

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary
przestrzeni publicznych – obszar I – Ogród Saski**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 1073/XXXIV/2021 Rady Miasta Lublin z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych, Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar I – Ogród Saski 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 dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar I – Ogród Saski, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2.

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

§ 3.

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej ustawie:
 - 1) **akcent urbanistyczny** – należy przez to rozumieć 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** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
 - 3) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
 - 4) **dach zielony** – należy przez to rozumieć wielowarstwowe pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację;
 - 5) **detale urbanistyczne** – należy przez to rozumieć 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, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski;
 - 6) **działka inwestycyjna** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
 - 7) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – należy przez to rozumieć ciągłą strukturę przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania

- miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);
- 8) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii) oraz obiekty liniowe służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, energię elektryczną, 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;
 - 9) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) **jednostka mieszkalna** – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń występujących w części pobytowej, składający się z: pokoju mieszkalnego, przedpokoju, węzła higieniczno-sanitarnego i innych uzupełniających elementów (aneks barowy, loggia itp.), przy czym za **jednostkę apartamentową** należy rozumieć jednostkę dwu- i więcej izbową (co najmniej: salon, o powierzchni minimum 25 m², sypialnię z łazienką, część wejściową z wydzielonym dodatkowo węzłem higieniczno-sanitarnym), posiadające indywidualne wykończenie i wyposażenie;
 - 11) **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 12) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć: miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
 - 13) **miejscowa retencja** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne umożliwiające zmniejszenie ilości lub/i czasowe spowolnienie odpływu wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do sieci kanalizacji deszczowej z terenu działki inwestycyjnej;
 - 14) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym: „remontu” oraz „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
 - 15) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
 - 16) **ogród tematyczny** – urządzone i zagospodarowany obszar zieleni, wyposażony w towarzyszące obiekty budowlane i urządzenia techniczne, związane z funkcjonowaniem ogrodu; do ogrodu tematycznego zalicza się ogród o określonej tematyce wynikającej między innymi ze stylu lub asortymentu wyposażenia, na przykład: ogród japoński, ogród różany (rosarium), ogród jordanowski, łąka kwietna, ogród wodny (ogród deszczowy), ogród miejski (urban garden);
 - 17) **parking w zieleni** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o utwardzonej powierzchni w otoczeniu zieleni urządzonej, wyposażone w systemy odwadniające wraz z separatorami substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach parkingu w zieleni należy zapewnić na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej (poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów), w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;
 - 18) **parking zielony** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, kratki trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających (np. trawy) poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów; w ramach parkingu zielonego należy zapewnić dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m² zieleni urządzonej (np. drzewa, krzewy, pnącza) poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów, w tym nie mniej niż


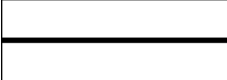
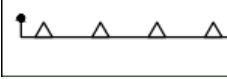





- 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;
- 19) **plac zabaw** – należy przez to rozumieć wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownicę, huśtawki, zjeżdżalnię, boiska, ławki itp.;
 - 20) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 21) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
 - 22) **powierzchnia całkowita** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
 - 23) **powierzchnia użytkowa** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje 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;
 - 24) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, 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);
 - 25) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 26) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
 - 27) **skwer** – należy przez to rozumieć publicznie dostępną budowlę, wyposażoną w detale urbanistyczne oraz elementy zieleni urządzonej (np. trawniki, klomby, zadrzewienia i zakrzewienia);
 - 28) **stanowiska postojowe dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawiania rowerów 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;
 - 29) **Strefa Ochrony Widoków (SOW)** – obszar ochrony ekspozycji – należy przez to rozumieć strefę mającą na celu ochronę dalekich widoków zabytkowej sylwety historycznego zespołu miejskiego (chronionego na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. lub. Nr A/153);
 - 30) **strefa sportowo-rekreacyjna „SR”** – należy przez to rozumieć miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie pod funkcje sportowo-rekreacyjne, wymagające szczególnego opracowania między innymi: urządzeń sportowo-rekreacyjnych, detali urbanistycznych, układu zieleni i ukształtowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 31) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej „PP”** – należy przez to rozumieć 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;
 - 32) **strefa usługowa „U”** – należy przez to rozumieć miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie pod funkcje usługowe, wymagające szczególnego opracowania między innymi: amfiteatru (muszli koncertowej), detali urbanistycznych, układu zieleni i ukształtowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;



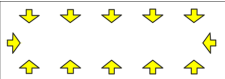

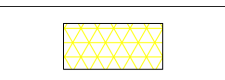

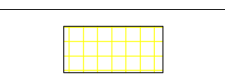
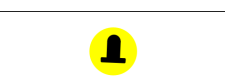
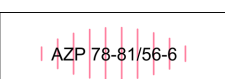

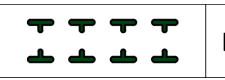

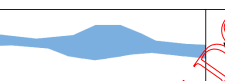


- 33) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;
- 34) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 35) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć 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;
- 36) **urządzenia sportowo-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć tereny i urządzenia budowlane służące uprawianiu sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, technicznym i sanitarnym, w tym: place zabaw, wybiegi dla zwierząt domowych itp.;
- 37) **urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane umożliwiające zaspokajanie potrzeb z zakresu wypoczynku i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem magazynowym, technicznym i socjalnym, w tym: woliera dla ptaków, układ oczek wodnych, kładki, podesty, szlaki turystyczne, punkty widokowe;
- 38) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć 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;
- 39) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;
- 40) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującej się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 41) **zabudowa** – należy przez to rozumieć budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
- 42) **zachowanie istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków również wymiany zabudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
- 43) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć 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;
- 44) **zielen izolacyjna** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka) zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków roślin odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania;
- 45) **zielen urządzona** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa);






- 46) **zieleniec** – należy przez to rozumieć publicznie dostępny, zwarty przestrzennie teren zieleni urządzonej o funkcji reprezentacyjno-wypoczynkowej.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4.

1. W granicach obszaru opracowania planu wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:
 - 1) **1, 2, 3 (...)** (cyfry arabskie) – stanowią oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 2) **ZP, UN/U, E** – stanowią oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
 - 3) Oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi ukośnikiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. W granicach obszaru opracowania planu wyznaczono strefy w ramach funkcji podstawowych, ograniczone liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe): U – strefa usługowa, SR – strefa sportowo - rekreacyjna, PP – strefa szczególnej przestrzeni publicznej (reprezentacyjna).
3. Oznaczenia graficzne użyte w planie.
 - 1) ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zieleni urządzonej
	tereny usług nauki/usług
	tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka
	strefa usługowa
	strefa sportowo-rekreacyjna

	strefa szczególnej przestrzeni publicznej (reprezentacyjna)
	strefa ochrony widoków (SOW)
	obszar zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin wyznaczonego wpisem do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153)
	obszar zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
	obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
	kapliczka na kopcu wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego
	obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
	pomnik ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
	stanowisko archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
	pomnik przyrody - Topola biała
2) elementy informacyjne:	
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	główny kierunek powiązań ekologicznych (przyrodniczych)
	wody powierzchniowe
	przebieg głównych ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu rowerowego
	przebieg głównych ciągów pieszych

	rejon bastionu - pozostałość po historycznych fortyfikacjach m. Lublin
	punkt widokowy
	akcent urbanistyczny
	miejsce wejścia (wjazdu)
	budynki istniejące

4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) strefa usługowa;
 - 6) strefa szczególnej przestrzeni publicznej (reprezentacyjna);
 - 7) strefa sportowo-rekreacyjna;
 - 8) strefa ochrony widoków (SOW);
 - 9) obszar zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin, wyznaczony wpisem do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153);
 - 10) obszar zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
 - 11) obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
 - 12) kapliczka na kopcu wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
 - 13) obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
 - 14) pomnik ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
 - 15) stanowisko archeologiczne w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
 - 16) pomnik przyrody – topola biała.
5. Obszar opracowania planu położony jest w całości w zasięgu obszaru funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta.
6. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 4 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 5.

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

- 1) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 2) **UN/U** – tereny usług nauki / usług, mogące w szczególności zawierać wybrane kategorie zabudowy usługowej: nauki i edukacji, badawczo-rozwojowej, administracji i biur, hotelarsko-turystyczne, turystyki biznesowej, ochrony zdrowia, kultury, gastronomii oraz rzemiosła usługowego (usług drobnych);
- 3) **E** – tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka.

§ 6.

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania bilansu zapotrzebowania inwestycji na minimalną lub maksymalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, znajdujących się **w obszarze**

funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta, stanowiącego strefę I – strefę ograniczonego i kontrolowanego parkowania:

- 1) obiekty usług nauki i edukacji, w tym: szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne (szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe) – nie więcej niż 1,2 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 2) obiekty usług administracji i biur, w tym:
 - a) biura, urzędy, banki, poczty – nie więcej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej lub nie więcej niż 18 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - b) kancelarie prawnicze – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) obiekty usług hotelarsko-turystycznych, w tym:
 - a) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde 10 jednostek mieszkalnych lub apartamentowych (zawierających pokoje),
 - b) hotele – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 10 jednostek mieszkalnych lub apartamentowych (zawierających pokoje),
 - c) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 jednostkę mieszkalną lub apartamentową (zawierające pokoje),
 - d) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 miejsc noclegowych (łóżek);
 - 4) obiekty usług turystyki biznesowej, w tym: centra targowo-wystawiennicze, centra konferencyjno-kongresowe – nie więcej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) obiekty usług ochrony zdrowia, w tym: przychodnie, gabinety lekarskie – nie więcej niż 3 miejsca parkingowych na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) obiekty usług kultury, w tym:
 - a) domy kultury, biblioteki, centra informacyjne – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) kina, teatry – nie więcej niż 8 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla widzów,
 - c) muzea – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni wystawienniczej;
 - 7) obiekty usług handlu (do 2000 m² powierzchni sprzedaży) – nie więcej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni handlowej;
 - 8) obiekty usług gastronomii, w tym: restauracje, kawiarnie, bary – nie więcej niż 1,5 miejsca parkingowego na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 9) obiekty rzemiosła usługowego – nie więcej niż 2 miejsca parkingowe na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej.
2. W odniesieniu do inwestycji, nie wymienionych w ust. 1, ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie większej niż 1 miejsce parkingowe na 55 m² powierzchni użytkowej.
 3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określone funkcje.
 4. Ustala się, następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych 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.
 5. Wskaźniki liczby miejsc do parkowania określone w ust.: 1, 2 i 4, dotyczą stanowisk z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej, które należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
 6. W przypadku przebudowy i remontów obiektów, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych (zgodnie z przepisami odrębnymi) dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych określonej w ust.: 1, 2 i 4, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
 7. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów:

- 1) dla biur i urzędów – 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde pełne 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla pozostałych funkcji – 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde 8 miejsc parkingowych dla samochodów.
8. Co najmniej 50% miejsc parkingowych dla rowerów powinno być realizowane w poziomie terenu w pobliżu wejść do budynków.

§ 7.

1. Ustala się standard akustyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) dla terenów usług nauki / usług znajdujących się w **obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta** – standard akustyczny jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - 2) dla terenów przeznaczonych pod tereny zieleni urządzonej – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Dla pozostałych funkcji terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie ustala się standardu akustycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8.

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:
 - 1) w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu;
 - 2) w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych oraz suchych dolin, z wyłączeniem:
 - a) realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów, ścieżek, kładek,
 - b) działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.
3. Zasady wymienione w ust. 1 i 2 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenów stanowią inaczej.

§ 9.

Ustala się zasady ochrony ekspozycji widokowej sylwety Starego Miasta:

1. Dla terenów położonych w zasięgu strefy ochrony widoków (SOW), oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających / rozdzielających ekspozycję widokową Starego Miasta oraz przewyższających sylwetę Starego Miasta;
 - 2) zakaz lokalizacji urządzeń wielkopowierzchniowych, służących jako nośniki ekspozycji informacji (o powierzchni ekspozycji powyżej 3 m²);
 - 3) dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych, w tym budynków wpływających na poprawę estetyki i kompozycji zagospodarowania, przy czym kompozycja nowej zabudowy powinna podkreślać różnice wysokościowe ukształtowania terenu.

§ 10.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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. W obszarze opracowania planu nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów.

§ 11.

1. W granicy obszaru objętego planem wyklucza się możliwość występowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 12.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.
2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, której funkcje są niezgodne z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany.

§ 13.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

1. **PRZEZNACZENIE TERENÓW: TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ** o charakterze publicznym:
 - 1) ustala się realizację ogólnodostępnej zieleni urządzonej – park miejski „Ogród Saski”;
 - 2) dopuszcza się realizację zieleni o charakterze parkowo-ogrodowym, w tym ogrodów tematycznych;
 - 3) dopuszcza się realizację: usług, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz szczególnych przestrzeni publicznych w ramach wyznaczonych wydziełów wewnętrznych.
2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:**
 - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej oraz zieleni izolacyjnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację: edukacyjnych tablic informacyjnych, wolnostojących oznaczeń związanych z funkcją przewidzianą w planie;
 - 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:**
 - 1) teren oznaczony symbolem **1ZP** znajduje się w obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta;
 - 2) teren oznaczony symbolem **1ZP** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** znajduje się pomnik przyrody (Topola biała – *Populus alba*), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, który stanowi formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
 - 4) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) standard akustyczny, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
 - 6) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
 - 7) ochrona ekspozycji widokowej sylwety Starego Miasta – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 8) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:**
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** ochronie konserwatorskiej podlega park miejski „Ogród Saski”, obejmujący: park krajobrazowy „Ogród Saski”, „domek odźwiernego”, kapliczkę na kopcu, zegar słoneczny oraz płytę upamiętniającą założenie ogrodu – wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/847, który równocześnie położony jest w obszarze zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin – wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/153, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;

wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, gdzie:

- a) nakazuje się zachowanie układu kompozycyjnego zabytkowego parku miejskiego z dopuszczeniem przekształceń związanych wyłącznie z pracami rewaloryzacyjnymi,
 - b) na terenie „Ogrodu Saskiego” wprowadza się zakaz lokalizacji zewnętrznych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - c) dla obiektu „Domek Odźwiernego” ustala się:
 - nakaz zachowania bryły i gabarytów oraz wysokości, kształtu i formy dachu,
 - nakaz zachowania dekoracji elewacji,
 - zakaz lokalizacji zewnętrznych instalacji odnawialnych źródeł energii (na obiekcie),
 - d) dla zabytkowych obiektów: kapliczki na kopcu, zegara słonecznego oraz płyty upamiętniającej założenie ogrodu miejskiego wprowadza się nakaz ich zachowania i utrzymania w niezmienionej formie i strukturze, a zagospodarowanie najbliższego ich otoczenia nie może pogarszać walorów przestrzennych i widokowych;
- 2) na terenie **1ZP** znajduje się obiekt „Pomnik upamiętniający założenie Ogrodu Miejskiego” ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin (oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu; dla obiektu wprowadza się nakaz jego zachowania i utrzymania w niezmienionej formie i strukturze, a zagospodarowanie najbliższego otoczenia nie może pogarszać walorów przestrzennych i widokowych;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP** ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne: AZP 77-81/54-4, AZP 77-81/56-6, AZP 77-81/59-9, AZP 77-81/104-11, AZP 77-81/115-15, AZP 77-81/113-13 oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelką działalność inwestycyjną związaną z prowadzeniem prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobranych detali urbanistycznych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 1) ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy, w tym: muszli koncertowej im. Romualda Lipki, szaletu miejskiego, zrealizowanych zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) w ramach terenu oznaczonego symbolem **1ZP** wyznacza się **strefę usługową**, oznaczoną graficznie na rysunku planu szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem **U**, gdzie ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem towarzyszących usług nieuciążliwych, w szczególności z zakresu: kultury, turystyki, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru strefy usługowej: nie więcej niż 12%, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej, położonej w granicy obszaru strefy usługowej: 0,2, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - e) minimalną intensywność zabudowy: nie określa się,
 - f) nakaz realizacji komponowanej zieleni urządzonej poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie mniejszej niż 50% udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, zgodnie ze stanem istniejącym,
 - h) gabaryty zabudowy: kondygnacje nadziemne i podziemne, zgodnie ze stanem istniejącym,

- i) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, zgodnie ze stanem istniejącym,
- j) pokrycie dachu: atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach w nawiązaniu do obecnie zastosowanych rozwiązań w istniejących budynkach muszli koncertowej oraz szaletu miejskiego,
- k) dopuszcza się lokalizację mobilnych punktów handlowo-gastronomicznych (np. rower kawy) oraz tymczasowych obiektów budowlanych (w tym ogródków gastronomicznych), związanych z funkcjami przewidzianymi w planie, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 80%;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:
na terenie oznaczonym symbolem **IZP** znajduje się pomnik przyrody (Topola biała – Populus alba), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, który objęty jest ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
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) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem strefy usługowej U;
 - 2) ustala się ochronę istniejących skarp przed zmianą ich ukształtowania, poprzez zakaz: zmiany rzeźby terenu, zmiany kąta nachylenia zbocza, zmiany długości zbocza – nie dotyczy realizacji: ciągów komunikacyjnych, urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych (w tym z układem wodnym) oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację: urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, detali urbanistycznych (w tym akcentów urbanistycznych);
 - 4) ustala się lokalizację ciągów komunikacyjnych:
 - a) pieszych z dopuszczeniem ruchu rowerowego, o nawierzchni: betonowej, bitumicznej,
 - b) pieszych, o nawierzchni: mineralno-żywiczej (naturalnie stabilizowanej), betonowej, bitumicznej oraz z kamienia naturalnego (np. kostki granitowej),
 - c) za pośrednictwem podestów, pomostów wykonanych (w szczególności z drewna, stali, żeliwa), oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
 - 5) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów silnikowych, posiadających specjalne zezwolenia;
 - 6) w ramach terenu oznaczonego symbolem **IZP** wyznacza się **strefę szczególnej przestrzeni publicznej (reprezentacyjna)**, oznaczony graficznie na rysunku planu szrafem w kolorze pomarańczowym oraz symbolem **PP** gdzie ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji wewnętrznych układów komunikacyjnych związanych z obsługą terenu (ciągów pieszych),
 - b) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, detali urbanistycznych (w tym: miejsc wypoczynku) oraz akcentów urbanistycznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślinności: niskiej, średniej i wysokiej;
 - 7) w ramach terenów oznaczonych symbolem **IZP** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne **strefę sportowo-rekreacyjną**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem o kolorze pomarańczowym oraz symbolami **SR**, gdzie ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji: urządzeń sportowo-rekreacyjnych (w tym placu zabaw) oraz detali urbanistycznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji wewnętrznych układów komunikacyjnych związanych z obsługą terenu (ciągów pieszych),

- c) dopuszczenie lokalizacji zakomponowanych elementów zieleni urządzonej poprzez nasadzenia roślinności: niskiej, średniej i wysokiej.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** od ulic: Al. Raclawickich, al. J. Długosza, ul. F. Bieczyńskiego oraz ul. S. Leszczyńskiego (w tym wjazd dla pojazdów silnikowych), które są położone poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø450, Ø150 w Al. Raclawickich, Ø160 w ul. S. Leszczyńskiego, Ø600, Ø250 w al. J. Długosza), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (Ø250 w ul. S. Leszczyńskiego), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej (Ø800, Ø600, Ø300, Ø400 w Al. Raclawickich, Ø355, Ø350, Ø315, Ø300 w ul. S. Leszczyńskiego) z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe niskiego ciśnienia (Ø225 w Al. Raclawickich, Ø225, Ø150, Ø100 w ul. S. Leszczyńskiego, Ø225 w al. J. Długosza), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii i/lub z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego (2xØ800 al. J. Długosza, 2xØ350, 2xØ495 w ul. S. Leszczyńskiego), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) 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, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

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:

dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1UN/U** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW: **TERENY USŁUG NAUKI / USŁUGI**, pod realizację funkcji związanych z zabudową usługową, w szczególności z zakresu usług nieuciążliwych: nauki i edukacji, badawczo-rozwojowej, administracji i biur, hotelarsko-turystyczne, turystyki biznesowej, ochrony zdrowia, kultury, handlu, gastronomii oraz rzemiosła usługowego (usług drobnych).
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację: edukacyjnych tablic informacyjnych, wolnostojących oznaczeń związanych z funkcją przewidzianą w planie;

- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
 - 1) teren oznaczony symbolem 1UN/U znajduje się w obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
 - 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
 - 5) ochrona ekspozycji widokowej sylwety Starego Miasta – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 planu;
 - 6) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
 4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
 - 1) teren oznaczonym symbolem 1UN/U położony jest w obrębie parku miejskiego „Ogród Saski” – wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/847 oraz w obszarze zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin – wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/153, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, gdzie wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 1UN/U ochronie konserwatorskiej podlega obiekt zabytkowy, tj. budynek Komitetu Wojewódzkiego PZPR, obecnie Rektorat Uniwersytetu Medycznego (Al. Raławickie 1) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, gdzie:
 - a) nakazuje się zachowanie bryły i gabarytów oraz wysokości, kształtu i formy dachu,
 - b) nakazuje się zachowanie dekoracji elewacji,
 - c) zakazuje się lokalizacji zewnętrznych instalacji odnawialnych źródeł energii na obiekcie (w szczególności instalacji wykorzystujących energię wiatru), z wyjątkiem instalacji odnawialnych źródeł energii nie naruszających zabytkowej substancji obiektu oraz w sposób nie zakłócający ekspozycji i widoku;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem 1UN/U ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne AZP 77-81/59-9, oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelką działalność inwestycyjną związaną z prowadzeniem prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
 - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację elementów zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobranych detali urbanistycznych.
 6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
 - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy śródmiejskiej;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,8, zgodnie ze stanem istniejącym;

- 5) minimalna intensywność zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie określa się;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 35% zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 7) nakazuje się realizację komponowanej zieleni urządzonej poza obrysem istniejących i projektowanych obiektów budowlanych (w tym urządzeń budowlanych z nimi związanych), o powierzchni nie mniejszej niż 50% udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy: 16,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 9) gabaryty zabudowy: kondygnacje nadziemne i podziemne, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 10) geometria dachu: dachy płaskie lub strome, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 11) ustala się lokalizację miejsc parkingowych, w tym miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;
 - 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: naziemne miejsca parkingowe, parkingi w zieleni, parkingi zielone, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: nie ustala się.
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 przypadku realizacji różnych funkcji usługowych należy zapewnić możliwość zastosowania rozwiązań przestrzennych, funkcjonalnych i technicznych, które będą minimalizować/niwelować potencjalną uciążliwość funkcji usługowych (np. wydzielone klatki schodowe, wejścia do budynku, lokalizacja funkcji usługowych w innych częściach budynku lub kondygnacji odrębnej);
 - 2) dopuszcza się lokalizację: urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych (w tym edukacyjnych), detali urbanistycznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych układów komunikacyjnych, w tym: ciągów pieszych i dróg rowerowych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1UN/U** – od ulicy (Al. Raclawickich) położonej poza obszarem opracowania planu;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø450, Ø150 w Al. Raclawickich, Ø160 w ul. S. Leszczyńskiego, Ø600, Ø250 w al. J. Długosza), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (Ø250 w Al. Raclawickich, ul. S. Leszczyńskiego i al. J. Długosza), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej (Ø800, Ø600, Ø300, Ø400 w Al. Raclawickich, Ø355, Ø350, Ø315, Ø300 w ul. S. Leszczyńskiego) z uwzględnieniem miejscowej retencji i/lub do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci gazowe niskiego ciśnienia (Ø225 w Al. Racławickich, Ø225, Ø150, Ø100 w ul. S. Leszczyńskiego, Ø225 w al. J. Długosza), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii i/lub z sieci miejskiego systemu ciepłowniczego (2xØ800 al. J. Długosza, 2xØ350, 2xØ495 w ul. S. Leszczyńskiego) ,zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
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:
dla terenu oznaczonego symbolem **1UN/U** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **30%**.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW: **TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYKA.**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
 - 1) teren oznaczony symbolem **1E** znajduje się w obszarze funkcjonalnego śródmieścia – centrum miasta;
 - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
 - 4) standard akustyczny: nie ustala się, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
 - 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
 - 1) teren oznaczony symbolem **1E** położony jest w obrębie parku miejskiego „Ogród Saski” – wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/847 oraz w obszarze zespołu urbanistycznego – Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin – wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/153, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, gdzie wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem **1E** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne AZP 77-81/59-9, oznaczone graficznie na rysunku planu – wszelką działalność inwestycyjną związaną z prowadzeniem prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej 1,0;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 3,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających obecną wysokość obiektu budowlanego, wynikających z procesów lub innych wymogów technologicznych, w przypadku nie zakłócenia walorów przestrzennych i widokowych w odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych (tj. Ogrodu Saskiego, zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia, budynku KW PZPR);
 - 6) geometria dachu: dachy płaskie, zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 7) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających wysokość wskazaną w pkt. 4, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: nie ustala się.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE 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) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych symbolem **1E** – od ulicy (Al. Raclawickich) położonej poza obszarem opracowania planu poprzez teren 1ZP;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 4) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
 - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej (Ø800 w Al. Raclawickich), własnych systemów zagospodarowania wód deszczowych lub/ i powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 7) 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: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
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:
dla terenu oznaczonego symbolem **1E** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości

nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości 1%.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 17.

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Lublin**

I WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO OD 4 KWIEŃNIA 2024 R. DO 25 KWIEŃNIA 2024 R.