

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntońskich i Piłsudskiego – obszar A – rejon ulicy: Przeskok**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr 78/III/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntońskich i Piłsudskiego dla obszaru A - rejon ulicy: Przeskok, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntońskich i Piłsudskiego – obszar A – rejon ulicy: Przeskok, 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin w rejonie ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntońskich i Piłsudskiego – obszar A – rejon ulicy: Przeskok, w granicach określonych na załączniku nr 1 - zwaną 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 architektoniczny** - wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość przy zachowaniu ustalonych wskaźników w ramach terenu) narożnika lub innych miejsc w obrębie bryły budynku, które skupiają lub powinny skupiać szczególną uwagę obserwatorów;
  - 2) **akcent urbanistyczny** - element plastyczny zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mający na celu wyróżnienie przestrzeni poprzez nadanie jej cech indywidualnych np. pomnik, rzeźba, fontanna, amfiteatr;
  - 3) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 4) **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.;
  - 5) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachowe o spadku do 12°, z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową


- wegetację;
- 6) **dach zielony ekstensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać;
  - 7) **dach zielony intensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
  - 8) **detal urbanistyczny** - elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, tradycyjne w skali i formie słupy ogłoszeniowe, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmiecie, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny oraz inne obiekty małej architektury;
  - 9) **działka budowlana** - zgodnie z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) **infrastruktura techniczna** - to sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), 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, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
  - 11) **intensywność zabudowy** - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) **kategoria przeznaczenia terenu** - przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności lub sposób zagospodarowania i bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
  - 13) **kondygnacja** - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 14) **linie rozgraniczające** - linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 15) **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 oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 16) **obszar zieleni izolacyjnej „ZI”** - zieleń zlokalizowana w granicach terenu o określonym przeznaczeniu odpowiadającym kategoriom funkcji urbanistycznych, na którym nakazuje się realizację zwartej, wielopoziomowej zieleni urządzonej w formie zieleni wysokiej, średniej i niskiej, spełniająca funkcję osłonową: dźwiękochłonną i estetyczną;
  - 17) **plan** - plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 18) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny;
  - 19) **powierzchnia całkowita zabudowy** - 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;
  - 20) **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;


- 21) **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);
- 22) **przepisy odrębne** - przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 23) **przeznaczenie terenu** - funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 24) **przeznaczenie tymczasowe** - inne kategorie przeznaczenia terenu niż podstawowe i dopuszczone, przypisane danemu terenowi w określonym horyzoncie czasowym;
- 25) **strefa dopuszczonej wysokości zabudowy** - to ustalenie, odnoszące się do wyodrębnionych graficznie na rysunku planu części terenu oznaczonych literami A, B, C w granicach których dopuszczalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana i określona w ustaleniach szczegółowych terenu;
- 26) **strefa szczególnej przestrzeni publicznej „PP”** – to miejsce lub fragment przestrzeni publicznej wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej terenu i wymagające szczególnego opracowania między innymi: posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni i ukształtowania terenu oraz elewacji budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 27) **Strefa Ochrony Widoków (SOW) – obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji** - strefa mająca na celu ochronę dalekich widoków zabytkowej sylwety historycznego zespołu miejskiego (chronione na podstawie wpisu do rejestru zabytków woj. lub. Nr A/153);
- 28) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 29) **uciążliwość** - zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, oddziałujący na środowisko 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;
- 30) **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 itp.;
- 31) **urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec podstawowej i/lub dopuszczonej kategorii przeznaczenia, a także towarzysząca zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury;
- 32) **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;
- 33) **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, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;

- 34) **wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej** – część terenu w liniach rozgraniczających wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
- 35) **wysokość nad poziomem morza (n.p.m.)** – wysokość mierzona zgodnie z układem wysokościowym z punktem odniesienia "Kronsztad";
- 36) **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, attyki, 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;
- 37) **zabudowa** - podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce;
- 38) **zachowanie istniejącej zabudowy** - należy przez to rozumieć 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 lub wymiany zabudowy, przy czym w wypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu (chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej);
- 39) **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.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

#### § 4



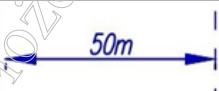
1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi odpowiadającymi kategoriom funkcji urbanistycznych określonych w planie oraz numerami porządkowymi rozpoczynającymi się od nr 1.
2. **1** (cyfra arabska) - oznacza numer porządkowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
3. **ZP1,...** - symbol literowy terenu, określający jego 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. Oznaczenia graficzne użyte w planie:
  - 1) Ustalenia obowiązujące:

	granica obszaru objętego planem
---	---------------------------------







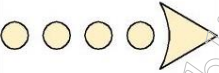


	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
---	---



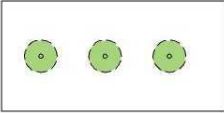
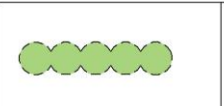


	nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>ZP1(US,U)</b>	tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej
<b>KDW</b>	tereny dróg wewnętrznych
	granica obszaru zagrożenia powodziowego - obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia wału
	obszar usług towarzyszących - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni- wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
	strefa lokalizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw)

	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	szpaler drzew / drzewo
	drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych
	strefa zieleni średniowysokiej
	strefy dopuszczonej wysokości zabudowy
	linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną (istn./proj.do skablowania)
	Strefa Ochrony Widoków (SOW) - obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji
	obszar infrastruktury technicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	jezdnie
	50 - cio metrowa strefa od stopy wału

2) Elementy informacyjne:

	budynki istniejące (wybrane)
	proponowane lokalizacje stadionu (żużlowego)
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	akcent urbanistyczny np: pomnik, rzeźba, fontanna, amfiteatr
	akcent architektoniczny
	wspomagająca obsługa komunikacyjna
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	miejsce lokalizacji ewakuacyjnego dojazdu

	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew - poza obszarem planu
	strefa zieleni średniowysokiej - poza obszarem planu

6. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) granica obszaru zagrożenia powodziowego;
- 6) obszar usług towarzyszących – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 7) obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 8) strefa szczególnej przestrzeni publicznej;
- 9) strefa lokalizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej;
- 10) obszar zieleni izolacyjnej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 11) obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw);
- 12) Ekologiczny System Obszarów Chronionych;
- 13) szpaler drzew/ drzewo;
- 14) drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych;
- 15) strefa zieleni średniowysokiej;
- 16) strefy dopuszczonej wysokości zabudowy;
- 17) linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną (istn./proj. do skablowania);
- 18) Strefa Ochrony Widoków (SOW) – obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji;
- 19) obszar infrastruktury technicznej – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej;
- 20) jezdnie;
- 21) 50-cio metrowa strefa od stopy wału.

7. Charakter informacyjny mają umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 6.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
  - 1) **ZP1** – tereny zieleni parkowej;
  - 2) **US** – tereny sportu i rekreacji;
  - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej – mogące zawierać wszystkie lub wybrane (wymienione w ustaleniach szczegółowych dla terenów) kategorie terenów zabudowy usługowej;
  - 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## § 6

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
  - 1) internaty – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 pokoi;
  - 2) hotele – nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na 1 pokój;
  - 3) hotele pracownicze, asystenckie – nie mniej niż 0,4 miejsca parkingowego na 1 pokój;
  - 4) schroniska młodzieżowe – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego na 10 łóżek;
  - 5) pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 6) motele – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
  - 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 8) restauracje, kawiarnie, bary – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
  - 9) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty do 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób;
  - 10) biura, urzędy, banki, poczty – obiekty powyżej 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób;
  - 11) przychodnie, gabinety lekarskie – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 12) domy kultury – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 13) kina, teatry, filharmonie – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla widzów;
  - 14) muzea – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych dla samochodów + 0,5 miejsca parkingowego dla autokaru na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 15) centra targowo-wystawiennicze – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) szkoły podstawowe, gimnazja – nie mniej niż 0,5 miejsca postojowego na 1 izbę lekcyjną;
  - 17) szkoły średnie – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 izbę lekcyjną;
  - 18) obiekty dydaktyczne – minimum 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
  - 19) przedszkola, świetlice – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1 salę pobytu;
  - 20) rzemiosło usługowe – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 21) zakłady przemysłowe, rzemiosło – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
  - 22) małe obiekty sportu i rekreacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 23) stadiony i kluby sportowe – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla widzów + 3 miejsca parkingowe dla autokarów na 1000 miejsc siedzących dla widzów;
  - 24) kryte pływalnie – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 100m<sup>2</sup> lustra wody;
  - 25) korty tenisowe (bez widzów) – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 kort;
  - 26) 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 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.
  3. Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust. 1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
  4. W przypadku przebudowy i remontów prowadzonych na działkach, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi - dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc określonych w ust. 1, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
  5. 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.
  6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości:
    - 1) dla stadionów i klubów sportowych - 5 miejsc parkingowych dla rowerów na każde pełne 100 miejsc siedzących dla widzów;
    - 2) w przypadkach nieokreślonych wyżej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na każde pełne 10 miejsc parkingowych dla samochodów.

## § 7

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego;
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 oraz w celu realizacji obiektów i urządzeń sportowych (np. boisk piłkarskich) wraz z dojazdami do nich;
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.

## § 8

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) parametry działki dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP1(US,U)**:
    - a) minimalna powierzchnia działki (z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne): 1500m<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.

## § 9

1. Ustala się standard akustyczny:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej:
  - a) w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) w przypadku realizacji obiektów sportu i rekreacji – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
  - d) pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się;
- 2) dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) dla pozostałych funkcji terenów – standardu nie ustala się.

## § 10

Dla terenu **1ZP1(US,U)** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz usług.**

- 1) ustala się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni parkowej w formie parków, skwerów, zieleńców i łąk;
  - a) dopuszcza się lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych (w tym terenowych),
  - b) dopuszcza się lokalizację, w tym prowadzonych oddzielnie, ciągów pieszych i rowerowych oraz przejazdów i dróg pożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług, w szczególności z zakresu kategorii:
  - a) **administracji i biur**, w tym w szczególności: obiekty wykorzystywane jako miejsce pracy dla działalności biura, sekretariatu lub innych o charakterze administracyjnym np: budynki banków, urzędów pocztowych, urzędów, obiekty centrów konferencyjnych i kongresowych, sądów,
  - b) **gastronomii**, w tym w szczególności: restauracje, bary, kawiarnie, puby, stołówki, obiekty zaplecza gastronomicznego,
  - c) **kultury**, w tym w szczególności: ogólnodostępne obiekty kulturalne takie jak: kina, sale koncertowe, teatry, teatry muzyczne, domy kultury, wielozadaniowe sale, kluby, sale taneczne, galerie sztuki, wystawy, biblioteki, centra informacyjne i archiwa,
  - d) **oświaty i wychowania**, w tym w szczególności: żłobki, świetlice, przedszkola, szkoły językowe, ośrodki kształceniowe i szkoleniowe, internaty,
  - e) **sportu**, w tym w szczególności: obiekty sportowe przeznaczone do uprawiania różnych dyscyplin sportu w tym: stadion żużlowy, obiekty sportowo-rekreacyjne o charakterze namiotowym,
  - f) **hotelowo – turystycznej**, w tym w szczególności: hotele, hostele, motele, pensjonaty, domy turystyczne,
  - g) **ochrony zdrowia**, w tym w szczególności: przychodnie, ośrodki zdrowia, zakłady rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, z wyłączeniem szpitali i sanatoriów,
  - h) **usług publicznych** (z wyłączeniem domów opieki społecznej).

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

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500m<sup>2</sup>;
- 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) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 8, 9, 10.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się (w całości) w obszarze Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w wodę, ciepło i gaz zgodnie z ust. 10;
- 4) nakazuje się ochronę istniejących drzew o szczególnych walorach przyrodniczych, zgodnie z rysunkiem planu. W przypadku konieczności wycinki ze względów sanitarnych bądź bezpieczeństwa – nakaz odtworzenia drzewostanu na terenie działki budowlanej;
- 5) ustala się standard akustyczny - zgodnie z §9:
  - a) w przypadku realizacji stadionu sportowego (stadionu żużlowego) – nakaz zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu na sąsiednie tereny mieszkaniowe, usługowe oraz rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 6) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 7;
- 7) teren objęty jest Strefą Ochrony Widoków ( SOW) – oznaczoną graficznie na rysunku planu:
  - a) ustalenia jak w ustępie 6 pkt 7.

**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) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów detalu urbanistycznego;
- 3) dopuszcza się realizację akcentu urbanistycznego w miejscu ustalonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację strefy zieleni średniowysokiej w formie zieleni urządzonej średniej i niskiej w szczególności w miejscu ustalonym na rysunku planu,
- 5) dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchniach półprzepuszczalnych lub nawierzchniach bitumicznych;
- 6) w ramach terenu 1ZP1(US,U) wyznacza się strefy szczególnej przestrzeni publicznej, oznaczone graficznie na rysunku planu szrafem w kolorze pomarańczowym i symbolem PP, w obrębie których:
  - a) nakazuje się szczególnie staranne zakomponowanie rysunku nawierzchni,
  - b) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni,
  - c) nawierzchnia: gładka, płytowa z materiałów naturalnych,
  - d) nakazuje się lokalizację zakomponowanych elementów zieleni,
  - e) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych,
  - f) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych oraz sportowo- rekreacyjnych (np. bieżnia lekkoatletyczna),
  - h) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych, przejść, przejazdów, dróg wewnętrznych i pożarowych związanych z obsługą terenu, przy czym przestrzeń dla ruchu kołowego, pieszego i rowerowego w jednym poziomie.

**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) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%,



- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się uwzględnianie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) w strefie dopuszczonej wysokości zabudowy oznaczonej symbolem A nie więcej niż 12 m i maksymalnie do rzędnej 186 m n.p.m.,
  - b) w strefie dopuszczonej wysokości zabudowy oznaczonej symbolem B nie więcej niż 25 m i maksymalnie do rzędnej 199 m n.p.m., przy czym w przypadku lokalizacji obiektu sportowego (stadion żużlowy) dopuszcza się elementy konstrukcyjne do których mocowane jest zadaszenie obiektu - maksymalnie do rzędnej 209 m n.p.m.,
  - c) w strefie dopuszczonej wysokości zabudowy oznaczonej symbolem C nie więcej niż 8 m i maksymalnie do rzędnej 182 m n.p.m.,
  - d) obiektów sportowo-rekreacyjnych o charakterze namiotowym – dopuszcza się nie więcej niż 22m, jeśli jest uwarunkowana technologią realizacji obiektu namiotowego;
- 8) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,4;
- 9) kształt dachu: nie określa się;
- 10) dopuszcza się realizację dachu zielonego o charakterze intensywnym lub ekstensywnym, lub obu rodzajów jednocześnie;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - a) w przypadku realizacji stadionu – nie określa się;
- 12) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;
- 13) minimalna liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami §6;
- 14) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe, garaże wolnostojące, garaże wbudowane;
- 15) pozostałe ustalenia:
  - a) poza linią zabudowy dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów kubaturowych o powierzchni zabudowy do 20m<sup>2</sup> i wysokości do 4m, tj. systemowe obiekty urządzeń sanitarnych (toalety), obiekty służące kontroli bezpieczeństwa, wiaty śmietnikowe, obiekty na urządzenia techniczne oraz podręczne magazynki sprzętu sportowego, przy czym obiekty te winny wpisywać się harmonijnie w zielone otoczenie np. poprzez zastosowanie pnącej roślinności na elewacjach budynku,
  - b) poza linią zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych o charakterze namiotowym,
  - c) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych i sezonowych aranżacji,
  - d) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia terenów,
  - e) dopuszcza się ukształtowanie terenu w różnych poziomach,
  - f) dopuszcza się lokalizację nowych założeń wodnych, amfiteatru,
  - g) dopuszcza się eksperymentalne rozwiązania parkowo-ogrodowe związane z energią odnawialną, zielonymi ścianami, zielonymi dachami itp.,
  - h) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw),
  - i) dopuszcza się by nawierzchnia boisk wykonana była z murawy trawiastej,
  - j) nakazuje się lokalizację głównych ciągów pieszych i rowerowych zgodnie ze schematem pokazanym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się korekty geometrii ciągów pieszych i rowerowych, z zachowaniem powiązań komunikacyjnych w ramach terenu. Ciągi piesze winny być przystosowane dla osób niepełnosprawnych,
  - k) dopuszcza się lokalizację głównych ciągów pieszych zgodnie ze schematem pokazanym na rysunku planu, w tym korekty geometrii ciągów pieszych i rowerowych, z zachowaniem powiązań komunikacyjnych w ramach terenu. Ciągi piesze winny być przystosowane dla osób niepełnosprawnych,

- l) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni KS/ZP – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, gdzie dopuszcza się realizację miejsc postojowych i nakazuje się realizację nasadzeń drzew w ilości 1 drzewo na 10 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) teren IZP1(US,U) w całości znajduje się w zasięgu zagrożenia powodziowego falą awaryjną w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzycykim;
- 2) teren IZP1(US,U) w części znajduje się w oznaczonym graficznie na rysunku planu obszarze, narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) lokalizowanie obiektów budowlanych, studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego rz. Bystrzycy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zgodnie z ustaleniami §8.

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

- 1) nakaz indywidualnego zaplanowania założenia parkowego, ze wskazaniem stref lokalizacji obiektów kubaturowych:
  - a) o funkcji sportowo–rekreacyjnej – SR (wyznaczonej na rysunku planu), w ramach której dopuszcza się lokalizację sportu i rekreacji, usług, obiektów techniczno-magazynowych oraz miejsc postojowych obsługujących obiekty sportowe; w ramach strefy SR dopuszcza się zachowanie nieuciążliwej funkcji produkcyjnej (wysoko – technologicznej), magazynowej i usługowej - w zabudowie istniejącej na dzień wejścia w życie planu, z dopuszczeniem przebudowy i wymiany budynków, bez możliwości ich rozbudowy;
  - b) o funkcji usługowej – U-1 (wyznaczonej na rysunku planu) – obszar usług towarzyszących – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w ramach której dopuszcza się lokalizację usług w szczególności związanych z administracją, kulturą, oświatą i wychowaniem, sportem i rekreacją, hotelowo-turystycznych, ochroną zdrowia, obiektów techniczno-magazynowych oraz miejsc postojowych obsługujących obiekty sportowe;
  - c) o funkcji usługowej – U-2 (wyznaczonej na rysunku planu) – obszar usług towarzyszących – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w ramach której dopuszcza się lokalizację stadionu sportowego (stadion żużlowy) wraz z zapleczem technicznym oraz z uzupełniającymi go usługami w szczególności związanymi z administracją, kulturą, oświatą i wychowaniem oraz rekreacją, jak również z dopuszczeniem miejsc postojowych obsługujących stadion sportowy; tereny nieutwardzone wokół obiektów kubaturowych winny być zagospodarowane zielenią kształtowaną z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny rzecznej;
- 2) nakaz wkomponowania obiektów kubaturowych o funkcji sportowo–rekreacyjnej, usługowej w jednorodne pod względem kompozycyjnym i krajobrazowym założenie:
  - a) w szczególności nakaz integracji obiektów dominujących (stadion sportowy /stadion żużlowy) z zielonym otoczeniem np. poprzez zastosowanie „pionowych ogrodów” - systemów elewacyjnych z nasadzeniami roślin na pionowych ścianach lub pnącej roślinności na elewacjach budynku,
- 3) nakaz doboru zieleni wysokiej, średniej i niskiej, dostosowanej do ustalonych przeznaczeń;
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu (m.in. wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew) i wkomponowanie go w planowane założenie parkowe;
- 5) dopuszczenie zabudowy, w ściśle określonych miejscach, za wyjątkiem:

- a) niewielkich obiektów kubaturowych typu: systemowe obiekty urządzeń sanitarnych (toalety) oraz obiekty służące kontroli bezpieczeństwa,
  - b) obiektów sportowo-rekreacyjnych o charakterze namiotowym;
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w gabarytach istniejących na dzień wejścia w życie planu;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchniach półprzepuszczalnych lub nawierzchniach bitumicznych;
  - 8) przez teren oznaczony symbolem: 1ZP1(US,U) przebiega oznaczona graficznie na rysunku planu linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV ze strefą ochronną szerokości 40 m (po 20 m od osi linii);
  - 9) w strefie pasa ochronnego linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV oznaczonej graficznie na rysunku planu, do czasu ewentualnej przebudowy, likwidacji lub skablowania linii nie należy:
    - a) lokalizować nowych budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
    - b) sadzić drzew i roślinności wysokiej,
    - c) lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
    - d) wprowadzać stref zagrożonych wybuchem;
  - 10) w ramach terenu 1ZP1(US,U) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się obszar infrastruktury technicznej IT – wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, w obrębie którego do czasu ewentualnej przebudowy lub likwidacji sieci (magistral wodociągowych oraz sieci ciepłowniczej):
    - a) nie należy lokalizować nowych budynków oraz sadzić drzew i roślinności wysokiej,
    - b) zagospodarowanie terenu winno umożliwiać dostęp do elementów infrastruktury technicznej;
  - 11) w terenie 1ZP1(US,U) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej;
  - 12) w terenie 1ZP1(US,U) w obszarze zieleni izolacyjnej ZI obowiązują:
    - a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
    - b) zakaz lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych,
    - c) nakaz realizacji w bezpośrednim otoczeniu obszaru usług towarzyszących oznaczonym symbolem U-2 zwartej, wielopoziomowej zimozielonej zieleni izolacyjnej, spełniającej rolę ochronną: estetyczną i przeciwhałasową dla terenów: mieszkaniowych, usługowych oraz rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - d) nakaz realizacji zwartej, wielopoziomowej zieleni urządzonej, jako kontynuacji nasadzeń o charakterze naturalistycznym, występujących w obrębie doliny rzeki Bystrzycy,
    - e) nakaz uwzględnienia sąsiedztwa projektowanego Zespołu Przyrodniczo Krajobrazowego "Meandry Bystrzycy",
    - f) nakaz zachowania 70% terenu ZI jako biologicznie czynnego,
    - g) nakaz zachowania rzeźby terenu,
    - h) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i dróg wewnętrznych,
    - i) dopuszcza się lokalizację elementów detalu urbanistycznego.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) w zakresie komunikacji:
    - a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1ZP1(US,U) – od drogi 1KDW oraz od strony ulic zlokalizowanych poza obszarem planu (o przebiegach ustalonych w mpzp uchwalonym przez Radę Miasta Lublin uchwałą nr 1242/XLIX/2018 w dniu 25 października 2018 r.), tj. od planowanej ulicy zbiorczej 1.1KDZ poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego 11.1KX1 oraz od strony planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego - ulicy 1.3KDGP,

- b) dopuszcza się wspomagającą obsługę komunikacyjną terenu 1ZP1(US,U) od strony ulic Nadbystrzyckiej i Wapiennej zlokalizowanych poza granicą planu – po wykonaniu niezbędnej rozbudowy komunikacyjnej,
  - c) dopuszcza się dodatkową związaną z ewakuacją obsługę komunikacyjną od okolicznych ulic - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) na rysunku planu w ramach zagospodarowania terenu schematycznie wyznacza się jezdnie tj. wewnętrzny układ komunikacyjny – dopuszcza się korekty geometrii jezdni, z zachowaniem powiązań komunikacyjnych w ramach terenu oraz z uwzględnieniem ustaleń ust.10 pkt 1 ppkt a.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy 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) przez teren 1ZP1(US,U) przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia WN 110kV ze strefą ochronną szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii) – do czasu jej ewentualnej likwidacji bądź skablowania realizacja elementów zagospodarowania terenu oraz zieleni wysokiej podlega ograniczeniom na podstawie przepisów odrębnych – jak w ust. 9,
  - d) ustala się zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (magistrale  $\varnothing$  500 i  $\varnothing$  710) i kanalizacji sanitarnej (kolektor T-II  $\varnothing$  1,6) po wymaganej rozbudowie,
  - e) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejące sieci gazowe średniego ciśnienia ( $\varnothing$  315 w ul. Krochmalnej) po wymaganej rozbudowie,
  - f) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem miejscowej retencji ( $\varnothing$  0,8 w ul. Krochmalnej,  $\varnothing$  1,8 w ul. Przeskok) lub własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych prowadzonych zorganizowanym systemem przed ich odprowadzeniem do odbiornika,
  - h) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskich sieci ciepłowniczych ( $\varnothing$  500 w ul. Ciepłej, ul. Przeskok) po wymaganej rozbudowie lub indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) na terenie znajdują się obszary infrastruktury technicznej związane z przebiegiem magistral wodociągowych oraz sieci ciepłowniczej,
  - j) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - k) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych;
  - l) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW (w szczególności instalacji paneli 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 do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy; na terenach tych

zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie;

- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu 1ZP1(US,U) w wysokości 0,5%.

## § 11

Dla terenu **1KDW** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu: Tereny dróg wewnętrznych.**

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

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym;
- 2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 5, 6, 10.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się (w całości) w obszarze Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10;
- 4) standard akustyczny – zgodnie z § 9;
- 5) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych, nadsypywania terenu – zgodnie z § 7;
- 6) teren objęty jest Strefą Ochrony Widoków ( SOW) – oznaczoną graficznie na rysunku planu:
  - a) ustalenia jak w ustępie 6.

**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 z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
- 2) przy przejściach dla pieszych przez jezdnie należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem łaski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkami;
- 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych, w tym ujednoczonych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników, słupów ogłoszeniowych) oraz ujednoczonego oświetlenia dostosowanego skalą do ruchu pieszych.

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

- 1) szerokość w linach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu z obustronnymi chodnikami;
- 3) dopuszcza się realizację dróg rowerowych lub wydzielonych pasów rowerowych w jezdni;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym, w tym parkingów dla rowerów;
- 5) na rysunku planu w ramach zagospodarowania terenu schematycznie wyznacza się jezdnie – dopuszcza się korekty geometrii jezdni, z zachowaniem powiązań komunikacyjnych w ramach terenu oraz z uwzględnieniem ustaleń ust.10 pkt 1 ppkt a.

**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 1KDW w całości znajduje się w zasięgu zagrożenia powodziowego falą awaryjną w

przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzycykim;

- 2) teren 1KDW w części znajduje się w oznaczonym graficznie na rysunku planu obszarze, narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

**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) zabudowa trwała: zakazuje się;
- 2) zabudowa tymczasowa: zakazuje się;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) zieleni: dopuszcza się;

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

1) w zakresie komunikacji:

- a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1KDW – od strony ulic zlokalizowanych poza obszarem planu (o przebiegach ustalonych w mpzp uchwalonym przez Radę Miasta Lublin uchwałą nr 1242/XLIX/2018 w dniu 25 października 2018 r.), tj. od planowanej ulicy zbiorczej 1.1KDZ poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego 11.1KX1 oraz od strony planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego - ulicy 1.3KDGP;

2) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy 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) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy,
- d) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych do miejskich sieci kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wód opadowych oraz z terenów nieutwardzonych 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:**

- 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.

**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 1KDW w wysokości 1%.

## § 12

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.

#### **§ 13**

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

#### **§ 14**

Istniejąca zabudowa niezgodna z ww. przeznaczeniem może być poddawana jedynie remontom zabezpieczającym i poprawiającym standardy sanitarne, z dopuszczeniem przebudowy, bez możliwości wymiany budynków, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

#### **§ 15**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

#### **§ 16**

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Dworcowej, Krochmalnej, 1-go Maja, Al. Zygmuntowskie i Piłsudskiego przyjęty uchwałą Nr 1242/XLIX/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 25 października 2018 r.

#### **§ 17**

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

Przewodniczący Rady Miasta Lublin





**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**  
**W REJONIE ULIC: DWORCOWEJ, KROCHMALNEJ, 1-GO MAJA, AL. ZYGMUNTOWSKICH I PIŁSUDSKIEGO**  
**- OBSZAR A - rejon ulicy Przeskok**

skala 1:1000

**- PROJEKT FAZA - WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU -**



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	ZP1(US,U) tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	granica obszaru zagrożenia powodziowego
	obszar usług towarzyszących - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	PP strefa szczególnej przestrzeni publicznej
	SR strefa lokalizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej
	ZI obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw)
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	szpaler drzew / drzewo
	drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych
	strefa zieleni średniowysokiej
	strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy
	linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną (istn./proj.do skablowania)
	Strefa Ochrony Widoków (SOW) - obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji
	obszar infrastruktury technicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	jezdnie
	50 - cjo metrowa strefa od stopy wału
USTALENIA INFORMACYJNE	
	budynki istniejące (wybrane)
	proponowane lokalizacje stadionu (żużlowego)
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	akcent urbanistyczny np: pomnik, rzeźba, fontanna, amfiteatr
	akcent architektoniczny
	wspomagająca obsługa komunikacyjna
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	miejsce lokalizacji ewakuacyjnego dojazdu
	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew - poza obszarem planu
	strefa zieleni średniowysokiej - poza obszarem planu
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN	
- Uchwała nr 283 / VIII / 2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. skala 1:10 000	
	granica obszaru opracowania m.p.p.
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	rzeki, ciekły, wody otwarte
	zieleni nadzorzeczna i lekowa
	tereny o spadkach powyżej 15%
	odłogi rzeczne
	poziom wód gruntowych na głębokości 2m p.p.t.
	Strefa Ochrony Widoków (SOW) - obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji
	tereny usług sportu i rekreacji (US) / turystyki (UT)
	drogi główne ruchu przyspieszonego
	drogi główne
	drogi zbiorcze
	powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie kotłowni
	linie niepoprzerzone wysokiego napięcia 110kV
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią
	obszar narażony na zalanie w przypadku przeszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
	zasięg fal awaryjnej

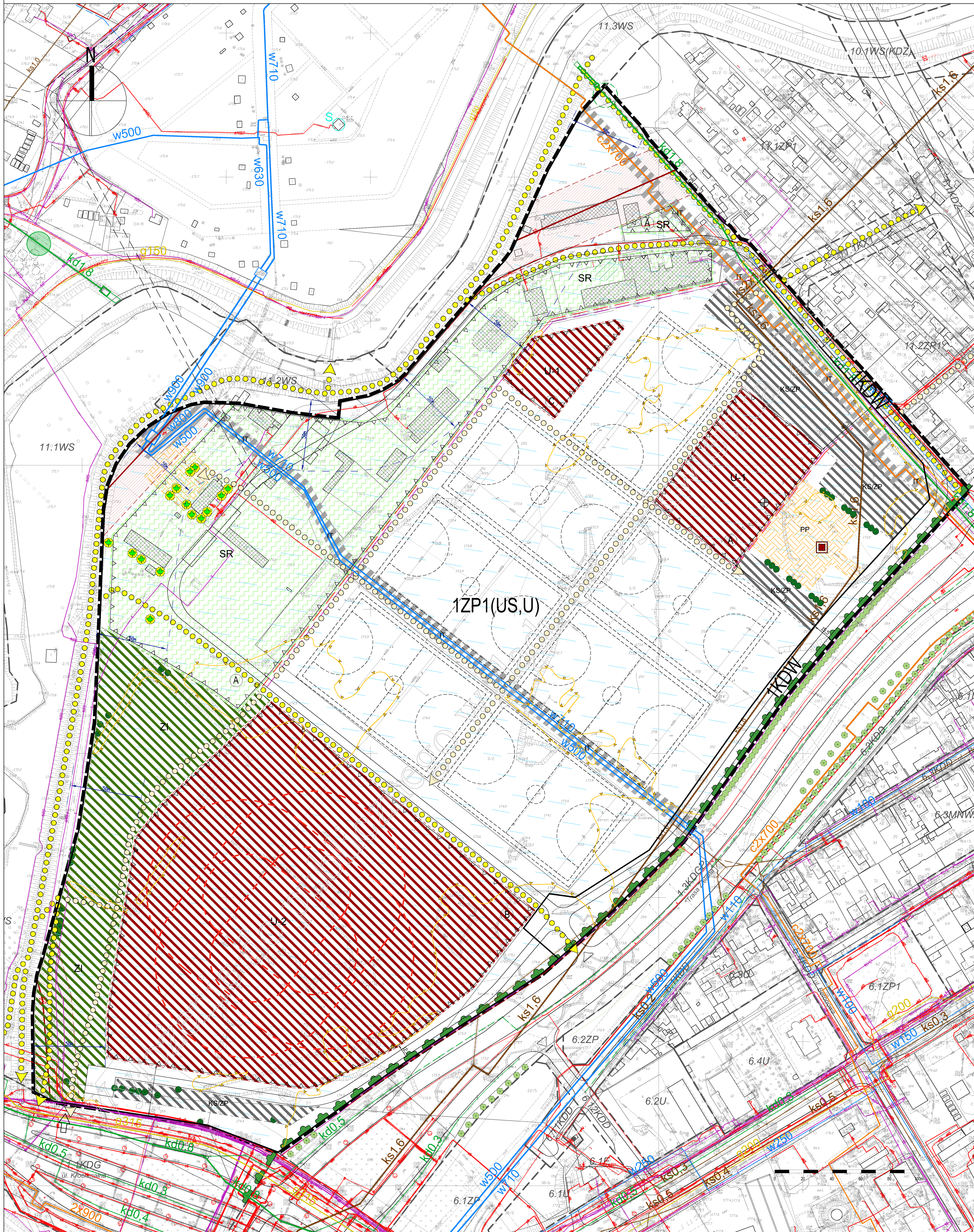




**MIASTO LUBLIN**  
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA LUBLIN**  
**W REJONIE ULIC: DWORCOWEJ, KROCHMALNEJ, 1-GO MAJA, AL. ZYGMUNTOWSKICH I PIŁSUDSKIEGO**  
**- OBSZAR A - rejon ulicy Przeskok**  
**IDEOGRAM UZBROJENIA**  
**skala 1:1000**

Załącznik nr 2  
do Uchwały Rady Miasta Lublin  
Nr .....  
z dnia ..... r.

**- PROJEKT FAZA - WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU -**



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej
	tereny dróg wewnętrznych
	granica obszaru zagrożenia powodziowego obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia wału
	obszar usług towarzyszących - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar obsługi komunikacji lub parkingów w zieleni - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	strefa szczególnej przestrzeni publicznej
	strefa lokalizacji obiektów kubaturowych o funkcji sportowo-rekreacyjnej
	obszar zieleni izolacyjnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	obszar lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np. boiska, place zabaw)
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	szpaler drzew / drzewo
	drzewo o szczególnych walorach przyrodniczych
	strefa zieleni średniowysokiej
	strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy
	linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia ze strefą ochronną (istn./proj.do skablowania)
	Strefa Ochrony Widoków (SOW) - obszar bezwzględnej ochrony ekspozycji
	obszar infrastruktury technicznej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	jezdnie
	50 - cio metrowa strefa od stopy wału
USTALENIA INFORMACYJNE	
	budynki istniejące (wybrane)
	proponowane lokalizacje stadionu (żużlowego)
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	akcent urbanistyczny np: pomnik, rzeźba, fontanna, amfiteatr
	akcent architektoniczny
	wspomagająca obsługa komunikacyjna
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych
	schemat przebiegu głównych ciągów pieszych i rowerowych
	miejsce lokalizacji ewakuacyjnego dojazdu
	linie rozgraniczające oraz symbole terenów poza obszarem planu
	wymiary (w metrach)
	szpaler drzew - poza obszarem planu
	strefa zieleni średniowysokiej - poza obszarem planu
USTALENIA INFORMACYJNE-UZBROJENIE TERENU	
	uzbrojenie terenu - sieć wodociągowa (istn./plan.)
	podziemne ujęcie wody istn.
	uzbrojenie terenu - sieć ciepłownicza istn.
	uzbrojenie terenu - sieć gazowa ś.c.istn.
	uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - kanalizacja deszczowa (istn./plan.)
	urządzenia do podczyszczania wód opadowych (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć telekomunikacyjna (istn./plan.)
	uzbrojenie terenu - sieć elektroenergetyczna nN, SN (istn.)
	uzbrojenie terenu - sieć elektroenergetyczna nN, SN, WN (plan.)