

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA LUBLIN**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka – CZĘŚĆ I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. Poz. 1073,1566), w związku z uchwałą nr 588/XXIV/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 18 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka – CZĘŚĆ I, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka – CZĘŚĆ I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin” przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Czechówka – CZĘŚĆ I, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2.

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
  - 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:2000 (załącznik nr 2);
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 4).

§ 3.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
  - 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
  - 2) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** - to ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej lub wykluczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);
  - 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
  - 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury

telekomunikacyjnej;


- 6) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową oraz urządzenie reklamowe, zgodnie z pojęciem prawnym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym powierzchnia przeswitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi nie więcej niż 20 %;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia przeswitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20 %;
- 9) **ogrodzie tematycznym** – należy przez to rozumieć urządzone i zagospodarowany obszar zieleni, wyposażony w towarzyszące obiekty budowlane i urządzenia techniczne;
- 10) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć parking o nawierzchni utwardzonej przy pomocy ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych lub kratki trawnikowych z tworzyw sztucznych, w ramach którego należy zapewnić dodatkowo na 1 miejsce parkingowe, nie mniej niż 1,0 m<sup>2</sup> zieleni urządzonej na podłożu nieutwardzonym, w tym nie mniej niż 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 12) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1.90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów;
- 13) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnie zajęte na: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię 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;
- 15) **przebudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy ustaw poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przypisany danemu terenowi określony rodzaj działalności i/lub sposób zagospodarowania oraz bezpośrednio z tym związany sposób jego użytkowania;
- 18) **remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 19) **regulacja koryta rzeki** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia służące poprawie ochrony przeciwpowodziowej m. in. w związku z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych oraz warunków korzystania z wód;
- 20) **renaturalizacji** – należy przez to rozumieć proces zmierzający do przywrócenia w środowisku ekosystemów zbliżonych do pierwotnego stanu, umożliwiających m. in. zwiększenie bioróżnorodności i regeneracji środowiska biotycznego, poprawę topoklimatu;
- 21) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 22) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, emisji nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami standardy jakości środowiska;


- 23) **urządzeniach sportowo – rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć plenerowe urządzenia służące rekreacji i uprawianiu sportu, takie jak: boiska do siatkówki, koszykówki, piłki nożnej, piłki ręcznej, tenisa ziemnego, do gry w kometkę, krykieta, minigolfa, a także urządzenia do ćwiczeń gimnastycznych wraz z niezbędnym zapleczem magazynowym, technicznym i socjalnym;
- 24) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki 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 ewentualne uciążliwości ograniczają się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 25) **wydzieleniu wewnętrznym** w ramach funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających wydzielonego liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu;
- 26) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższego elementu budynku – kalenicy, atyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
- 27) **zabudowie biologicznej doliny rzecznej** – należy przez to rozumieć roślinność leśną, zaroślową i szuwarową zgodną z warunkami siedliskowymi, porastającą brzegi koryt cieków wodnych oraz dna ich dolin;
- 28) **zabudowie kubaturowej** – należy przez to rozumieć budynki oraz inne obiekty trwale związane z gruntem, posiadające zadaszenie lub zadaszenie i ściany;
- 29) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć dopuszczenie przebudowy lub wymiany zabudowy; w wypadku rozbiórki nowy obiekt może powstać wyłącznie w dostosowaniu do warunków wynikających z ustaleń planu;
- 30) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty lub tereny o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.


§ 4.

1. W granicach obszaru objętego planem wydziela się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu (oznaczenia literowe) oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie), rozpoczynającymi się od nr 1.
- 1) **1,2 ...** (cyfry arabskie) – oznaczają numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) **U, Z/MN, ZP, ZT, ZI, WS, WR, KS, KDD, KX1, KX, E, Kd** – oznaczenia literowe terenów, określające ich funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych.
2. Oznaczenia graficzne użyte w planie:

- 1) ustalenia obowiązujące:

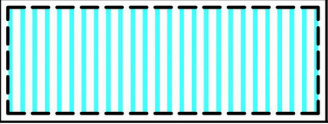
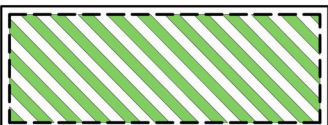





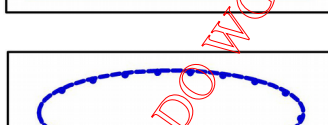

	granica obszaru objętego planem
---	---------------------------------

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


	nieprzekraczalna linia zabudowy
---	---------------------------------

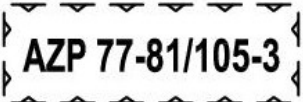
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>Z1MN</b>	tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>ZT</b>	tereny ogrodów tematycznych - Ogród Botaniczny
<b>ZI</b>	tereny zieleni izolacyjnej
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>WR</b>	tereny lokalizacji suchego zbiornika retencyjnego
<b>KS</b>	tereny obsługi komunikacji
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa
<b>KX1</b>	tereny ciągów pieszo-jezdnych
<b>KX</b>	tereny ciągów pieszych


WYŁOŻENIE DO WGLADU PUBLICZNEGO OD 5 LISTOPADA 2017r. DO 28 LISTOPADA 2017r.


E	tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka
Kd	tereny infrastruktury technicznej - urządzenia oczyszczania i odprowadzania wód opadowych
	obszar wód powierzchniowych śródlądowych - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar zieleni towarzyszącej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar edukacyjno-administracyjno-gospodarczy - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar dopuszczonej lokalizacji parkingu
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią (istniejący)
	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejący)
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe
	granice obszaru ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych
	budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego - dworek Kościuszków (A/127)

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO OD 6 LISTOPADA 2017r. DO 28 LISTOPADA 2017r.

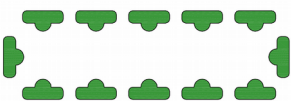
	obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin - kamień pamiątkowy w stulecie zgonu Tadeusza Kościuszki
---	---


	stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin
---	---


	pomnik przyrody
---	-----------------


	istniejący szpaler drzew (do zachowania)
---	--

2) elementy informacyjne:


	granice Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych
--	--

	główne kierunki powiązań przyrodniczych
---	---

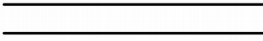

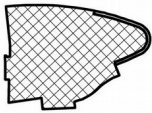
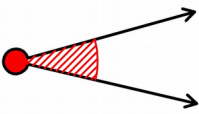
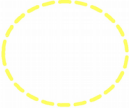

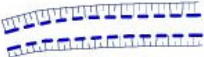


	schemat głównych powiązań rowerowych
---	--------------------------------------

	schemat głównych powiązań pieszych
---	------------------------------------

	główne wejście
---	----------------

	wjazd
---	-------

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO OD 6 LISTOPADA 2017 r. DO 28 LISTOPADA 2017 r.

	jezdnia
	szpaler drzew
	budynek istniejący
	punkt widokowy wraz ze strefą ekspozycji
	obszar usług gastronomicznych sezonowych - miejsce odpoczynku
	oś kompozycyjna
	planowany przebieg koryta rzeki Czechówki
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Fenomeny rzeźby terenu, ciągłość systemu

3. 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) symbol (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenu;
- 5) wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (istniejący);
- 7) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejący);

- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodziowego po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe;
  - 9) obszar ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych;
  - 10) obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
  - 11) obiekt wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
  - 12) stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin;
  - 13) pomnik przyrody;
  - 14) istniejący szpaler drzew (do zachowania).
4. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

#### § 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
  - 2) **Z/MN** – tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
  - 4) **ZT** – tereny ogrodów tematycznych – Ogród Botaniczny;
  - 5) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
  - 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 7) **WR** – tereny lokalizacji suchego zbiornika retencyjnego;
  - 8) **KS** – tereny obsługi komunikacji;
  - 9) **KDD** – tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa;
  - 10) **KX1** - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
  - 11) **KX** - tereny ciągów pieszych;
  - 12) **E** – tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka
  - 13) **Kd** - tereny infrastruktury technicznej: urządzenia oczyszczania i odprowadzania wód opadowych.

#### § 6.

Dla terenu **1U** ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

###### **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych, w tym obiektów zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne, dom wypoczynkowy).

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

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> umieszczanych na ogrodzeniu i budynkach w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji.

##### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany ukształtowania w zakresie niezbędnym do realizacji elementów projektowanego zagospodarowania;
- 4) standard akustyczny: jak dla terenów przeznaczonych na cele zamieszkania zbiorowego;
- 5) teren **1U** znajduje się (w części) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), oznaczonym graficznie na rysunku planu.

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

- 1) teren **1U** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: fenomeny rzeźby terenu, ciągłość terenu (*Upx.4*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo



- użytkowników;
- 2) zakazuje się wznoszenia: ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
  - 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych – od strony przestrzeni publicznych: płotów żeliwnych, metalowych, bądź z materiałów naturalnych (z przewagą drewna i kamienia);
  - 4) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 5) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
  - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 35%;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 17,5 m;
  - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4 kondygnacje nadziemne;
  - 8) minimalna liczba miejsc parkingowych:
    - a) usługi hotelarskie – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 3 pokoje,
    - b) inne rodzaje usług – 1 miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 9) minimalna liczba miejsc parkingowych wyznaczonych jako stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
    - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
    - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 40;
  - 10) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów;
  - 11) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych – w ramach terenu **1U** i **1KS**;
  - 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: naziemne miejsca parkingowe, garaże wbudowane – z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 4 lit. d planu;
  - 13) zakazuje się lokalizacji garaży kontenerowych;
  - 14) kształt dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
  - 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
  - 16) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę elewacji nawiązującą harmonijnie do otaczających budynków,
  - 17) zakazuje się lokalizacji klimatyzatorów i wentylatorów na elewacjach frontowych budynków oraz połaciach dachowych;
  - 18) zakazuje się wykończenia elewacji: blachą falistą, blachą płaską oraz panelami z tworzyw PCV.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH  
nie ustala się
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 20 m;
  - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną: nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY,
- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 3) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) w ramach terenu ustala się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszary zieleni towarzyszącej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie których ustala się:

- a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielienia wewnętrznego,
- b) realizację nasadzeń różnych form zieleni urządzonej, w tym typowej dla ekosystemów dolin rzecznych, w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie mas powietrza (przewietrzanie miasta),
- c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
- e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
- f) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Północna);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy, przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego oraz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (Ø63 w ul. Zdrojowej, Ø110 w ul. Północnej);
- 5) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej (sieć średnioprężna Ø 63 w ul. Północnej) lub przydomowego zbiornika na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 7) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (Ø 0,2 w ul. Północnej);
- 8) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznie z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie: zieleni rekreacyjnej i ozdobnej.

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

#### § 7.

Dla terenu 2U ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

###### **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

- 1) ustala się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

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

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie roślinności: niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych (w tym szyldów) oraz reklam o powierzchni ekspozycji reklamowej nie przekraczającej 7m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości do 13 metrów.

##### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych

oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;

- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmiany ukształtowania w zakresie niezbędnym do realizacji elementów projektowanego zagospodarowania;
- 4) standard akustyczny: nie ustala się;
- 5) część terenu **2U** znajduje się w (w części) Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), oznaczonym graficznie na rysunku planu.

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

Terren **2U** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx.2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych, w szczególności w formie płotów żeliwnych, metalowych lub żywopłotów;
- 4) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 5) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje nadziemne;
- 8) minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 9) minimalna liczba miejsc parkingowych wyznaczonych jako stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 40;
- 10) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów;
- 11) ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicy działki budowlanej;
- 12) sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane i naziemne miejsca parkingowe;
- 13) ustala się wprowadzenie zadrzewień 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe;
- 14) kształt dachu: dachy płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 15°;
- 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 16) elewacje zewnętrzne: ustala się kolorystykę elewacji nawiązującą harmonijnie do otaczających budynków, z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu;
- 17) dopuszcza się stosowanie barw stanowiących znaki towarowe;
- 18) zakazuje się lokalizacji klimatyzatorów i wentylatorów na elewacjach frontowych budynków oraz połaciach dachowych.

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

- 1) dla terenu **2U** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze

szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren **2U** znajduje się w części (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi: nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach terenu ustala się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszary zieleni towarzyszącej**, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie których ustala się:
  - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego,
  - b) realizację nasadzeń różnych form zieleni urządzonej, w tym typowej dla ekosystemów dolin rzecznych, w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie mas powietrza (przewietrzanie miasta),
  - c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
  - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
  - f) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną – od ul. Puławskiej poprzez teren drogi położonej poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od al. Solidarności położonej poza granicami obszaru objętego planem, poprzez tereny oznaczone symbolem: 7ZP i 4WS;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy, przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego oraz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (Ø 315-400 w al. Solidarności, Ø 150 w ul. M.Ćwiklińskiej, Ø 250 w ul. Puławskiej);
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej (sieć średnioprężna Ø 250 w al. Solidarności, sieci niskiego ciśnienia Ø 200 w ul. ks. J. Popiełuszki i al. gen. W. Sikorskiego);
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej (w oparciu o magistralę 2 x Ø 350 w ul. ks. J. Popiełuszki) lub indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (kolektory Ø 0,6 i „A-N” Ø 0,8);
- 9) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed ich odprowadzeniem do odbiornika;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) na terenach tych zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą

w planie;

- 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie czasowe tych terenów, ale jedynie w formie: zieleni rekreacyjnej i ozdobnej.

## 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. 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 **2U** w wysokości 30 %.

### § 8.

Dla terenu **1Z/MN** ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

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

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom, w formie roślinności: niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 3) standard akustyczny: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez jego nadsypywanie i zasypywanie;
- 5) część terenu **1Z/MN** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), oznaczonym graficznie na rysunku planu.

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

Teren **1Z/MN** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: fenomeny rzeźby terenu, ciągłość terenu (*Upx.4*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.

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

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki: nie mniej niż 70%.
- 2) teren **1Z/MN** wskazany jest jako obszar, który powinien być funkcjonalnie związany z Ogrodem Botanicznym pod jego przyszły rozwój;

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

nie ustala się.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek: nie ustala się;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek: nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;

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

- 1) ustala się realizację nasadzeń różnych form zieleni urządzonej, w tym typowej dla ekosystemów dolin rzecznych, w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;

- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - 5) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną – od ul. Willowej poprzez tereny położone poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. 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 **1Z/MN** w wysokości 1 %.

#### § 9.

Dla terenu **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:  
**TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w formie roślinności: niskiej, średniej i wysokiej, stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 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 KULTUROWEGO
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
  - 3) nakazuje się prowadzenie działań zmierzających do renaturalizacji doliny Czechówki;
  - 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez jego nadsypywanie i zasypywanie, z wyjątkiem zmiany ukształtowania w zakresie niezbędnym do realizacji elementów projektowanego zagospodarowania dopuszczonych planem;
  - 5) standard akustyczny: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 6) teren oznaczony symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** znajduje się (w całości lub w części) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
  - 1) na terenie **5ZP** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne: AZP 77-81/45-3, AZP 77-81/43-1, AZP 77-81/44-2, AZP 77-81/46-1, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, oznaczone graficznie na rysunku planu, gdzie wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren oznaczony symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej – przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx.2*) – zasady

zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, między innymi poprzez zachowanie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku wzdłuż ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) zakazuje się ogrodzenia terenu;
- 5) dopuszcza się wznoszenia ogrodzeń ażurowych wokół placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz wybiegów do wyprowadzania zwierząt domowych.
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń ażurowych, w szczególności przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywopłót) – wyklucza się wznoszenie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), za wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem punktu 3;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi w zastanych z dniem wejścia w życie planu parametrach użytkowych;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą urządzeń sportowo-rekreacyjnych (szatnie, toalety) o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości – nie więcej niż 5,0 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 75%;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych – nie dotyczy istniejącej zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie naziemnych miejsc parkingowych lub garaży w istniejących budynkach – nie ustala się wskaźnika minimalnej liczby miejsc parkingowych;
- 7) tereny oznaczone symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP** wskazane są jako obszary, które powinny być funkcjonalnie związane z Ogrodem Botanicznym pod jego przyszły rozwój;
- 8) na terenie **6ZP** dopuszcza się lokalizację ogrodzonego wybiegu dla zwierząt domowych o powierzchni minimalnej 3500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz dla terenu: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe (zbiorników retencyjnych) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).

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

nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych, placów zabaw oraz wybiegów dla zwierząt domowych;
- 2) na terenie **6ZP** dopuszcza się lokalizację ciągu komunikacyjnego (zjazdu) dla obsługi terenu **1WR** od strony ulicy Puławskiej położonej poza granicą opracowania planu;
- 3) na terenie **7ZP** dopuszcza się lokalizację ciągu komunikacyjnego (zjazdu) dla obsługi terenu **2U** od strony al. Solidarności położonej poza granicą opracowania planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

- 5) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych - wskazuje się ich lokalizację na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 7) ustala się możliwość zmiany istniejącej linii brzegowej wód powierzchniowych, w tym realizację meandrów, zatok;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz budowli hydrotechnicznych służących do kształtowania zasobów wodnych;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) wskazuje się lokalizację szpalerów drzew w terenie **3ZP** i **5ZP**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) zakazuje się lokalizacji sezonowych obiektów gastronomicznych i handlowych.

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

- 1) podstawowa obsługa komunikacyjna: nie ustala się;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
- 5) dla istniejącej zabudowy na terenie **1ZP** i **2ZP** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe (Ø 100 w ul. Zdrojowej), kanalizacji sanitarnej (Ø 0,2 w ul. Zdrojowej), gazowe,
  - b) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla istniejącej zabudowy w terenie **5ZP** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej (sieć w ul. Jagiellońskiej),
  - b) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć w ul. Jagiellońskiej lub przydomowego zbiornika na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Jagiellońskiej po wymaganej rozbudowie,
  - d) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed ich odprowadzeniem do rzeki Czechówki;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy – do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) 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 27.03.2003r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP** w wysokości 1 %.

#### § 10.

Dla terenu **1ZT** ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

##### **TERENY OGRODÓW TEMATYCZNYCH – OGRÓD BOTANICZNY**

- 1) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej z zakresu usług nieuciążliwych (gastronomii, handlu, turystyki, edukacyjnych) związanych z działalnością Ogrodu Botanicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.



## 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni, w formie roślinności: niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację: tablic informacyjnych, oznaczeń oraz szyldów związanych z funkcją przewidzianą w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację punktów widokowych.

## 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) na terenie **IZT** ochroną prawną (ochrona: ex situ, in situ) objęte są gatunki roślin zagrożonych wyginięciem i chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 2) na terenie **IZT** ochroną prawną objęte są pomniki przyrody: lipy drobnolistne (oznaczone na rysunku planu), zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 3) ustala się objęcie ochroną istniejących szpalerów drzew (do zachowania), które stanowią aleję lipową, oznaczoną graficznie na rysunku planu;
- 4) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 6) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu nie związanej z funkcją określoną w planie, w szczególności : nadsypywania, zasypywania oraz działalności powodującej wzmożenie procesów erozyjnych na zboczach skarp;
- 7) w obszarze ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych zakazuje się:
  - a) wprowadzania ścieków komunalnych do gruntu,
  - b) stosowania wysokotoksycznych i trudno rozkładających się środków ochrony roślin,
  - c) intensywnego nawożenia nawozami mineralnymi
  - d) urządzania parkingów i myjni pojazdów,
  - e) lokalizowania nowych ujęć wody,
  - f) ograniczenia dotyczące ochrony ujęcia obowiązują do czasu jego likwidacji zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) standard akustyczny: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) teren **IZT** znajduje się (w części) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

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

- 1) ochroną konserwatorską objęty jest **Dworek Kościuszków** w parku (ogrodzie botanicznym) na Sławinku, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod nr A/127 – wszelkie działania prowadzone przy obiekcie i w bezpośrednim otoczeniu obiektu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) ochroną konserwatorską objęty jest **kamień pamiątkowy** w stulecie zgonu Tadeusza Kościuszki w ZDP Kościuszków na Sławinku ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin – wszelkie prace przy obiekcie i w jego bezpośrednim otoczeniu należy uzgodnić z odpowiednimi służbami konserwatorskimi;
- 3) ewentualna zmiana lokalizacji kamienia pamiątkowego w pobliżu Dworku Kościuszków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie **IZT** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne: AZP 77-81/105-3, AZP 77-81/47-1, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Lublin, oznaczone graficznie na rysunku planu, gdzie wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z odpowiednimi służbami konserwatorskimi - zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) teren **IZT** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej:
  - a) przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx. 2*),
  - b) przestrzeń o potencjale kulturowym: fenomeny rzeźby terenu, ciągłość terenu (*Upx.4*), zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

## 5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo

użytkowników;

- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację ujednoczonych w formie obiektów małej architektury;
- 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.

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

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością Ogrodu Botanicznego, w tym obiektów dydaktyczno-edukacyjnych oraz naukowo-badawczych, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie przyrody;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu **1ZT**: nie więcej niż 10%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy dla obszaru **Ua**: 0,8;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy dla obszaru **Ub**: 0,3;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu **1ZT**: nie mniej niż 75%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy dla obszaru **Ua**: 12,0 m;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy dla obszaru **Ub**: 6,0 m
- 10) minimalna liczba miejsc parkingowych: nie określa się;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych wyznaczonych jako stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 40;
- 12) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów;
- 13) sposób realizacji miejsc parkingowych: naziemne miejsca parkingowe, garaże zintegrowane z budynkiem;
- 14) podstawowa obsługa komunikacyjna terenu (miejsca parkingowe) w oparciu o:
  - a) parking zlokalizowany w obszarze dopuszczonej lokalizacji parkingu od strony ul. Sławinkowskiej,
  - b) parking znajdujący się od strony ul. Willowej, położony poza granicą obszaru objętego planem;
- 15) ustala się lokalizację głównych wejść do Ogrodu Botanicznego od strony ul. Willowej i ul. Sławinkowskiej;
- 16) kształt dachu: dla nowych budynków od 20° do 40°.

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

- 1) teren **1ZT** jako teren Ogrodu Botanicznego objęty jest ochroną ,dla którego zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się:
  - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z jego działalnością,
  - b) zakaz zmniejszenia obszaru ogrodu botanicznego na rzecz działalności niezwiązanej z jego rolą i przeznaczeniem,
  - c) zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym obniżenia poziomu wód gruntowych,
  - d) zakaz zanieczyszczenia powierzchni ziemi, wód i powietrza;
- 2) na terenie **1ZT** ustala się objęcie ochroną gatunków roślin występujących w miejscu ich naturalnego występowania (ochrona in situ) oraz poza miejscem ich naturalnego występowania (ochrona ex situ), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie **1ZT** ochroną objęte są pomniki przyrody: lipy drobnolistne (oznaczone na rysunku planu), dla których zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się:
  - a) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
  - b) zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - c) zakaz zmiany sposobu użytkowania ziemi,
  - d) zakaz umieszczania nośników reklamowych.

- 4) dla terenu **1ZT** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) teren **1ZT** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).
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 utrzymanie i kształtowanie zbiorów roślinnych wykorzystywanych do celów dydaktycznych, edukacyjnych oraz naukowo-badawczych (tropikalnych, górskich, flory polskiej, wodno-bagiennych i innych);
  - 2) dopuszcza się realizację ogrodów tematycznych (np. rosarium, ogród azjatycki);
  - 3) wskazuje się zachowanie ciągów pieszych w rejonach wskazanych na rysunku planu oraz możliwość lokalizacji nowych ciągów pieszych (nie oznaczonych na rysunku planu);
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszcza się lokalizację placu rekreacyjnego i placu zabaw w pobliżu wejścia na teren Ogrodu Botanicznego od strony ul. Sławinkowskiej;
  - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 7) dopuszcza się urządzenia punktu widokowego w formie tarasu widokowego;
  - 8) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 9) w ramach terenu **1 ZT** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar edukacyjno-administracyjno-gospodarczy**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem **Ua** i **Ub**, gdzie ustala się:
    - a) lokalizację zabudowy kubaturowej,
    - b) lokalizację obiektów gospodarczych oraz garażowych,
    - c) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów (w tym dla autokarów) związanych z działalnością Ogrodu Botanicznego,
    - d) lokalizację obiektów małej architektury,
    - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielenia wewnętrznego ograniczonego liniami wewnętrznego podziału i oznaczonego symbolem literowym **Ua** i **Ub**: nie więcej niż 75%;
  - 10) w ramach terenu **1 ZT** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar wód powierzchniowych śródlądowych** (zbiorników wodnych), oznaczony graficznie na rysunku planu pionowym szrafem w kolorze niebieskim, gdzie ustala się:
    - a) realizację nasadzeń roślinności typowej dla ekosystemów dolin rzecznych (wodnej, bagiennych),
    - b) kształtowanie linii brzegowej w sposób umożliwiający funkcjonowanie siedliskich wodnych i bagiennych,
    - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych, kładek, wysepek, obiektów małej architektury i miejsc wypoczynku.
  - 11) w ramach terenu **1 ZT** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar dopuszczalnej lokalizacji parkingu**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym i literą **K**, gdzie ustala się:
    - a) możliwość lokalizacji miejsc parkingowych,
    - b) dopuszczenie lokalizacji wjazdu niezbędnego do obsługi komunikacyjnej,
    - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
    - d) nakaz realizacji zieleni w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe;
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną – od ulic: Willowej i Sławinkowskiej położonych poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) dopuszcza się realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego, w formie: ciągów komunikacyjnych, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych zapewniających działalność Ogrodu Botanicznego;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz i odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o istniejące sieci wodociągowe, gazowe i kanalizacji sanitarnej po wymaganej rozbudowie;
  - 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie,
  - 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych prowadzonych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych;
  - 9) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy;
  - 2) 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 27.03.2003r. 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 **1ZI** w wysokości 1 %.

#### § 11.

Dla terenu **1ZI**, **2ZI** ustala się:

##### 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

###### **TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ**

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

- 1) nakazuje się realizację nasadzeń różnych form zieleni urządzonej (izolacyjnej, dekoracyjnej) z przewagą roślinności wysokiej, stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej.

##### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, w szczególności poprzez jego nadsypywanie i zasypywanie;
- 4) teren oznaczony symbolem: **1ZI**, **2ZI** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 5) standard akustyczny: nie ustala się.

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

Teren oznaczony symbolem: **1ZI**, **2ZI** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej – przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx.2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, między innymi poprzez zachowanie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 2) zakazuje się ogrodzenia terenu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi w zastanych z dniem wejścia w życie planu parametrach użytkowych;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
  - 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych – nie dotyczy istniejącej zabudowy.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZI, 2ZI** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz dla terenu **1ZI** znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe (zbiorników retencyjnych) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **1ZI, 2ZI** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIEMUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się realizację nasadzeń roślinności typowej dla ekosystemów dolin rzecznych, odpornych na zanieczyszczenia;
  - 2) dopuszcza się realizację nasadzeń kompensacyjnych;
  - 3) zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych lub technicznych;
  - 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 6) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) podstawowa obsługa komunikacyjna: nie ustala się;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi
  - 6) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych prowadzonych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych;
  - 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy;
  - 2) 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 27.03.2003r. 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: **1ZI, 2ZI** w wysokości 1 %.

§ 12.

Dla terenu **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się:

## 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

### TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

## 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej.

## 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się umacniania brzegów materiałami uniemożliwiającymi naturalną vegetację roślin;
- 3) nakazuje się prowadzenie działań zmierzających do renaturalizacji doliny Czechówki;
- 4) ustala się realizację nasadzeń roślinności nadrzecznej (stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej) w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 5) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed ich odprowadzeniem do rzeki Czechówki;
- 6) zakazuje się zmian ukształtowania rzeźby terenu nie związanych z realizacją ustaleń planu;
- 7) standard akustyczny: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) tereny oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** znajdują się w obszarze Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** znajdują się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej – przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (Upx.2) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

## 5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się ogrodzenia terenu.

## 6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych, w szczególności: budowli przeciwpowodziowych, zbiorników wodnych, bulwarów, nabrzeży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz kładek nad ciekami;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;

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

- 1) tereny oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** znajdują się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe (zbiorników retencyjnych) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** znajdują się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).

## 8. SZCZEGÓLNE 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) na terenie **4WS** dopuszcza lokalizację ciągu komunikacyjnego (zjazdu) dla obsługi terenu **2U** i terenu **7ZP** od ulicy (al. Solidarności) położonej poza granicą opracowania planu;
- 2) dla terenu **3WS** ustala się lokalizację zbiornika wodnego pełniącego funkcje regulacyjne oraz ochrony przeciwpowodziowej (zbiornik retencyjny);

- 3) ustala się obowiązek regulacji koryta rzeki;
  - 4) ustala się możliwość zmiany form ukształtowania powierzchni terenu związanych z ochroną przeciwpowodziową;
  - 5) ustala się możliwość zmiany istniejącej linii brzegowej wód powierzchniowych, w tym realizację meandrów, zatok;
  - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 7) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz powiązanych z nimi kładek;
  - 8) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) podstawowa obsługa komunikacyjna: nie ustala się;
  - 2) zakazuje się lokalizowania napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 4) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie ustala się;
  - 7) ustala się obowiązek podczyszczenia wód opadowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed ich odprowadzeniem do rzeki Czechówki;
  - 8) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
  - 2) zakazuje się budowy 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 27.03.2003r. 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 **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** w wysokości 1 %.

### § 13.

Dla terenu **1WR** ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

##### **TERENY LOKALIZACJI SUCHEGO ZBIORNIKA RETENCYJNEGO**

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

- 1) dopuszcza się ukształtowanie i utrzymanie zieleni nadrzecznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się retencję wód deszczowych i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do rzeki Czechówki;
- 3) standard akustyczny: nie ustala się;
- 4) teren **1WR** znajduje się w obszarze Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

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

teren **1WR** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx. 2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzeń należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń.

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

## TERENU

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) ustala się lokalizację urządzeń wodnych, w tym budowli hydrotechnicznych, służących do kształtowania zasobów wodnych (regulacji, ochrony przeciwpowodziowej), w tym związanych z oczyszczaniem i retencją wód deszczowych;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 90%;
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ
- 1) dla terenu **1WR** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe (zbiorników retencyjnych) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren **1WR** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).
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  
Dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną – od ul. Puławskiej położonej poza granicą obszaru objętego planem poprzez teren oznaczony symbolem GZP;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację lub przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) obsługa telekomunikacyjna, zaopatrzenie w gaz, wodę, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie ustala się;
  - 5) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy;
  - 2) do czasu realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie dopuszcza się zagospodarowanie tych obszarów, w formie zieleni urządzonej (dekoracyjnej).
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. 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 **1WR**, w wysokości 1 %.

## § 14.

Dla terenu **1KS** ustala się:

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

#### **TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI**

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) ustala się realizację zieleni towarzyszącej miejscom parkingowym;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 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 KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;



- 3) standard akustyczny: nie ustala się;
  - 4) część terenu oznaczonego symbolem **1KS** znajduje się w obszarze Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- Terren **1KS** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (Dpx. 2) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń;
  - 3) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 15%.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- nie ustala się
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- nie ustala się
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie parkingu zielonego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) w ramach terenu **1KS** ustala się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym, w obrębie którego ustala się:
    - a) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni minimum 75% obszaru wydzielenia wewnętrznego;
    - b) realizację nasadzeń zieleni w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej;
    - c) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Północna);
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy, przebudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego oraz realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością budowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie z uwzględnieniem miejscowej retencji, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych zorganizowanymi systemami kanalizacji deszczowej przed odprowadzeniem do rzeki Czechówki;
  - 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy 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 27.03.2003r. 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 **1KS** w wysokości 1 %.

§ 15.

Dla terenu **1KDD** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TEREN DRUGI PUBLICZNEJ: ULICA DOJAZDOWA**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Teren **1KDD** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx. 2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 11,0 m;
- 2) przekrój jednojezdniowy z obustronnymi chodnikami;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

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

nie ustala się

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

nie ustala się

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu **1KDD** – od ulic: Północnej, Sławinek, Mineralnej i Skrytej położonych poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie, przebudowie układu zasilającego i przesyłowego ;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po

- wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

#### 12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATE, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. 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 **1KDD** w wysokości 1 %.

### § 16.

Dla terenu **1KX1** ustala się:

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

##### **TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO**

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10.

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

Teren **1KX1** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej – przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (Upx. 2) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

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

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń;
- 3) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 8,0 m;
- 2) ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

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

nie ustala się

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

nie ustala się

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i drogi rowerowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1KX1** od ul. Jagiellońskiej położonej poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
  - 2) zakazuje się budowy 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 27.03.2003r. 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 **1KX1** w wysokości 1 %.
- § 17.

Dla terenu **1KX, 2KX** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**tereny ciągów pieszych**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10;
- 3) teren oznaczony symbolem: **1KX, 2KX** znajduje się w obszarze Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Teren oznaczony symbolem: **1KX, 2KX** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx.2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń;

- 3) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1KX** szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 4,0 m;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2KX** szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 5,0 m;
  - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1KX** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe (zbiorników retencyjnych) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren oznaczony symbolem **1KX** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
  - 2) dopuszcza się lokalizację drogi rowerowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu: **1KX, 2KX** – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Północnej) oraz al. Solidarności położonej poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością budowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy.
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy – do czasu zagospodarowania zgodnie z planem;
  - 2) zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATE, O KTÓREJ MOWA W ART.36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27.03.2003r. 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 **1KX, 2KX** w wysokości 1 %.

§ 18.

Dla terenu **1E, 2E** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU

## TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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

### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10.

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

Teren oznaczony symbolem: **1E, 2E** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx.2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-4.

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

- 1) przestrzeń należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°;
- 6) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach.

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

nie ustala się

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

nie ustala się

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu: **1E, 2E** – od ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Północna);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) obsługa telekomunikacyjna - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, własnych systemów zagospodarowania wody oraz powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy.
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;

- 2) zakazuje się budowy 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 27.03.2003r. 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 **1E**, **2E** w wysokości 1 %.

§ 19.

Dla terenu **1Kd** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU

**TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZENIA OCZYSZCZANIA I ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust. 10.
- 3) standard akustyczny: nie ustala się.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) teren oznaczony symbolem **1Kd** znajduje się (zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej - przestrzeń o potencjale kulturowym: Dolina Czechówki (*Upx.2*) – zasady zagospodarowania terenu zawarte są w ustępach 1-11.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z procesami podczyszczania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

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

teren oznaczony symbolem **1Kd** znajduje się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w:

- 1) obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (istniejącym) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią po uwzględnieniu planowanych inwestycji poprawiających bezpieczeństwo powodziowe (zbiorników retencyjnych), gdzie ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (istniejącym).

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) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną – od al. Solidarności położonej poza granicą opracowania planu;

- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną - dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – nie ustala się;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy 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 27.03.2003r. 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 **1Kd** w wysokości 1 %.

#### § 20.

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.

#### § 21.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

#### § 22.

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Lublin**

WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO OD 6 LISTOPADA 2017r. DO 8 LISTOPADA 2017r.