

**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 Podzamcze – CZĘŚĆ III**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 590/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 Podzamcze – CZĘŚĆ III, Rada Miasta Lublin uchwala, 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 Podzamcze – CZĘŚĆ III nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 13 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych – rejon Podzamcze – CZĘŚĆ III, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

**§ 2.**

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) część graficzna – rysunki planu w skali 1:1000:
    - a) załącznik nr 1a – Park Rusafa,
    - b) załącznik nr 1b – Park Centralny – Wielki Staw Królewski;
  - 2) ideogram uzbrojenia w skali 1:2000 – załączniki nr: 2a, 2b;
  - 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. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:
  - 1) **dach stromy** – dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
  - 2) **dach zielony** – porośnięta roślinnością powierzchnia dachu wraz z elementami towarzyszącymi (np. studzienki rewizyjne, zabezpieczenia antykorozyjne);
  - 3) **detal urbanistyczny** – elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, ogrodzenia, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski oraz inne obiekty małej architektury;
  - 4) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub działka 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;
  - 5) **działka inwestycyjna** – działka budowlana, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym

- pozwoleniem na budowę;
- 6) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);
  - 7) **front działki** – część działki, część działki, od strony której istnieje podstawowa dostępność komunikacyjna zapewniona przez drogi, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
  - 8) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyliczony jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
  - 9) **linie rozgraniczające** – linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 10) **modernizacja** – wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym: „remontu” oraz „przebudowy”, określonym w przepisach odrębnych;
  - 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 12) **nośnik reklamowy** – tablica reklamowa, urządzenie reklamowe oraz szyld;
  - 13) **ogród tematyczny** – urządzone i zagospodarowany obszar zieleni, wyposażony w towarzyszące obiekty budowlane i urządzenia techniczne, związane z funkcjonowaniem ogrodu; do ogrodów tematycznych zalicza się: ogród zoologiczny, ogród botaniczny, ogród zoobotaniczny, (zawierającego w sobie cechy ogrodu: zoologicznego i botanicznego) oraz ogrody o określonej tematyce wynikającej między innymi ze stylu lub asortymentu wyposażenia, na przykład: ogród japoński, ogród różany (rosarium), ogród jordanowski, łąka kwietna;
  - 14) **ogrodzenie pełne** – ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 %;
  - 15) **parking zielony** – naziemny plac parkingowy o nawierzchni utwardzonej, w tym przy pomocy ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych lub krtek trawnikowych z tworzyw sztucznych, w ramach którego należy zapewnić dodatkowo na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m<sup>2</sup> zieleni urządzonej na podłożu nieutwardzonym, w tym nie mniej niż 1 drzewo na 2 miejsca do parkowania;
  - 16) **poddasze użytkowe** – przestrzeń pomiędzy płaszczyzną dachu stromego a ostatnią kondygnacją budynku, zawierająca pomieszczenia przystosowane do przebywania w nich ludzi;
  - 17) **połacie główne dachu** – połacie dachu dwu- lub wielospadowego, którego kalenica przebiega wzdłuż, bądź równoległe do dłuższej osi zasadniczej bryły budynku;
  - 18) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
  - 19) **powierzchnia całkowita** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzona (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggi, balkonów, galerii, tarasów;
  - 20) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte przez konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, korytarze, rampy, poczekalnie, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe (techniczne, pomocnicze);
  - 21) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię



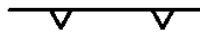


- terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 22) **przebudowa** – wykonywanie robót budowlanych w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego;
- 23) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw (poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z aktami wykonawczymi;
- 24) **regulacja koryta rzeki (regulacja wód)** – przedsięwzięcia służące poprawie ochrony przeciwpowodziowej oraz warunków korzystania z wód;
- 25) **remont** – 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;
- 26) **renaturalizacja** – proces zmierzający do przywrócenia w środowisku ekosystemów zbliżonych do pierwotnego stanu, sprzed wprowadzenia w nim zmian przez człowieka, umożliwiających m.in. zwiększenie bioróżnorodności i regeneracji środowiska biotycznego, poprawę topoklimatu;
- 27) **renaturyzacja** – proces zmierzający do przywrócenia środowisku stanu sprzed wprowadzenia w nim zmian przez człowieka (np. przywrócenie rzece naturalnego meandrującego koryta) w wyniku prowadzenia działań hydrotechnicznych; renaturyzacja może stanowić jedną ze składowych renaturalizacji;
- 28) **rewitalizacja** – proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) **siedlisko przyrodnicze** – miejsce, posiadające odpowiednie uwarunkowania abiotyczne (biotop), umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie określonego zespołu populacji organizmów (biocenozy);
- 30) **teren biologicznie czynny** – teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 31) **terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne** – plenerowe urządzenia służące rekreacji i uprawianiu sportu wraz z niezbędnym zapleczem magazynowym, technicznym i socjalnym;
- 32) **urządzenia wodne** – urządzenia służące kształtowaniu zasobów wodnych oraz korzystaniu z nich, a w szczególności:
- 1) budowle: piętrzące, upustowe, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy,
  - 2) zbiorniki, obiekty zbiorników i stopni wodnych,
  - 3) stawy rybne oraz stawy przeznaczone do oczyszczania ścieków, rekreacji lub innych celów,
  - 4) obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz podziemnych,
  - 5) obiekty energetyki wodnej,
  - 6) wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód lub urządzeń wodnych oraz wyloty urządzeń służące do wprowadzania wody do wód lub urządzeń wodnych,
  - 7) stałe urządzenia służące do połowu ryb lub do pozyskiwania innych organizmów wodnych,
  - 8) mury oporowe, bulwary, nabrzeża, pomosty, przystanie, kąpieliska,
  - 9) stałe urządzenia służące do dokonywania przewozów międzybrzegowych;
- 33) **usługi nieuciążliwe** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki, na której prowadzona jest dana działalność;
- 34) **wysokość nad poziomem morza (n.p.m.)** – wysokość mierzona zgodnie z układem wysokościowym PL-KRON86-NH z punktem odniesienia "Kronsztad";
- 35) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do

poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;










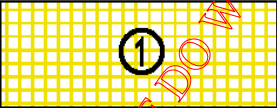

- 36) **wydzielenie wewnętrzne** (w ramach funkcji podstawowej) – część terenu w liniach rozgraniczających, wydzielona liniami wewnętrznego podziału, dla której sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
  - 37) **zabudowa biologiczna doliny rzecznej** – roślinność leśna, zaroślowa i szuwarowa zgodna z warunkami siedliskowymi; porastająca brzegi koryt cieków wodnych oraz dna ich dolin;
  - 38) **zabudowa** – budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi, stanowiące całość techniczno-użytkową;
  - 39) **zachowanie istniejącej zabudowy** – dopuszczenie modernizacji zabudowy, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków również wymiany zabudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
  - 40) **zieleniec** – publicznie dostępny, zwarty przestrzennie teren zieleni urządzonej o funkcji reprezentacyjno-wypoczynkowej.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.





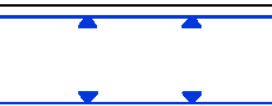
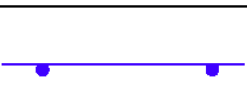

#### § 4.

1. W granicach obszaru opracowania planu wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:
  - 1) **1, 2, 3** (...) (cyfry arabskie) – stanowią oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) **WS, ZP, ZP/U, Pp<sub>(K)</sub>, U/Z, U, MN, WR, W, E, G, KS/Z, KDGP, KDG, KDL, KDD, KX1, KX** – stanowią oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych.
2. W granicach obszaru opracowania planu wyznaczono obszary wydzielen wewnątrznych w ramach funkcji podstawowych, ograniczone liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe), oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz oznaczeniami porządkowymi (cyfry arabskie, litery łacińskie): **U<sub>(1)</sub>, U<sub>(2)</sub>, U<sub>(3)</sub>, U<sub>(A)</sub>, U<sub>(B)</sub>, U<sub>(C)</sub>, US, Z, KS(Z)**.
3. Oznaczenia graficzne użyte w planie.
  - 1) ustalenia obowiązujące:

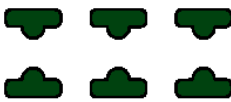

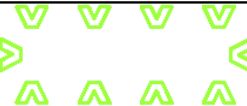
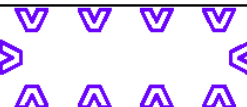
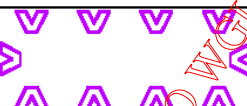


	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	teren zieleni urządzonej

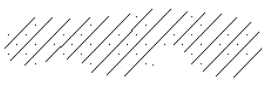





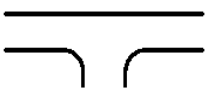


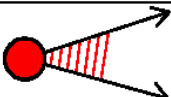


<b>ZP/U</b>	teren zieleni urządzonej z usługami
<b>Pp(k)</b>	teren przestrzeni publicznej: Most Kultury
<b>U/Z</b>	teren usług w zieleni
<b>U</b>	teren zabudowy usługowej
<b>MN</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>WR</b>	teren lokalizacji suchego zbiornika retencyjnego
<b>W</b>	teren infrastruktury technicznej: wodociągi
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyka
<b>G</b>	teren infrastruktury technicznej: gazownictwo
<b>KS/Z</b>	teren obsługi komunikacji w zieleni: parking zielony
<b>KDGP</b>	teren drogi publicznej: ulica główna ruchu przyspieszonego
<b>KDG</b>	teren drogi publicznej: ulica główna
<b>KDL</b>	teren drogi publicznej: ulica lokalna
<b>KDD</b>	teren drogi publicznej: ulica dojazdowa

<b>KX1</b>	teren ciągu pieszo-jezdnego
<b>KX</b>	teren ciągu pieszego
	obszar usług - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar usług sportu i rekreacji - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar zieleni urządzonej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	obszar obsługi komunikacji (parking zielony) - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej ograniczone liniami wewnętrznego podziału
	strefa dopuszczzonej wysokości zabudowy
	granica obszaru zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin, wyznaczonego wpisem do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153)
	granica rozszerzenia obszaru zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153), wyznaczonego wpisem do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915)
	obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/956)
	obszar zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
	stanowisko archeologiczne

	obszar ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Centralna"
	istniejące ujęcie wód podziemnych wraz z obszarem ochrony bezpośredniej (10 metrów)
	obszar szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący)
	obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący)
	obszar, obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (stan istniejący)
	granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej)
	zasięg fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim

2) elementy informacyjne:

	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	główny kierunek powiązań przyrodniczych
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Fenomeny natury-przestrzeń o potencjale kulturowym - Dolina Bystrzycy (Upx. 1)
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Fenomeny natury - przestrzeń o potencjale kulturowym - Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6)
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Fenomeny natury - przestrzeń o potencjale kulturowym - Przestrzeń Parku Rusalka (Upx. 8)
	roślinność łąkowa
	roślinność nadrzeczna

	roślinność przybrzeżna
	proponowany zarys zbiornika wodnego
	przystań rzeczna
	budynek istniejący (wybrany)
	pawilon usługowy
	przystanek miejskiego systemu komunikacji zbiorowej
	jezdnia (istniejąca, projektowana)
	przebieg głównych dróg rowerowych i ciągów pieszych
	przebieg głównych ciągów pieszych
	punkt widokowy
	wyniesienie (pagórek)
	kopiec

4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obszar wydzielenia wewnętrznego w ramach funkcji podstawowej, ograniczonego liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe oraz cyfrowe);
- 6) strefa dopuszczonej wysokości zabudowy;



- 7) granica obszaru zespołu urbanistycznego wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
  - 8) obiekt zabytkowy wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego;
  - 9) obszar zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 10) obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 11) stanowisko archeologiczne;
  - 12) obszar ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Centralna”;
  - 13) istniejące ujęcie wód podziemnych wraz z obszarem ochrony bezpośredniej (10 metrów);
  - 14) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący);
  - 15) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący);
  - 16) obszar, obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (stan istniejący);
  - 17) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej);
  - 18) zasięg fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim.
5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 4 mają wyłącznie charakter informacyjny.

#### § 5.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:
  - 1) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
  - 3) **ZP/U** – teren zieleni urządzonej z usługami;
  - 4) **Pp(k)** – teren przestrzeni publicznej: Most Kultury;
  - 5) **U/Z** – teren usług w zieleni;
  - 6) **U** – teren zabudowy usługowej;
  - 7) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 8) **WR** – teren lokalizacji suchego zbiornika retencyjnego;
  - 9) **W** – teren infrastruktury technicznej: wodociągi;
  - 10) **E** – teren infrastruktury technicznej: elektroenergetyka;
  - 11) **G** – teren infrastruktury technicznej: gazownictwo;
  - 12) **KS/Z** – teren obsługi komunikacji w zieleni: parking zielony;
  - 13) **KDGP** – teren drogi publicznej: ulica główna ruchu przyspieszonego;
  - 14) **KDG** – teren drogi publicznej: ulica główna;
  - 15) **KDL** – teren drogi publicznej: ulica lokalna;
  - 16) **KDD** – teren drogi publicznej: ulica dojazdowa;
  - 17) **KX1** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
  - 18) **KX** – teren ciągu pieszego.

#### § 6.

1. **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**
  - 1) **1WS, 3WS, 5WS, 6WS** – rzeka Bystrzyca;
  - 2) **2WS** – zbiorniki wodne (projektowane): staw górny i staw dolny oraz istniejący ciek wodny;
  - 3) **4WS** – rzeka Czechówka oraz zbiornik wodny (projektowany) stanowiący częściowe odtworzenie Wielkiego Stawu Królewskiego.
2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
  - 1) teren oznaczony symbolem: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) ustala się możliwość prowadzenia prac związanych z: rewitalizacją, renaturalizacją (w tym

- renaturyzacją), regulacją bądź ochroną przeciwpowodziową;
- 4) ustala się staranne utrzymanie i kształtowanie zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów dolin rzecznych, w taki sposób aby umożliwiły zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowego zespołu zabudowy młyna braci E. H. Krausse;
  - 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i reklam, za wyjątkiem tablic informacyjnych oraz szyldów związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 6) 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) teren oznaczony symbolem: **1WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** (w całości) oraz **2WS** (w części) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla terenu **1WS** (w części) znajdującego się w obszarze ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Centralna", oznaczonego graficznie na rysunku planu, ustala się zakaz wykonywania robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia, w tym:
    - a) rolniczego wykorzystywania ścieków,
    - b) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślinnych innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochrony ujęć wody,
    - c) lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodnoprawnego,
    - d) wprowadzania ścieków do wód i ziemi z wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych,
    - e) lokalizowania składowisk odpadów,
    - f) lokalizowania cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,
    - g) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 4) obszar ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych i ograniczenia z nimi związane, o których mowa w pkt. 2 obowiązują do czasu likwidacji ujęcia wód podziemnych;
  - 5) zakazuje się wprowadzania niepodczyszczonych wód opadowych prowadzonych w sposób zorganizowany (z sieci kanalizacji deszczowej);
  - 6) ustala się standard akustyczny: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) teren **2WS** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **1WS, 3WS** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 3) na terenie **3WS** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu – w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem: **4WS, 5WS, 6WS** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację

obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych, takich jak: zbiorniki wodne, założenia parkowe (błonia),

c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;

- 5) teren oznaczony symbolem: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** (w całości) znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1-10;
  - 6) teren oznaczony symbolem: **1WS** (w części), **2WS** (w całości) znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusalka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1-10;
  - 7) teren oznaczony symbolem: **4WS, 5WS** (w całości) znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z funkcją przewidzianą w planie;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: **1WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **1WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1WS, 4WS** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem: **1WS, 2WS, 4WS** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) teren oznaczony symbolem: **1WS, 3WS, 4WS**, (w całości) oraz **2WS, 5WS, 6WS** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się możliwość lokalizacji budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych, w szczególności: budowli przeciwpowodziowych, zbiorników wodnych, bulwarów, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się możliwość zmiany istniejącej linii brzegowej wód powierzchniowych, poprzez realizację: meandrów, wysp, półwyspów, zatok;
  - 3) dopuszcza się realizację form ukształtowania powierzchni terenu, związanych z lokalizacją:
    - a) urządzeń wodnych, meandrów, wysp, półwyspów, zatok,
    - b) punktów widokowych – wyniosłości (pagórków),
    - c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - d) detali urbanistycznych,
    - e) siedlisk przyrodniczych;
  - 4) dopuszcza się adaptację istniejących elementów zieleni;
  - 5) ustala się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej i/lub służącej do wzmacniania brzegów rzeki, w tym roślinności: przybrzeżnej (szuwarowej) oraz wodnej – w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
  - 6) dopuszcza się lokalizację: detali urbanistycznych oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń edukacyjnych stanowiących dydaktyczną ekspozycję plenerową;
  - 8) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, dróg rowerowych oraz powiązanych z nimi kładek;
  - 9) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnych;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy.
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 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
- Dla terenów **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 7.

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

**1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ**

- 1) **1ZP, 2ZP** – Park Rusalka (projektowany);
- 2) **3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** – zieleńce;
- 3) **8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** – Park Centralny (projektowany).

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** objęty jest

- programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) ustala się możliwość prowadzenia prac związanych z: rewitalizacją, renaturalizacją (w tym renaturyzacją) bądź ochroną przeciwpowodziową;
  - 4) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów dolin rzecznych, w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowe zespołu młynów Kraussego;
  - 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i reklam, za wyjątkiem tablic informacyjnych oraz szyldów związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 6) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
  - 7) 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) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 5ZP, 8ZP, 10ZP, 11ZP** (w całości) oraz **2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP, 7ZP, 9ZP** (w części) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla terenu **1ZP** (w części) znajdującego się w obszarze ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Centralna", oznaczonego graficznie na rysunku planu, ustala się zakaz wykonywania robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia (do czasu jego likwidacji), w tym:
    - a) rolniczego wykorzystywania ścieków,
    - b) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochrony ujęć wody,
    - c) lokalizowania nowych ujęć wody wymagających pozwolenia wodno-prawnego,
    - d) wprowadzania ścieków do wód i ziemi z wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych,
    - e) lokalizowania składowisk odpadów,
    - f) lokalizowania cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,
    - g) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 4) obszar ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych i ograniczenia z nimi związane, o których mowa w pkt. 3 obowiązują do czasu likwidacji ujęcia wód podziemnych;
  - 5) dla terenu oznaczonego symbolem **2ZP, 8ZP, 10ZP** znajdującego się w odległości 10 metrów od istniejących ujęć wód podziemnych, stanowiącego obszar ochrony bezpośredniej dla istniejącego ujęcia wód podziemnych, oznaczonego graficznie na rysunku planu:
    - a) zakazuje się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia,
    - b) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią – z zastrzeżeniem zawartym w § 7 ust. 6 pkt 1,
    - c) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń do poboru wody,
    - d) nakazuje się ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób niezatrudnionych do obsługi urządzeń służących do poboru wody;
  - 6) obszary ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych i ograniczenia z nimi związane, o których mowa w pkt. 5 obowiązują do czasu likwidacji poszczególnych ujęć wód podziemnych;
  - 7) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej,
    - b) z powierzchni nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu, na tereny biologicznie czynne znajdujące się w granicach działki;
  - 8) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 9) nakazuje się wykorzystanie do celów grzewczych miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 10) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw i/lub urządzeń spełniających przepisy odrębne oraz ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;

- 11) ustala się standard akustyczny: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) teren **2ZP** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 3) na terenie **2ZP** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/8-4a), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem: **6ZP, 7ZP, 8ZP** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem: **7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych, takich jak: zbiorniki wodne, założenia parkowe (błonia),
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych oraz kształtowanie zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 6) na terenie oznaczonym symbolem **5ZP** ochronie konserwatorskiej podlega obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu numerem 1 – kamienica, murowana, 1907 r.;
  - 7) dla obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
    - a) nakaz zachowania skały bryły, jej gabarytów i wysokości,
    - b) zakaz przebudowy poddasza ze zmianą geometrii dachu tj.: zmianą kąta nachylenia połaci, wysokości poziomu kalenicy, budowy lukarn, stosowania okien połaciowych,
    - c) nakaz zachowania historycznych podziałów pionowych i poziomych elewacji,
    - d) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych,
    - e) zakaz zmiany kształtu i wielkości istniejących otworów okiennych i drzwiowych,
    - f) nakaz zachowania lub odtworzenia dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w tym detali architektonicznych,
    - g) dopuszczenie rozbiórki obiektu jeśli jego stan techniczny nie pozwala na dalsze zachowanie, w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) prowadzenie prac remontowych, robót budowlanych oraz zmiany zagospodarowania terenu przy i w bezpośrednim otoczeniu obiektu podlegają zgłoszeniu do odpowiednich służb konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 7) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** (w całości) oraz **2ZP** (w części) znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu - zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1-10;
  - 8) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** znajduje się (w całości) w obszarze

wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1-10;

- 9) teren oznaczony symbolem: **7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1-10.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
- 4) nakazuje się stosowanie wysokogatunkowych materiałów budowlanych i wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton;
- 5) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobranych detali urbanistycznych;
- 7) dopuszcza się odtworzenie historycznych elementów zagospodarowania, w tym bocznicy kolejowej do zespołu młynów Kraussego, wkomponowanej w rysunek nawierzchni;
- 8) zakazuje się ogrodzenia terenu, za wyjątkiem: istniejącej zabudowy, obszarów wydziełów wewnętrznych, terenów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla zwierząt oraz ogrodów tematycznych, dla których dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych oraz ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20% lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywopłot).

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi, w zastanych parametrach;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obszarów wydziełów wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów i urządzeń budowlanych związanych z działalnością i funkcjonowaniem ogrodów tematycznych (obiekty naukowo-dydaktyczne, wystawiennicze, gospodarczo-techniczne) – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w ramach terenu oznaczonego symbolem: **2ZP, 11ZP** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne: **obszar usług**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem **U**, ustala się:
  - a) dopuszczenie zabudowy związanej z funkcjonowaniem terenów zieleni urządzonej oraz umożliwiającej prowadzenie usług towarzyszących (turystyki, rekreacji, gastronomii),
  - b) dopuszczenie zabudowy związanej z działalnością i funkcjonowaniem ogrodów tematycznych: biurowo-administracyjnej, naukowo-dydaktycznej, wystawienniczej, gospodarczej,
  - c) nieprzekraczanie linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego:  $U_{(1)}$  – nie więcej niż 45%,  $U_{(2)}$  – nie więcej niż 75%,  $U_{(3)}$  – nie więcej niż 60%,
  - e) maksymalną intensywność zabudowy (liczona w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego):  $U_{(1)}$ ,  $U_{(3)}$  – 0,6,  $U_{(2)}$  – 1,8,
  - f) minimalną intensywność zabudowy: nie ustala się,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (liczony w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego): nie mniej niż 20%,
  - h) maksymalną wysokość zabudowy:
    - wydzielenie wewnętrzne  $U_{(1)}$ : do 6,0 m i rzędnej 180,5 m n. p. m.,
    - wydzielenie wewnętrzne  $U_{(2)}$ : do 11,0 m i rzędnej 192,0 m n. p. m.,
    - wydzielenie wewnętrzne  $U_{(3)}$ : do 8,5 m i rzędnej 178,5 m n. p. m.
  - i) gabaryty zabudowy:
    - ilość kondygnacji:  $U_{(1)}$  – nie więcej niż I kondygnacja nadziemna,  $U_{(2)}$  – nie więcej niż

- III kondygnacje nadziemne,  $U_{(3)}$  – nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, z czego najwyższą kondygnację może stanowić poddasze użytkowe;
- dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej,
  - j) kształt dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
  - k) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym dopuszcza się realizację dachów zielonych,
  - l) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania, w formie: naziemnych miejsc parkingowych, garaży zintegrowanych z budynkami;
  - m) stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych i nawierzchni, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton,
  - n) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków – należy stosować kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu;
- 5) w ramach terenu **2ZP** wyznacza się jako wydzielanie wewnętrzne: **obszar usług sportu i rekreacji**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym oraz symbolem **US**, gdzie ustala się:
- a) lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw i detali urbanistycznych;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (liczony w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego): nie mniej niż 50%,
  - c) obowiązek urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej minimum 25% powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego,
  - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania w formie parkingu zielonego,
  - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania poza wyznaczonymi obszarami wydziałów wewnętrznych, za wyjątkiem miejsc do parkowania dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem ogrodów tematycznych oraz istniejącej zabudowy – w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 7) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70%.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: **11ZP** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **7ZP, 8ZP, 9ZP, 11ZP** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 3ZP, 8ZP, 9ZP, 11ZP** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) dla terenu oznaczonego symbolem: **1ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 8ZP, 11ZP** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) teren oznaczony symbolem: **1ZP, 2ZP, 8ZP** (w części) oraz **3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie



- Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 6) w przypadku realizacji ogrodu tematycznego (botanicznego, zoologicznego, zoobotanicznego), obszar objęty jego lokalizacją stanowi formę ochrony prawnej, mającą na celu zapewnienie jego prawidłowej działalności i rozwoju oraz zachowania standardów ochrony ogrodu – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się możliwość lokalizacji budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń wodnych, w szczególności: budowli przeciwpowodziowych, zbiorników wodnych, bulwarów, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się możliwość zmiany istniejącej linii brzegowej wód powierzchniowych, poprzez realizację: meandrów, wysp, półwyspów, zatok;
  - 3) dopuszcza się realizację form ukształtowania powierzchni terenu, związanych z lokalizacją:
    - a) urządzeń wodnych, meandrów, wysp, półwyspów, zatok,
    - b) punktów widokowych – kopca, wyniosłości (pagórków),
    - c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - d) obiektów i urządzeń edukacyjnych,
    - e) detali urbanistycznych,
    - f) siedlisk przyrodniczych,
    - g) działalności artystycznej (np. land art);
  - 4) ustala się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej i/lub służącej do wzmocnienia brzegów rzeki, w tym roślinności: przybrzeżnej (szuwarowej) oraz wodnej – w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
  - 5) ustala się możliwość realizacji ogrodów tematycznych, a w ramach terenu oznaczonego symbolem: **8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** dopuszcza się również lokalizację: ogrodu zoologicznego, botanicznego bądź zoobotanicznego;
  - 6) ustala się możliwość realizacji zieleni urządzonej w dostosowaniu do potrzeb i tematyki ogrodów tematycznych;
  - 7) dopuszcza się realizację nasadzeń kompensacyjnych;
  - 8) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń edukacyjnych stanowiących dydaktyczną ekspozycję plenerową;
  - 10) dopuszcza się lokalizację: terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla zwierząt domowych;
  - 11) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: urządzenia rozrywkowe, przykrycia namiotowe, pawilony wystawowe i sprzedaży ulicznej (za wyjątkiem kiosków);
  - 12) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, dróg rowerowych, oraz powiązanych z nimi kładek;
  - 13) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulic i ciągów pieszo-jezdnymi;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci: wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o miejski system gazowniczy, po jego rozbudowie;
  - 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych lub/i z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
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 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**
- Dla terenów **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 8.

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

#### **1ZP/U – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI**

- 1) ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu usług: oświaty, kultury, handlu, gastronomii, administracyjno-biurowych, hotelarstwa, turystyki, w ramach wyznaczonych wydzieł wewnętrznych – U;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogrodów tematycznych, w tym: ogrodu zoologicznego, botanicznego bądź zoobotanicznego.

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) teren **1ZP/U** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowe zespołu młynów Kraussego;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam, z wykluczeniem obiektów wielkoformatowych (o powierzchni reklamowej powyżej 12 m<sup>2</sup>), związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 5) 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) teren **1ZP/U** (w części) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej,
  - b) z powierzchni nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu, na tereny biologicznie czynne znajdujące się w granicach działki;
- 4) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakazuje się wykorzystanie do celów grzewczych miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 6) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw i/lub urządzeń spełniających przepisy odrębne oraz ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 7) ustala się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej), w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 8) ustala się standard akustyczny: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

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

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **1ZP/U** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w

Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
  - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych, takich jak: zbiorniki wodne, założenia parkowe (błonia),
  - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
- 2) teren **1ZP/U** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1-10;
- 3) teren **1ZP/U** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6) – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 ust. 1-10.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
- 4) nakazuje się stosowanie wysokogatunkowych materiałów budowlanych i wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton;
- 5) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów zieleni (donie, kwietników) oraz starannie dobranych detali urbanistycznych;
- 7) zakazuje się ogrodzenia terenu, za wyjątkiem: istniejącej zabudowy, obszarów wydziełów wewnętrznych, terenów sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla zwierząt oraz ogrodów tematycznych, dla których dopuszcza się lokalizację ogrodzeń pełnych oraz ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20% lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywopłót).
- 8) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi, w zastanych parametrach;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy (w tym obiektów zamieszkania zbiorowego) w ramach obszarów wydziełów wewnętrznych – U, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z działalnością ogrodów tematycznych – obiekty naukowo-dydaktyczne, wystawiennicze, gospodarczo-techniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w ramach terenu **1ZP/U** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne: **obszary usług**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem **U**, gdzie ustala się:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) lokalizację zabudowy z zakresu usług nieuciążliwych (oświaty, kultury, handlu, gastronomii, administracyjno-biurowych, hotelarstwa, turystyki) oraz lokalizacji lokali mieszkalnych na najwyższej kondygnacji obiektów usługowych;
  - c) lokalizację zabudowy związanej z działalnością ogrodów tematycznych: biurowo-administracyjnej, naukowo-dydaktycznej, wystawienniczej przy zachowaniu otwarcie widokowych na panoramę wzgórza zamkowego i Starego Miasta;
  - d) otwarcie architektoniczne (elewacje ekspozycyjne) w kierunku i w powiązaniu widokowym

- z terenami zieleni urządzonej (parkowej), lokalizacja zapleczy od al. Tysiąclecia,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 60%,
  - f) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego:  $U_{(A)} - 2,4$ ,  $U_{(B)} - 1,8$ ,  $U_{(C)} - 1,5$ ,
  - g) minimalną intensywność zabudowy: nie ustala się,
  - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie mniej niż 25%,
  - i) maksymalną wysokość zabudowy:
    - wydzielenie wewnętrzne  $U_{(A)}$ : do 15,0 m i rzędnej 184,8 m n. p. m.,
    - wydzielenie wewnętrzne  $U_{(B)}$ : do 12,0 m m i rzędnej 181,2 m n. p. m.,
    - wydzielenie wewnętrzne  $U_{(C)}$ : do 9,0 m i rzędnej 177,5 m n. p. m.,
    - dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
  - j) kształt dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
  - k) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach,
  - l) dopuszczenie realizacji dachów zielonych,
  - m) stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych i nawierzchni, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton,
  - n) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków – należy stosować kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym nasyceniu,
  - o) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania w formie: naziemnych i podziemnych miejsc parkingowych, garaży w istniejących budynkach, w tym garaży podziemnych;
- 5) w ramach terenu **1ZP/U** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne: **obszary obsługi komunikacji (parking zielony)**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze szarym oraz symbolem **KS(Z)**, gdzie ustala się:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego na danej działce inwestycyjnej: nie mniej niż 50%,
  - b) obowiązek urządzenia zieleni wysokiej i średniej na powierzchni stanowiącej minimum 25% powierzchni obszaru wydzielenia wewnętrznego **KS(Z)**,
  - c) lokalizacja miejsc do parkowania w formie: parkingów zielonych, parkingów posiadających częściowe pokrycie ziemne,
  - d) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania, za wyjątkiem wyznaczonych obszarów wydzielen wewnętrznego – **U**, **KS(Z)** oraz dla potrzeb istniejącej zabudowy;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 4 miejsca do parkowania na 10 pokoi hotelowych,
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pomieszczenie mieszkalne;
- 8) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
- 9) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla terenu **1ZP/U**: nie mniej niż 65%.
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 **1ZP/U** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) teren **1ZP/U** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren **1ZP/U** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 4) w przypadku realizacji ogrodu tematycznego (botanicznego, zoologicznego, zoobotanicznego), obszar objęty jego lokalizacją stanowi formę ochrony prawnej, mającą na celu zapewnienie jego prawidłowej działalności i rozwoju oraz zachowania standardów ochrony ogrodu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

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

nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację: terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla zwierząt domowych;
- 3) ustala się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) stanowiącej zabudowę biologiczną doliny rzecznej w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 4) ustala się możliwość realizacji ogrodów tematycznych – ogrodu zoologicznego, botanicznego oraz zoobotanicznego;
- 5) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w dostosowaniu do potrzeb i tematyki ogrodów tematycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych;
- 7) dopuszcza się realizację wewnętrznego układu komunikacyjnego, w formie: ciągów komunikacyjnych, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 9) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulicy (ul. Działkowa) położonej poza obszarem opracowania oraz ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Działkowa);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem istniejących sieci gazowniczych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych i/lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### 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

Dla terenu **1ZP/U** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 20 %.

## § 9.

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

#### **1Pp<sub>(K)</sub> – TEREN PRZESTRZENI PUBLICZNEJ: MOST KULTURY**

- 1) ustala się realizację usług kultury, w szczególności związanych z działalnością artystyczną oraz edukacyjną;
- 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, towarzyszących usługom kultury: gastronomii, handlu i turystyki;

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) ustala się możliwość prowadzenia prac związanych z: rewitalizacją, ochroną przeciwpowodziową;
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i reklam, za wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 5) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) z powierzchni nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** (w całości) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 5) zakazuje się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
- 6) standard akustyczny: nie ustala się.

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

- 1) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/913), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenie **1Pp<sub>(K)</sub>** ochronie konserwatorskiej podlega most na rzece Bystrzycy (most im. inż. Mariana Lutosławskiego) powstały w latach 1908-09, wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/956 – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) na terenie **1Pp<sub>(K)</sub>** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu – w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1-10;
- 5) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** znajduje się (w części) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust. 1-10.

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

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

- użytkowników;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 4) nakazuje się szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni;
  - 5) nakazuje się stosowania wysokogatunkowych materiałów budowlanych i wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton;
  - 6) dopuszcza się wzbogacenie rysunku nawierzchni o elementy zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobrane detale urbanistyczne;
  - 7) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń tymczasowych (przestawnych).
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
  - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) dla terenu **1Pp<sub>(K)</sub>** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren **1Pp<sub>(K)</sub>** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się lokalizację alei spacerowej pełniącą funkcję przestrzeni wydarzeń kulturalnych;
  - 2) ustala się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: urządzenia rozrywkowe, przykrycia namiotowe, pawilony wystawowe i sprzedaży ulicznej;
  - 5) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulicy 1KDD (ul. Zamojska) oraz ronda Lubelskiego Lipca '80 położonego poza obszarem opracowania;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną (miejsca do parkowania) w oparciu o miejsca parkingowe znajdujące się na terenie 1KDD (ul. Zamojska);
  - 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 5) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci: wodociągowych, gazowych, kanalizacji sanitarnej;
  - 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
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
- Dla terenu **1Pp<sub>(K)</sub>** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1 %.

## § 10.

### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

**1U/Z – TEREN USŁUG W ZIELENI**, gdzie ustala się lokalizację usług nieuciążliwych wraz z towarzyszącą zielenią, w szczególności z zakresu sportu i rekreacji;

### 2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) teren **1U/Z** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) nakazuje się staranne kształtowanie i utrzymanie zieleni;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam z wykluczeniem obiektów wielkoformatowych (o powierzchni reklamowej powyżej 12 m<sup>2</sup>), związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 5) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;
- 6) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej,
  - b) z powierzchni nietwardzonych – powierzchniowo do gruntu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się wykorzystanie do celów grzewczych miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 5) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw i/lub urządzeń spełniających przepisy odrębne oraz ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 6) teren **1U/Z** (w całości) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 8) standard akustyczny: nie ustala się.

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

Teren **1U/Z** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 1-10.

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

- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom



- niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20 % lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywoplot);
  - 5) na terenie **1U/Z** dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wewnętrznych, związanych z funkcją przewidzianą w planie.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi, w zastanych parametrach;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 30%;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 50%;
  - 7) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,5 m i rzędnej 178,5 m n. p. m.;
  - 8) gabaryty zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji: nie więcej niż II kondygnacje nadziemne,
    - b) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się;
  - 10) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
  - 11) nakazuje się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach terenu **1U/Z**;
  - 12) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla autokarów;
  - 13) sposób realizacji miejsc do parkowania: naziemne miejsca parkingowe, garaże zintegrowane z budynkami;
  - 14) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 15) dachy: płaskie lub strome o nachyleniu połączy głównych dachu do 45°;
  - 16) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
  - 17) zakazuje się rozwiązania więźby polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połączy głównych dachu;
  - 18) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- Dla terenu **1U/Z** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) w ramach terenu **1U/Z** dopuszcza się lokalizację oraz modernizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: urządzenia

rozrywkowe, przykrycia namiotowe, pawilony wystawowe i sprzedaży ulicznej;

5) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulic (al. Tysiąclecia, ul. Mełgiewska) położonych poza obszarem opracowania;

2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;

3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci: wodociągowych, gazowych, kanalizacji sanitarnej;

5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych i/lub z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### 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

Dla terenu **1U/Z** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1 %.

### § 11.

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

##### **1U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

1) ustala się realizację usług, w szczególności z zakresu usług: nauki, kultury, turystyki, hotelarstwa, działalności konferencyjno-kongresowej, gastronomii;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej;

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

1) teren **1U** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1-10;

2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;

3) ustala się możliwość prowadzenia prac związanych z: rewitalizacją, ochroną przeciwpowodziową;

4) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowe zespołu młynów Kraussego;

5) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam z wykluczeniem obiektów wielkoformatowych (o powierzchni reklamowej powyżej 12 m<sup>2</sup>), związanych z funkcją przewidzianą w planie;

6) dopuszcza się lokalizację szyldów, w tym szyldów ażurowych umieszczanych na budynkach w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji – należy uwzględniać podziały pionowe i poziome elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale budynku, przy czym nie należy ich przesłaniać ani deformować;

7) zakazuje się stosowania oświetlenia pulsacyjnego;

8) 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) dla terenu **1U** znajdującego się w odległości 10 metrów od istniejącego ujęcia wód podziemnych,

stanowiącego obszar ochrony bezpośredniej dla istniejącego ujęcia wód podziemnych, oznaczonego graficznie na rysunku planu:

- a) zakazuje się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia,
  - b) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią – z zastrzeżeniem zawartym w § 11 ust. 6 pkt 1,
  - c) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń do poboru wody,
  - d) nakazuje się ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej,
  - b) z powierzchni nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu;
- 4) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakazuje się stosowanie instalacji i urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem produktów ropopochodnych do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz do powietrza;
- 6) nakazuje się wykorzystanie do celów grzewczych miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 7) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw i/lub urządzeń spełniających przepisy odrębne oraz ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 8) standard akustyczny: nie ustala się;
- 9) teren **1U** (w części) znajduje się 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 oznaczonym symbolem **1U** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
  - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
  - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
- 2) na terenie **1U** ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, tworzące zespół młynów Kraussego (powstałych na przełomie XIX-XX w.):
  - a) magazyn I, murowany powstały w 1899 r., oznaczony na rysunku planu numerem 2,
  - b) młyn parowy (obecnie elektryczny), murowany powstały w latach 1881-1908, oznaczony na rysunku planu numerem 3,
  - c) kaszarnia, obiekt murowany powstały w 1912 r., oznaczony na rysunku planu numerem 4,
  - d) pałacyk właścicieli, murowany powstały w 1912 r., oznaczony na rysunku planu numerem 5,
  - e) dom zarządcy, murowany, oznaczony numerem 6;
- 2) dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:
  - a) nakaz zachowania formy i gabarytów,
  - b) nakaz zachowania kształtu dachów,
  - c) nakaz zachowania historycznych podziałów pionowych i poziomych elewacji,
  - d) zakaz zmiany kształtu i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) nakaz utrzymania historycznych podziałów stolarki okiennej
  - f) nakaz zachowania lub odtworzenia dekoracyjnych elementów wykończeniowych, w tym detali architektonicznych,
  - g) prowadzenie prac remontowych, robót budowlanych oraz zmiany zagospodarowania terenu przy
- 3) teren **1U** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem

graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1-10;

- 4) teren **1U** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej Przeźródleń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1-10.

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

- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
- 3) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
- 4) nakazuje się szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni,
- 5) nakazuje się stosowanie wysokogatunkowych materiałów budowlanych i wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton;
- 6) w odniesieniu do obiektów stacji paliw płynnych nakazuje się stosowania atestowanych materiałów, które nie rozprzestrzeniają ognia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację elementów zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobranych detali urbanistycznych;
- 8) dopuszcza się odtworzenie historycznych elementów zagospodarowania, w tym bocznicy kolejowej do zespołu młynów Krausseggo, wkomponowanej w rysunek nawierzchni;
- 9) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
- 10) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20 % lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywoplit).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi, w zastanych parametrach;
- 3) nakazuje się zachowanie bezpiecznych odległości zabudowy od zbiorników produktów naftowych i innych urządzeń technologicznych stacji paliw płynnych, wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
- 6) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m i rzędnej 183,0 m n. p. m.;
- 9) gabaryty zabudowy:
  - a) ilość kondygnacji: nie więcej niż III kondygnacje nadziemne,
  - b) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 4 miejsca do parkowania na 10 pokoi hotelowych,
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 11) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
- 12) nakazuje się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach działki inwestycyjnej;
- 13) sposób realizacji miejsc do parkowania: naziemne miejsca parkingowe, garaże (wolnostojące, zintegrowane z budynkiem);
- 14) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla autokarów;
- 15) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z

- obsługą ruchu rowerowego;
- 16) dachy: płaskie lub strome o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°;
- 17) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, z preferencją blachy płaskiej;
- 18) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) dla terenu **1U** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren **1U** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren **1U** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 8000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
  - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń edukacyjnych stanowiących dydaktyczną ekspozycję plenerową;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: urządzenia rozrywkowe, przykrycia namiotowe, pawilony wystawowe i sprzedaży ulicznej;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
  - 6) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Działkowa) oraz od strony ulicy (al. Tysiąclecia) położonej poza obszarem opracowania;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci: wodociągowych, gazowych, kanalizacji sanitarnej;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych, po wymaganej rozbudowie lub/i z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## 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

Dla terenu **1U** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 20 %.

### § 12.

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

##### **2U, 3U, 4U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

- 1) ustala się możliwość realizacji usług, w szczególności z zakresu usług: biurowych, hotelarskich, konferencyjno-kongresowych, turystyki, gastronomii;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) teren oznaczony symbolem: **2U, 3U, 4U** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) ustala się możliwość prowadzenia prac związanych z rewitalizacją oraz ochroną przeciwpowodziową;
- 4) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii;
- 5) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i reklam z wykluczeniem obiektów wielkoformatowych (o powierzchni reklamowej powyżej 12 m<sup>2</sup>), związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 6) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej,
  - b) z powierzchni nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu;
- 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) nakazuje się stosowanie instalacji i urządzeń zabezpieczających przed przenikaniem produktów ropopochodnych do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych oraz do powietrza;
- 5) nakazuje się wykorzystanie do celów grzewczych miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 6) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw i/lub urządzeń spełniających przepisy odrębne oraz ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 7) standard akustyczny: nie ustala się;
- 8) teren oznaczony symbolem: **2U, 3U, 4U** (w części) 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

- 1) teren **4U** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem: **2U, 3U, 4U** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem: **2U, 3U** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 4) teren oznaczony symbolem: **2U, 3U, 4U** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1-10;
  - 5) teren oznaczony symbolem: **2U, 3U** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
  - 4) nakazuje się stosowanie wysokogatunkowych materiałów budowlanych i wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, cegła, drewno, szkło, stal, beton;
  - 5) dla terenu oznaczonego symbolem: **2U, 3U**, gdzie znajdują się obiekty stacji paliw płynnych nakazuje się stosowania atestowanych materiałów, które nie rozprzestrzeniają ognia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się lokalizację elementów zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobranych detali urbanistycznych;
  - 7) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20 % lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywoplit).
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) ustala się możliwość realizacji budynków zamieszkania zbiorowego;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi, w zastanych parametrach;
  - 3) dla terenu oznaczonego symbolem: **2U, 3U** nakazuje się zachowanie bezpiecznych odległości zabudowy od zbiorników produktów naftowych i innych urządzeń technologicznych stacji paliw płynnych, wynikających z przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku planu;
  - 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 75%;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy: dla terenu **2U, 3U** – 1,5, dla terenu **4U** – 2,8;
  - 8) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki

- budowlanej: nie mniej niż 20%;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla terenu **2U, 3U** – do 12,0 m i rzędnej 184,0 m n.p.m.,
  - dla terenu **4U**, w strefie dopuszczonej wysokości zabudowy:
    - strefa A – do 15,5 m i rzędnej 188,0 m n.p.m.,
    - strefa B – do 11,0 m i rzędnej 184,0 m n.p.m.;
- 11) gabaryty zabudowy:
- dla terenu **2U, 3U**: nie więcej niż III kondygnacje nadziemne, z czego trzecią kondygnację może stanowić poddasze użytkowe,
  - dla terenu **4U**, w strefie dopuszczonej wysokości zabudowy:
    - strefa A – nie więcej niż IV kondygnacje nadziemne,
    - strefa B – nie więcej niż III kondygnacje nadziemne,z czego ostatnią kondygnację może stanowić poddasze użytkowe,
  - dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 4 miejsca do parkowania na 10 pokoi hotelowych,
  - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- 13) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
- 14) nakazuje się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach działki inwestycyjnej;
- 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże zintegrowane z budynkiem, podziemne parkingi, naziemne miejsca parkingowe;
- 16) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
- 17) dachy: płaskie lub strome o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°;
- 18) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, z preferencją blachy płaskiej;
- 19) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- teren oznaczony symbolem: **2U, 3U** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - teren **2U** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - dla terenu **3U** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - teren oznaczony symbolem: **2U, 3U, 4U** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla terenu **2U** – nie mniej niż 7000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu **3U** – nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu **4U** – nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>
  - szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie ustala się;
  - kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10°;



- 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
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 ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 4) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) w ramach terenu **3U** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **Z**, w obrębie którego ustala się:
    - a) nakaz urządzenia zieleni na powierzchni minimum 70% powierzchni obszaru **Z**,
    - b) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy,
    - c) dopuszczenie lokalizacji i/lub modernizacji urządzeń technicznych umożliwiających funkcjonowanie istniejącej zabudowy,
    - d) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych i dróg rowerowych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
    - a) dla terenu **2U** – od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Przemysłowa),
    - b) dla terenu **3U** – od strony ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Przemysłowa) oraz ciągu pieszo-jezdnego 4KX1 (ul. Kąpielowa),
    - c) dla terenu **4U** – od strony ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Zamojska) oraz ulicy (ul. Zamojska) położonej poza obszarem opracowania;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci: wodociągowych, gazowych, kanalizacji sanitarnej;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub w części do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych, po wymaganej rozbudowie lub/i z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
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
- Dla terenów **2U**, **3U**, **4U** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 30 %.

### § 13.

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**1MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
  - 1) teren **1MN** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) nakazuje się staranne kształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym;
  - 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam, za wyjątkiem szyldów umieszczanych w obrębie kondygnacji parteru, w sposób nawiązujący do podziałów i kolorystyki elewacji;
  - 5) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z dachów i terenów utwardzonych towarzyszących zabudowie – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej lub do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej,
    - b) z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) nakazuje się wykorzystanie do celów grzewczych miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 5) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw i/lub urządzeń spełniających przepisy odrębne oraz ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
  - 6) standard akustyczny: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 7) teren **1MN** (w części) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH).
4. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
  - 1) teren **1MN** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren **1MN** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1-10;
  - 3) teren **1MN** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1-10.
5. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**
  - 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
  - 4) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20 % lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywopłot).
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - 1) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi, w zastanych parametrach;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 35%;
  - 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - 7) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - 9) maksymalna wysokość zabudowy: do 8,0 m i rzędnej 180,5 m n. p. m.;
  - 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - 11) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
  - 12) bilansowanie miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
  - 13) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem, naziemne miejsca parkingowe;
  - 14) gabaryty zabudowy:
    - a) ilość kondygnacji: nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, z czego drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe;
  - 15) dachy: płaskie, jedno-, dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°;
  - 16) zakazuje się rozwiązań więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych dachu;
  - 17) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
  - 18) zakazuje się stosowania blachy trapezowej falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- Teren **1MN** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 450 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 25 m;
  - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10°.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 2) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) w ramach terenu **1MN** wyznacza się jako wydzielenie wewnętrzne ograniczone liniami wewnętrznego podziału: **obszar zieleni towarzyszącej**, oznaczony graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze zielonym i symbolem **Z**, w obrębie którego ustala się:
    - a) nakaz urządzenia zieleni na powierzchni minimum 90% powierzchni obszaru **Z**,
    - b) nakaz realizacji zieleni urządzonej (rekreacyjnej, dekoracyjnej) poprzez nasadzenia roślinności niskiej, średniej i wysokiej,
    - c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
    - d) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych oraz obiektów garażowych,
    - e) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych,
    - f) dopuszczenie lokalizacji detali urbanistycznych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od strony ulicy (ul. Wesoła) położonej poza obszarem opracowania;
  - 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 przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, odprowadzenie ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejących sieci miejskiego systemu wodociągowego, gazowniczego i kanalizacji sanitarnej;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie lub do własnych systemów zagospodarowania wody deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiego systemu sieci ciepłowniczych, po wymaganej rozbudowie lub/i z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) na terenie tym zakazuje się budowy nowych 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
- Dla terenu **1MN** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 30%.

#### § 14.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**1WR – TEREN LOKALIZACJI SUCHEGO ZBIORNIKA RETENCYJNEGO**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO
  - 1) teren **1WR** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z: rewitalizacją, regulacją oraz ochroną przeciwpowodziową;
  - 4) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii;
  - 5) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i reklam;
  - 6) 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 retencję wód deszczowych i oczyszczanie ich przed odprowadzeniem do rzeki Bystrzycy;
  - 3) dopuszcza się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
  - 4) teren **1WR** (w części) 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
  - 1) na terenie **1WR** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu

- gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1WR** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 3) teren **1WR** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 1-10;
  - 4) teren **1WR** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH  
Dopuszcza się wnoszenie ogrodzeń z wykluczeniem ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych).
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) teren **1WR** (w całości) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren **1WR** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dla terenu **1WR** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) teren **1WR** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) zakazuje się wykonywania robót oraz czynności mogących utrudnić zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację i/lub modernizację urządzeń wodnych, w tym budowli hydrotechnicznych, służących do kształtowania zasobów wodnych: regulacji, ochrony przeciwpowodziowej, w tym związanych z oczyszczaniem i retencją wód deszczowych;
  - 3) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od ulicy oznaczonej symbolem: 2KDD (ul. Przemysłowa);
  - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się obowiązek oczyszczenia wód opadowych przed ich odprowadzeniem do rzeki Bystrzycy;
  - 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy.
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**
- Dla terenu **1WR** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 15.

1. **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**1W – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: WODOCIĄGI**
2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
  - 1) teren **1W** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 4) 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**
  - 2) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) standard akustyczny: nie ustala się;
  - 4) teren **1W** znajduje się (w całości) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH).
4. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Teren **1W** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx.1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 1-10.
5. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych lub z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki: 20%.
7. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

nie ustala się.
8. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

nie ustala się.
9. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH**

## UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

- 1) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) zakazuje się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia;
  - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
  - 4) nakazuje się ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
  - 5) nakazuje się wykonanie ogrodzenia obszaru ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych i umieszczenia na tym ogrodzeniu tablicy zawierającej informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych;
  - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu (eksploatacją ujęcia wody).
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – z terenu 1U.Z oraz od strony ulicy (ul. Mełgiewska) położonej poza obszarem opracowania;
  - 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejące sieci, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 nowych 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
- Dla terenu **1W** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 16.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**1E, 3E, 4E – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYKA**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
  - 1) teren oznaczony symbolem: **1E, 3E, 4E** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 4) 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) standard akustyczny: nie ustala się;
  - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych – do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 4) teren oznaczony symbolem: **3E, 4E** znajduje się (w całości) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOC).

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) na terenie **1E** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu – w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem: **3E, 4E** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1E, 3E, 4E** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1-10;
  - 4) teren oznaczony symbolem: **1E, 3E, 4E** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH  
Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych lub z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się;
  - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 4,0 m i rzędnej 176 m n. p. m.;
  - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających wysokość wskazaną w pkt. 4, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych;
  - 6) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadałowe o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°;
  - 7) zakazuje się rozwiązywania wieżby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych dachu;
  - 8) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
  - 9) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH  
Teren oznaczony symbolem: **1E, 3E, 4E** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI ŚCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI



## I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
    - a) dla terenu **1E** – od ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Przemysłowa) poprzez teren 1U,
    - b) dla terenu **3E** – od ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Działkowa) poprzez teren 1U,
    - c) dla terenu **4E** – od ciągu pieszo-jezdnego 4KX1 poprzez teren 11ZP;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych sieci do systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejące sieci, zaś z powierzchni biologicznie czynnych do gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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
- Dla terenów **1E**, **3E**, **4E** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

### § 17.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**2E – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: ELEKTROENERGETYKA**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁĄDU PRZESTRZENNEGO
  - 1) teren oznaczony symbolem: **2E** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 4) 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) standard akustyczny: nie ustala się;
  - 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych – do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 4) teren oznaczony symbolem: **2E** znajduje się (w całości) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH).
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem **2E** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **2E** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z

- oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 1-10;
- 3) teren oznaczony symbolem: **2E** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku plan – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH  
Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych lub z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) maksymalna intensywność zabudowy: nie ustala
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się;
  - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 6,0 m i rzędnej 178 m n. p. m.;
  - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających wysokość wskazaną w pkt. 4, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych;
  - 6) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadawe o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°;
  - 7) zakazuje się rozwiązań więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego) stopnia nachylenia połaci głównych dachu;
  - 8) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
  - 9) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH  
Teren oznaczony symbolem: **2E** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyskim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 13) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 14) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną terenu **2E** – od ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Działkowej);
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) obsługa telekomunikacyjna – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych sieci do systemu kanalizacji deszczowej w oparciu o istniejące sieci, zaś z powierzchni biologicznie czynnych do gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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

Dla terenu **2E** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

**§ 18.**

1. PRZEZNACZENIE TERENU

**1G – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

- 1) teren **1G** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 4) 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) teren **1G** znajduje się (w całości) w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH);
- 4) standard akustyczny: nie ustala się.

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

- 1) teren **1G** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenie **1G** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/8-4a), oznaczone graficznie na rysunku planu – w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) teren **1G** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1-10;
- 4) teren **1G** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust. 1-10.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki: nie ustala się;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 6,0 i rzędnej 178 m n. p. m.;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów przekraczających wysokość wskazaną w pkt. 4, jeżeli wynika ona z procesów lub innych wymogów technologicznych;
- 6) kształt dachu: dachy płaskie, dwu- lub czterospadałe o nachyleniu połaci głównych dachu do 45°;
- 7) zakazuje się rozwiązań więźby dachu polegającego na zastosowaniu różnego (asymetrycznego)

- stopnia nachylenia połąci głównych dachu;
- 8) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach;
- 9) zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZENSTWO 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 budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – z terenu ZP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie;
- 4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych - nie dotyczy.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 13) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
- 14) 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  
Dla terenu **1G** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 19.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**1KS/Z, 2KS/Z – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI W ZIELENI: PARKING ZIELONY**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
- 1) teren oznaczony symbolem: **1KS/Z, 2KS/Z** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 19 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z: rewitalizacją, ochroną przeciwpowodziową;
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 5) nakazuje się realizację nasadzeń zieleni (izolacyjnej, dekoracyjnej) w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowe zespołu młynów Kraussego.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) z powierzchni nieutwardzonych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1KS/Z** (w całości), **2KS/Z** (w części) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESPOCH);
  - 4) ustala się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta).
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
- 1) na terenie **2KS/Z** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem: **1KS/Z**, **2KS/Z** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpoła widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1KS/Z**, **2KS/Z** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 19 ust. 1-10;
  - 4) teren oznaczony symbolem: **1KS/Z**, **2KS/Z** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 19 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) nakazuje się stosowanie materiałów i form nawierzchni umożliwiających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym;
  - 3) ustala się możliwość lokalizacji ogrodzeń ażurowych, w których powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi więcej niż 20 % lub ogrodzeń przy wykorzystaniu materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, wiklina) oraz roślin (żywoplot);
  - 4) zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (żelbetowych), z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów;
  - 5) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych: zawierających przepisy porządkowe, informacje dotyczące dostępności komunikacyjnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) ustala się realizację nasadzeń różnych form zieleni (niskiej, średniej i wysokiej) z późniejszym ich kształtowaniem i pielęgnacją.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: do 5,0 m i rzędnej 176 m n. p. m.;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki: 70%;
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się;
  - 4) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
  - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: parkingi zielone;
  - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z

obsługą ruchu rowerowego.

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

- 1) dla terenu **1KS/Z** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem: **1KS/Z** (w części), **2KS/Z** (w całości) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren **2KS/Z** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu **2KS/Z** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren oznaczony symbolem: **1KS/Z** (w części), **2KS/Z** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:  
nie ustala się.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów techniczno-gospodarczych związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
- 3) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
  - a) dla terenu **1KS/Z** poprzez teren 2KDGP od strony ulicy (al. Tysiąclecia) położonej poza obszarem opracowania,
  - b) dla terenu **2KS/Z** poprzez teren 2KDD (ul. Przemysłowa);
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego;
- 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskich sieci wodociągowych;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskich sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w gaz i energię cieplną – nie dotyczy;
- 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych za pośrednictwem miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej po wymaganej rozbudowie, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dla terenów **1KS/Z, 2KS/Z** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 20.

1. **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP – TEREN DROGI PUBLICZNEJ: ULICA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO**
2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
  - 1) teren oznaczony symbolem: **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) dopuszcza się realizację nasadzeń i kształtowanie zieleni (izolacyjnej, dekoracyjnej) w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowe zespołu młynów Kraussego.
3. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) dopuszcza się realizację nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
  - 4) teren oznaczony symbolem: **2KDGP, 3KDGP, 4KDGP** (w części) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH).
4. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem: **1KDGP, 2KDGP** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 2) teren oznaczony symbolem: **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 4), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20 ust. 1-10;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1KDGP** (w całości), **2KDGP** (w części) znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 20 ust. 1-10.
5. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

Przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników.
6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.
7. **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH**

- 6) teren **2KDGP** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 1) teren oznaczony symbolem: **1KDGP, 2KDGP** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**  
nie ustala się.
9. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**
  - 1) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
10. **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 2) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 4) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**
  - 13) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być użytkowany w sposób dotychczasowy – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem;
  - 14) 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**

Dla terenów **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 21.

1. **PRZEZNACZENIE TERENU**  
**1KDG – TEREN DROGI PUBLICZNEJ: ULICA GŁÓWNA**
2. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**
  - 1) teren **1KDG** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z: rewitalizacją, ochroną przeciwpowodziową;
  - 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 5) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) dopuszcza się realizację nasadzeń i kształtowanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii.
3. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) zakazuje się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;



- 4) dla terenu **1KDG** znajdującego się w granicy obszaru ochrony ujęcia wody "Centralna", oznaczonego graficznie na rysunku planu, ustala się zakaz wykonywania robót oraz innych czynności powodujących zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub wydajności ujęcia (do czasu jego likwidacji), w szczególności wprowadzania ścieków do wód i gruntu;
- 5) teren **1KDG** (w całości) znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH).
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
  - 1) teren **1KDG** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren **1KDG** znajduje się (w części) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust. 1-10;
  - 3) teren **1KDG** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 21 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
  - 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 28,0 m;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
  - 1) dla terenu **1KDG** znajdującego się zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (stan istniejący) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren **1KDG** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren **1KDG** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzycykim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
  - 1) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 2) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - 1) ustala się podstawową dostępność drogową – poprzez ulicę główną (al. J. Piłsudskiego);
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy

- istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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
- Dla terenu **1KDG** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

## § 22.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**1KDL – TEREN DROGI PUBLICZNEJ: ULICA LOKALNA**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
  - 1) teren **1KDL** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) dopuszcza się realizację nasadzeń i kształtowanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) teren **1KDL** 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) teren **1KDL** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren **1KDL** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 3) teren **1KDL** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22 ust. 1-10;
  - 4) teren **1KDL** znajduje się (w części) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 22 ust. 1-10.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
  - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) przy przejściach dla pieszych przez jezdnię należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem;
  - 4) ustala się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 5) nakazuje się szczególnie starannego zakomponowania rysunku nawierzchni;
  - 6) nakazuje się stosowania materiałów o wysokiej jakości do wykonania nawierzchni;
  - 7) nakazuje się zachowanie wartościowych drzew;
  - 8) dopuszcza się wzbogacenie rysunku nawierzchni o elementy zieleni (dońce, kwietników) oraz starannie dobrane detale urbanistyczne.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 19,0 m;
  - 2) dostępność komunikacyjna: poprzez skrzyżowania;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie naziemnych miejsc parkingowych;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się;
  - 5) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
  - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
  - 1) teren **1KDL** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dla terenu **1KDL** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren **1KDL** (w części) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
  - 10) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 11) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 12) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - 1) ustala się podstawową dostępność drogową – poprzez ulicę lokalną (ul. Rusalka);
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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

Dla terenu **1KDL** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

### § 23.

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU

**1KDD, 2KDD, 3KDD – TEREN DRUGI PUBLICZNEJ: ULICA DOJAZDOWA**

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

- 1) teren oznaczony symbolem: **1KDD, 2KDD, 3KDD** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 ust. 1-10;
- 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz reklam;
- 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację nasadzeń i kształtowanie zieleni w sposób umożliwiający zachowanie panoram i widoków na historyczny zespół urbanistyczno-architektoniczny – Pomnik Historii oraz na obiekty zabytkowe zespołu młynów Krausiego.

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

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) teren oznaczony symbolem: **1KDD**, (w całości), **2KDD, 3KDD** (w części) położony jest 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) teren **1KDD** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem: **1KDD, 2KDD** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem: **2KDD, 3KDD** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
  - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
  - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
- 4) teren oznaczony symbolem: **1KDD, 2KDD, 3KDD** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 ust. 1-10;

- 5) teren **1KDD** znajduje się (w części) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 ust. 1-10;
  - 6) teren oznaczony symbolem: **2KDD, 3KDD** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) przy przejściach dla pieszych przez jezdnię należy zastosować różnicę faktury nawierzchni wyczuwalną dotykiem laski przez osoby niewidzące oraz obniżone krawężniki umożliwiające przejazd wózkiem.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) dla terenu **1KDD** – nie mniej niż 29,7 m,
    - b) dla terenu **2KDD** – nie mniej niż 10,0 m,
    - c) dla terenu **3KDD** – nie mniej niż 24,9 m;
  - 2) dostępność komunikacyjna: poprzez skrzyżowania;
  - 3) na terenach oznaczonych symbolem: **1KDD, 3KDD** dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie naziemnych miejsc parkingowych;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się;
  - 5) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 26;
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) teren oznaczony symbolem: **2KDD, 3KDD** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) teren **2KDD** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1KDD, 2KDD, 3KDD** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI  
nie ustala się
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 4) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
    - a) dla terenu **1KDD** – od strony ulicy (ul. Zamojska) położonej poza obszarem opracowania,

- b) dla terenu **2KDD** – od strony ulicy (al. Unii Lubelskiej) położonej poza obszarem opracowania,  
c) dla terenu **3KDD** – od strony ulicy (al. Tysiąclecia) położonej poza obszarem opracowania;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy istniejącego układu zasilającego i przesyłowego;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej, zaś w powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW
- 1) teren, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, że 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
- Dla terenów **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, na 1%.

#### § 24.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**1KX1, 2KX1, 3KX1, 4KX1 – TEREN CIĄGU PIESZOCHODNICZEGO**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
  - 1) teren oznaczony symbolem: **1KX1, 2KX1, 3KX1, 4KX1** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i reklam;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
  - 5) dopuszcza się realizację nasadzeń i kształtowania zieleni (izolacyjnej, dekoracyjnej).
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **1KX1** (w części), **2KX1, 4KX1** (w całości) znajduje się 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) teren **1KX1** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/153), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 2) teren **2KX1** podlega ochronie konserwatorskiej w ramach obszarowego wpisu rozszerzenia zespołu urbanistycznego Starego Miasta i Śródmieścia miasta Lublin (A/153) do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/915), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – wszelkie działania w tym obszarze należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - 3) na terenie **3KX1** ochronie konserwatorskiej podlega stanowisko archeologiczne (AZP 77-81/9-4b), oznaczone graficznie na rysunku planu - w obrębie stanowiska archeologicznego wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu

- gruntu podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem: **3KX1**, **4KX1** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 5) teren oznaczony symbolem: **1KX1**, **2KX1**, **3KX1**, **4KX1** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1-10;
  - 6) teren oznaczony symbolem: **1KX1**, **2KX1** znajduje się (w części) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Przestrzeń Parku Rusałka (Upx. 8), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1-10;
  - 7) teren oznaczony symbolem: **3KX1**, **4KX1** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych;
  - 3) dla terenu **4KX1** ustala się:
    - a) lokalizację detali urbanistycznych;
    - b) nakaz szczególnie starannego komponowania rysunku nawierzchni;
    - c) nakaz stosowania materiałów o wysokiej jakości do wykonania nawierzchni;
    - d) dopuszczenie lokalizacji budowli (pergoli), elementów zieleni (donic, kwietników) oraz starannie dobranej detalu urbanistycznego;
    - e) dopuszczenie odtworzenia historycznego przebiegu bocznicy kolejowej do zespołu młynów Krausiego wkomponowanego w rysunek nawierzchni.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dostępność komunikacyjna: poprzez drogi publiczne;
  - 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- 1) teren oznaczony symbolem: **3KX1** (w całości), **4KX1** (w części) zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu znajduje się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (stan istniejący), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dla terenu **2KX1** położonego zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu w granicy strefy ochrony wału przeciwpowodziowego - 50 metrów od stopy wału (po stronie odpowietrznej) ustala się zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających zachowanie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) teren oznaczony symbolem: **2KX1**, **3KX1**, **4KX1** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na

rysunku planu.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
  - 8) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych;
  - 9) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 10) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  - 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem: **1KX1** – od ulicy oznaczonej symbolem: 1KDL (ul. Rusalka),
    - b) dla terenu **2KX1** – od strony ulicy (ul. Boczna Rusalki) położonej poza obszarem opracowania,
    - c) dla terenu **3KX1** – od strony ulicy oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Przemysłowa),
    - d) dla terenu **4KX1** – od strony ulicy oznaczonej symbolem 3KDE (ul. Działkowa);
  - 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 przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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  
Dla terenów **1KX1, 2KX1, 3KX1, 4KX1** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

#### § 25.

1. PRZEZNACZENIE TERENU  
**1KX – TEREN CIĄGU PIESZEGO**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
  - 1) teren **1KX** objęty jest programem rewitalizacji – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25 ust. 1-10;
  - 2) zakazuje się prowadzenia działań dotyczących zmiany ukształtowania rzeźby terenu (nadsypywania, zasypywania) nie związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych i reklam;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) dopuszcza się realizację nasadzeń i kształtowanie zieleni (dekoracyjnej).
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
  - 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) teren **1KX** znajduje się (w całości) 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 oznaczonym symbolem **IKX** ochronie konserwatorskiej podlega obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu, stanowiący teren dawnego Wielkiego Stawu Królewskiego, dla którego ustala się:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających ekspozycję Starego Miasta,
    - b) kształtowanie przedpola widokowego jako przestrzeni otwartej, gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów pełniących funkcje przestrzeni publicznych,
    - c) prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni (w szczególności roślinności wysokiej i średniej) w sposób podkreślający wartości ekspozycyjne obszaru;
  - 2) teren **IKX** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Dolina Bystrzycy (Upx. 1), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25 ust. 1-10;
  - 3) teren **IKX** znajduje się (w całości) w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Przestrzeń o potencjale kulturowym – Teren Wielkiego Stawu (Upx. 6), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 25 ust. 1-10.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- 1) przestrzeń publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się stosowanie rozwiązań umożliwiających osobom niepełnosprawnym, w tym osobom niewidomym dostęp do przestrzeni publicznych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dostępność komunikacyjna: poprzez drogi publiczne.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- Teren **IKX** (w całości) znajduje się w zasięgu fali awaryjnej, w przypadku awarii tamy na Zalewie Zemborzyckim – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY
- 1) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 3) dopuszcza się budowę i modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną – od ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Działkowa) oraz od strony ulic (al. Tysiąclecia, ul. Tatarska) położonych poza obszarem opracowania;
  - 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 przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej, zaś z powierzchni biologicznie czynnych – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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

Dla terenu **1KX** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu na 1%.

### § 26.

1. Na terenach, dla których określono wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania, obowiązują następujące wskaźniki do realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - 1) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowisko postojowe – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowisko postojowe – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;
2. Dla dróg publicznych, gdzie dopuszczono lokalizację miejsc do parkowania obowiązują wskaźniki do realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynikające z przepisów odrębnych.
3. Dla pozostałych terenów, gdzie dopuszczono lokalizację miejsc do parkowania nie określa się wskaźnika do realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### § 27.

Dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie uwzględnionych w załączniku nr 2 oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

### § 28.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

### § 29.

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Lublin**