodowej, w szczególności w oparciu o nasadzenia zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów dolin rzecznych stanowiących zabudowę biologiczną doliny rzecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

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



- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN), 5ZP(MN), 6ZP(MN) znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), teren 7ZP(MN) znajduje się w całości w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 6) teren 7ZP(MN) znajduje się częściowo w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9 planu.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN), 5ZP(MN), 6ZP(MN) położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzycze ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN), 5ZP(MN), 6ZP(MN), 7ZP(MN) znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzycyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 4) tereny 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN) znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) obiektów określonych w pkt. 2,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej,
  - c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 2) w ramach terenów 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN), 5ZP(MN), 6ZP(MN), 7ZP(MN) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (maksymalnie jeden lokal mieszkalny w budynku), dla której ustala się:
  - a) typ zabudowy: wolnostojąca,
  - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - e) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż II kondygnacje nadziemne;
  - g) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 z czego nie więcej niż 0,4 dla kondygnacji nadziemnych,
  - h) kształt dachu: nie ustala się,
  - i) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie,
  - j) kąt nachylenia połaci dachowych: nie więcej niż 45°,
  - k) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
  - 4) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw;
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje komplementarne z przeznaczeniem terenu;
  - 7) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 8) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- 1) w terenie 5ZP(MN) występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
    - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
    - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
  - 2) tereny 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN) znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ust. 6 pkt 1;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZP(MN) – od ul. Cienistej oznaczonej symbolem 2KDZ oraz ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD,

- b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2ZP(MN) – od ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 4KX1,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3ZP(MN) – od ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 4KX1,
  - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4ZP(MN) – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 7KX1,
  - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5ZP(MN) – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ulicy oznaczonej symbolem 5KDD,
  - f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6ZP(MN) – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7ZP(MN) – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 2U(MN);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  80-100 w terenie 1KDZ,  $\varnothing$  32 w terenie 7KX1) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV”  $\varnothing$  0,3) po wymaganej rozbudowie – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych prowadzonych systemami zorganizowanymi przed ich odprowadzeniem do rzeki Bystrzycy i Zalewu Zemborzycyckiego;
  - g) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - h) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - i) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza

się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:

- a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
- b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
- c) placów zabaw,
- d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
- e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

**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 1ZP(MN), 2ZP(MN), 3ZP(MN), 4ZP(MN), 5ZP(MN), 6ZP(MN), 7ZP(MN) w wysokości 1%.

## § 22

Dla terenów: **1ZI, 2ZI** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Teren zieleni izolacyjnej.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni izolacyjnej (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem zabudowy określonej w pkt. 2 oraz obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych altan i wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki: 85%;
- 4) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** w terenach 1ZI, 2ZI występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:

- 1) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego;
- 2) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów

przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym – zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ust. 6 pkt 1.

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną teren 1ZI – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
- b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2ZI – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
- c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- g) 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 użytkowane w sposób tymczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem, na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłującej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych, itp.

**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 1ZI, 2ZI w wysokości 1%.

## § 23

Dla terenów: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Teren zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i**

**rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa**, gdzie: ustala się realizację funkcji związanych z zaspokojeniem wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, w tym możliwości prowadzenia: ogrodów działkowych, upraw ogrodniczych.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (w tym ogrodów działkowych) w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej, z możliwością jej wzbogacania o elementy zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów.
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – zgodnie z § 7 planu, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny ZZO, 3ZO, 4ZO znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) teren 3ZO położony jest w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 3ZO, 4ZO znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 4) teren 3ZO znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

## **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) obiektów związanych z potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi, określonych w pkt. 2 i 3,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej,
  - c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących altan na wydzielonych podstawowych jednostkach przestrzennych rodzinnego ogrodu działkowego, przy zachowaniu parametrów: powierzchnia zabudowy altany nie więcej niż 35 m<sup>2</sup>, wysokość poniżej 3,5 m, z uwzględnieniem ust. 7;
- 3) dopuszcza się lokalizację: dróg, parkingów, altan, urządzeń nawadniających, sanitariatów, pomieszczeń administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek, z uwzględnieniem ust. 7;

- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki: 85%;
  - 5) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
  - 6) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejącej infrastruktury ogrodowej (w tym aleje ogrodowe, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne);
  - 7) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
  - 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje komplementarne z przeznaczeniem terenu;
  - 9) dopuszcza się zachowanie zabudowy oraz utrzymanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych, zabudowanych na podstawie przepisów odrębnych, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 10) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
  - 11) sposób realizacji miejsc parkingowych: naziemne miejsca parkingowe.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- 1) na terenach 1ZO, 2ZO, 4ZO występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
    - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
    - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i utrzymywanie zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
  - 2) teren 3ZO znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.
- 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:** ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ust. 6 pkt 1.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZO – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2ZO – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1,
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3ZO – od ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD,
    - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4ZO – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ, ulicy oznaczonej symbolem 5KDD oraz ul. Letniskowej oznaczonej symbolem 8KDD;

- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ,  $\varnothing$  80 w terenie 3KDD), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  80-100 w terenie 1KDZ,  $\varnothing$  32 w terenie 3KDD) oraz kanalizacji sanitarnej ( $\varnothing$  0,25 w terenie 3KDD,  $\varnothing$  0,2 w terenie 1KDZ) po wymaganej rozbudowie;
  - d) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi – do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - g) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych prowadzonych systemami zorganizowanymi przed ich odprowadzeniem do Zalewu Zemborzyckiego,
  - h) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
  - i) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - j) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłującej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
  - e) obiektów techniczno-gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu,
  - f) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

#### **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 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO w wysokości 1%.





7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji: ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu IKS – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  80-100 w terenie 1KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV”  $\varnothing$  0,3) po wymaganej rozbudowie;
    - d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpornych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
    - g) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
    - h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych,
    - i) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza

się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:

- a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłającej,
- b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
- c) placów zabaw,
- d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
- e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.

**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 IKS w wysokości 1%.

## § 25

Dla terenów: **1KP, 2KP** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren placu**, gdzie ustala się lokalizację ogólnodostępnej przestrzeni publicznej (placu miejskiego).

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) teren 1KP znajduje się w całości w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny 1KP, 2KP położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 1KP, 2KP znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 4) teren 1KP znajduje się częściowo w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;

- 4) nakazuje się staranne zakomponowanie posadzki płyty placu oraz rysunku nawierzchni utwardzonej w powiązaniu z terenami sąsiednimi;
- 5) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni utwardzonych;
- 6) na terenie 2KP dopuszcza się realizację akcentu urbanistycznego (orientacyjna lokalizacja - zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenie 2KP, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki wodnej,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów dopuszczonych na podstawie ust. 11 pkt 2;
- 2) w ramach terenu 2KP dopuszcza się realizację przejazdów;
- 3) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc parkingowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych oraz placów zabaw;
- 6) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych;
- 7) dopuszcza się realizacji zieleni urządzonej (dekoracyjnej) poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** tereny 1KP, 2KP znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

#### **9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ust. 6 pkt 1.;
- 2) w ramach terenu 2KP wyznacza się obszar obsługi komunikacji, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i symbolem KS, w obrębie którego ustala się:
  - a) dopuszczenie lokalizacji wielostanowiskowych parkingów,
  - b) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych,
  - d) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
  - e) nakaz wprowadzenia zadrzewienia w ilości: minimum 1 drzewo na 10 miejsc parkingowych;
- 3) w ramach terenu 2KP wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w obrębie której ustala się:
  - a) zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
  - b) nakaz zastosowania wysokojakościowych materiałów do wykonania nawierzchni,
  - c) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
  - d) nakaz zachowania istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
  - f) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek,

- zadaszeń, parkingów dla rowerów),
- g) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
- h) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KP – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 7KX1,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KP – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w: wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
  - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłacej,
  - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
  - c) placów zabaw,
  - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych.

#### **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%.

### **§ 26**

Dla terenów: **1KK, 2KK, 3KK** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji i obsługi kolejowej, gdzie:**

w ramach terenu 1KK ustala się lokalizację funkcji komunikacji i obsługi kolejowej, w tym obsługi podróżnych (tj. perony, przejazdy kolejowo – drogowe, przejścia kolejowe) oraz przeładunku i składowania towarów;

- 2) w ramach terenu 2KK ustala się lokalizację funkcji komunikacji i obsługi kolejowej, w tym

obsługi podróżnych (tj. stacja kolejowa) z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowych jako uzupełnienie podstawowej funkcji;

- 3) w ramach terenu 3KK ustala się lokalizację funkcji komunikacji i obsługi kolejowej, w tym obsługi podróżnych (tj. parking).

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

## 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) teren 1KK znajduje się częściowo w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9 planu.

## 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: tereny 1KK, 2KK, 3KK znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

## 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy: nie określa się;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się (lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, dla infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radiołączności – do 50 m;
- 7) intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 8) kształt dachu: nie ustala się;
- 9) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów);
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

## 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny 1KK, 2KK, 3KK są w całości terenami zamkniętymi (kolejowymi) – ustalonymi przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się lokalizację linii kolejowych wraz z układem torowym i infrastrukturą kolejową związaną ze stacją kolejową,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KK – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ, ul. Pszczelej oznaczonej symbolem 3KDZ, ul. Nizinnej oznaczonej symbolem 2KDD, ulicy oznaczonej symbolem 5KDD, ul. Letniskowej oznaczonej symbolem 8KDD, ulicy Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KX1, 3KX1 oraz od ul. Tęczowej i ul. Ptasiej zlokalizowanych poza granicą planu,
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KK – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 3KX1,
    - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KK – od ul. Pszczelej oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez teren oznaczony 1KK;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz oraz odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe ( $\varnothing$  150 w terenie 1KDZ), gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  80-100 w terenie 1KDZ) oraz kanalizacji sanitarnej (kolektor sanitarny „T-IV”  $\varnothing$  0,3) po wymaganej rozbudowie;
    - d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła spełniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązujące na terenie województwa lubelskiego, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskich sieci ciepłowniczych (po ich rozbudowie w tym rejonie miasta),
    - g) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
    - h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędowania 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 1KK, 2KK, 3KK w wysokości 1%.

## § 27

Dla terenów: **1K-s, 2K-s** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu: Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej infrastrukturze technicznej (zieleni niskiej i średniej);
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
  - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
  - 4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
  - 5) tereny 1K-s, 2K-s znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) tereny 1K-s, 2K-s położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
  - 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) tereny 1K-s, 2K-s znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się (lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi);
  - 2) ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ust. 7;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: nie ustala się;
  - 4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie ustala się;
  - 6) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ust. 7.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych**



określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: tereny 1K-s, 2K-s znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1K-s – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 1DP,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2K-s – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 7KX1;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
    - f) 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:** zakazuje się.
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 1K-s, 2K-s w wysokości 1%.

## § 28

Dla terenów: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:** **Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.**
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej infrastrukturze technicznej (zieleni niskiej i średniej).
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
  - 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
  - 4) dopuszcza się realizację technicznych elementów błękitno – zielonej infrastruktury.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny 2E, 6E położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
  - 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) tereny 5E, 6E, 7E, 8E znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się (lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi);
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających: nie ustala się;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
  - 4) intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m;
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz utrzymanie zastanych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek budowlanych z istniejącymi budynkami wyznaczonymi na rysunku planu z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na funkcje komplementarne z przeznaczeniem terenu;
  - 7) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**
- 1) na terenie 4E występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
    - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
    - b) lokalizacja budynków i budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odsnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi;
  - 2) teren 6E znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, instalacja zgodnie z § 10 planu.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1E – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2E – od ul. Marzanny zlokalizowanej poza granicami planu,
    - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3E – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4E – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5E – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
    - f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6E – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 1UP,
    - g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7E – od ulicy oznaczonej symbolem 4KDD,
    - h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8E – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie: w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
    - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
    - g) 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:** zakazuje się.
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 1E, 2E, 3E, 4E, 5E, 6E, 7E, 8E w wysokości 1%.

## § 29

Dla terenów: **1KDZ (ul. Krężnicka), 2KDZ (ul. Cienista), 3KDZ (ul. Pszczela)** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Teren drogi publicznej – ulica zbiorcza.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny 1KDZ, 2KDZ znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 6) tereny 1KDZ, 2KDZ znajdują się częściowo w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9 planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na terenie 1KDZ zlokalizowane są kapliczki lub krzyże przydrożne – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których ustala się zakaz zmiany lokalizacji;
- 2) tereny 1KDZ, 2KDZ położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 3) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) tereny 2KDZ znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dobra Bystrzycy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 5) tereny 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykaniem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;
- 4) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KDZ – nie mniej niż 15,0 m,
  - b) dla terenu 2KDZ – nie mniej niż 30,0 m,
  - c) dla terenu 3KDZ – nie mniej niż 20,0 m;
- 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
- 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, w formie naziemnych miejsc parkingowych – zgodnie z § 6 planu;
- 5) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) tereny 2KDZ częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bystrzycy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe oraz lokalizacji obiektów mogących spowodować zagrożenie dla jakości wody w przypadku wystąpienia powodzi – wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) tereny 1KDZ, 2KDZ znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu;
- 3) na terenach 1KDZ i 3KDZ występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

**9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się zewnętrzne powiązania komunikacyjne terenu 1KDZ (ul. Krężnicka) z ul. Krężnicką zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu,
  - b) ustala się zewnętrzne powiązania komunikacyjne terenu 2KDZ (ul. Cienista) z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ oraz ul. Cienistą zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu,
  - c) ustala się zewnętrzne powiązania komunikacyjne terenu 3KDZ (ul. Pszczela) z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ oraz ulicą Pszczelą zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i

- wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - g) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** zakazuje się.

**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 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ w wysokości 1%.

### § 30

Dla terenów: **1KDD** (ul. Marzanny), **2KDD** (ul. Nizinna), **3KDD** (ul. Niezapominajki), **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD** (ul. Letniskowa), ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny 3KDD, 8KDD znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 6) teren 8KDD znajduje się częściowo w granicach Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z § 9 planu.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny 1KDD, 3KDD, położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

**5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) przekrój jednojezdniowy z obustronnymi chodnikami;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 10,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) teren 1KDD częściowo znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) teren 3KDD znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu;
- 3) na terenach 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
  - b) lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzenia i przemywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

#### **8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.**

#### **9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w ramach terenu 3KDD wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w obrębie której ustala się:
  - a) zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
  - b) nakaz zastosowania wysokojakościowych materiałów do wykonania nawierzchni,
  - c) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
  - d) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
  - e) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów),
  - f) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### **10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 1KDD – z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ,
  - b) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 2KDD – z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ,
  - c) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 3KDD – z ul. Cienistą oznaczoną symbolem 2KDZ,

- d) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 4KDD – z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ oraz ulicą oznaczoną symbolem 5KDD,
  - e) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 5KDD – z ul. Pszczelą oznaczoną symbolem 3KDZ oraz ulicami oznaczonymi symbolami 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD,
  - f) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 6KDD – z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ oraz ulicą oznaczoną symbolem 5KDD,
  - g) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 7KDD – z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ oraz ulicą oznaczoną symbolem 5KDD,
  - h) ustala się podstawowe powiązania komunikacyjne terenu 8KDD – z ul. Krężnicką oznaczoną symbolem 1KDZ oraz ulicą oznaczoną symbolem 5KDD,
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
  - f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - g) 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:** zakazuje się.
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, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD w wysokości 1%.

### § 31

Dla terenów: **1KX1, 2KX1, 3KX1, 4KX1, 5KX1, 6KX1, 7KX1, 8KX1, 9KX1** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Teren wydzielonego ciągu pieszo – jezdni.**

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;



- 4) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 5) tereny 4KX1, 6KX1, 7KX1, 8KX1, 9KX1 znajdują się częściowo w granicach Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny 2KX1, 4KX1, 5KX1, 6KX1, 7KX1, 8KX1, 9KX1 położone są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
- 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) tereny 4KX1, 7KX1 znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

#### **5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 2KX1 dopuszcza się realizację akcentu urbanistycznego (orientacyjna lokalizacja - zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego, w szczególności na terenie 3KX1, zgodnie z rysunkiem planu;

#### **6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu - nie mniej niż 5,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym;
- 4) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych.

#### **7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) tereny 4KX1, 5KX1, 6KX1, 7KX1 znajdują się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Brawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu;
- 2) na terenach 1KX1 i 3KX1 występuje strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i przestrzeganie wymagań wynikających z przepisów odrębnych – mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego, lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym - zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z ustawą o transporcie kolejowym oraz aktami wykonawczymi.

#### **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) w ramach terenu 3KX1 wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w obrębie której ustala się:
  - a) zagospodarowanie w formie przestrzeni otwartej,
  - b) nakaz zastosowania wysokojakościowych materiałów do wykonania nawierzchni,
  - c) nakaz szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
  - d) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni,
  - e) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych, w tym miejsc wypoczynku (ławek, zadaszeń, parkingów dla rowerów),
  - f) dopuszczenie lokalizacji przejść, przejazdów i dróg pożarowych,
  - g) dopuszczenie lokalizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - b) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - c) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 3KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - d) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 4KX1 – od ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD,
  - e) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 5KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz ul. Niezapominajki oznaczonej symbolem 3KDD,
  - f) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 6KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 7KX1,
  - g) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 7KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 6KX1,
  - h) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 8KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - i) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 9KX1 – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
  - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

- f) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - g) 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 1KX1, 2KX1, 3KX1, 4KX1, 5KX1, 6KX1, 7KX1, 8KX1, 9KX1 w wysokości 1%.

## § 32

Dla terenu **1KXL** ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:** **Teren ciągu technicznego**, gdzie: ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej (zieleni niskiej, średniej i wysokiej);
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 3) ustala się standard akustyczny – nie dotyczy, zgodnie z § 7 planu;
  - 4) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 8 planu;
  - 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) teren 1KXL położony są w granicy układu ruralistycznego d. Wsi Zemborzyce ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków m. Lublin – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – w obrębie, którego ustala się tradycyjny sposób kształtowania przestrzeni wraz z utrzymaniem obiektów tworzących historyczną strukturę miejsca;
  - 2) wszelkie prace prowadzone na obszarze bądź przy obiektach niewpisanych do rejestru a ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) teren 1KXL znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
  - 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 9 m;
  - 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych, ciągów pieszych i dróg pożarowych.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren 1KXL znajduje się w terenie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Prawiedniki”, ustalenia zgodnie z § 10 planu.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KXL – od ul. Krężnickiej oznaczonej symbolem 1KDZ;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej (z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 planu), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie ustala się,
    - d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do istniejących i planowanych miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji oraz własnych systemów zagospodarowania wód opadowych; z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
    - f) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu 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 użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem; na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie:
    - a) naziemnych miejsc parkingowych o nawierzchni niepyłującej,
    - b) zieleni rekreacyjnej i ozdobnej,
    - c) placów zabaw,
    - d) urządzeń sportowo-rekreacyjnych nieuciążliwych,
    - e) lokalizacji obiektów o funkcji usługowej nie związanych trwale z gruntem, w szczególności w formie kiosków, stoisk sezonowych itp.
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 1KXL w wysokości 1%.

**§ 33**

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

**§ 34**

Istniejąca zabudowa niezgodna z ww. przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne, bez możliwości wymiany budynków.

**§ 35**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

**§ 36**

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

*Wyłożenie do wglądu publicznego w dniach od 15 maja 2024 r. do 10 czerwca 2024 r.*