

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – obszary  
przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj**

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

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin” przyjętego Uchwałą Nr 283/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin dla wybranych obszarów przestrzeni publicznych – obszar VII – Las Stary Gaj, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

**§ 2.**

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - a) część graficzna – rysunki planu w skali 1:2000 (załączniki nr 1);
  - b) ideogram uzbrojenia w skali 1:2000 (załączniki nr 2);
  - c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 3);
  - d) 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);
  - e) dane przestrzenne – dokument elektroniczny (załącznik nr 5).

**§ 3.**

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci pod kątem większym lub równym 12°; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
  - 3) **detale urbanistyczne** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, takie jak: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, altany, balustrady, ławki, śmietniki, rzeźby, wodotryski etc.;
  - 4) **dolesianie** – należy przez to rozumieć proces poprawy jakości hodowlanej starszych drzewostanów, w których z różnych przyczyn powstały luki i przerzedzenia, poprzez wprowadzanie nasadzeń roślinności leśnej na gruntach leśnych;
  - 5) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
  - 6) **działka inwestycyjna** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielienia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
  - 7) **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** – należy przez to rozumieć ciągłą strukturę przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne przestrzenie zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania

- miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi (w celu zachowania drożności i łączności przyrodniczej);
- 8) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii) oraz obiekty liniowe służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, energię elektryczną, paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, odprowadzania i/lub zagospodarowania wód opadowych, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
  - 9) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) **linie rozgraniczające** – należy przez to rozumieć linie ciągłe wyznaczające na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 11) **miejsce parkingowe** – należy przez to rozumieć: miejsce do parkowania, miejsce postojowe, stanowisko postojowe;
  - 12) **modernizacja** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności i/lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym: „remontu” oraz „przebudowy”, określonych w przepisach odrębnych;
  - 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linia poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, detali urbanistycznych oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
  - 14) **ogród tematyczny** – należy przez to rozumieć urządzone i zagospodarowany obszar zieleni, wyposażony w towarzyszące obiekty budowlane i urządzenia techniczne, związane z funkcjonowaniem ogrodu; do ogrodu tematycznego zalicza się ogród o określonej tematyce wynikającej między innymi ze stylu lub asortymentu wyposażenia, na przykład: ogród japoński, ogród różany (rosarium), ogród jordanowski, łąka kwietna, ogród wodny (ogród deszczowy), ogród miejski (urban garden), ogród społeczny (urban farming);
  - 15) **parking w zieleni** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o utwardzonej nawierzchni w otoczeniu zieleni urządzonej, wyposażone w systemy odwadniające wraz z separatorami substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w ramach parkingu w zieleni należy zapewnić na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m<sup>2</sup> zieleni urządzonej (poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów), w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;
  - 16) **parking zielony** – należy przez to rozumieć zgrupowanie naziemnych miejsc parkingowych o przepuszczalnej lub półprzepuszczalnej nawierzchni, wykonanych z wykorzystaniem ekologicznych płyt ażurowych trawnikowych, kratki trawnikowych z tworzyw sztucznych lub kostki układanej w sposób ażurowy, zapewniających wzrost roślin zadarniających (np. trawy); w ramach parkingu zielonego należy zapewnić dodatkowo: na 1 miejsce do parkowania, nie mniej niż 1,0 m<sup>2</sup> zieleni urządzonej (poza obrysem wyznaczonych miejsc parkingowych i dojazdów), w tym nie mniej niż 1 drzewo lub krzew na 4 miejsca do parkowania;
  - 17) **plac zabaw** – należy przez to rozumieć wydzielone miejsce, przeznaczone do zabawy dzieci, uwzględniające potrzeby dzieci, młodzieży i rodziców, najczęściej wyposażone w piaskownice, huśtawki, zjeżdżalnie, boiska, ławki itp.;
  - 18) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 19) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych;
  - 20) **powierzchnia całkowita** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną (z wyłączeniem tynków i okładzin) po obrysie zewnętrznym budynku, na

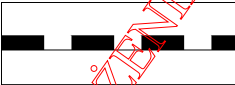
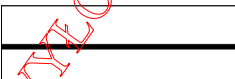
- poziomie posadzki pomieszczeń lub części pomieszczeń o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron; do powierzchni całkowitej nie wlicza się nadbudówek takich jak maszynownie dźwigu, centrale wentylacyjne, klimatyzacje lub kotłownie oraz powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 21) **powierzchnia użytkowa** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje i elementy budowlane (takie jak: podpory, kolumny, filary, szyby, kominy), instalacje i pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych, komunikacji (takie jak: korytarze, klatki schodowe, dźwigi, przenośniki, wewnętrzne rampy i pochylnie, poczekalnie, powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego, wbudowane garaże i parkingi); powierzchnie pomieszczeń o różnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie;
  - 22) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
    - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
  - 23) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 24) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
  - 25) **siedlisko przyrodnicze** – należy przez to rozumieć miejsce, posiadające odpowiednie uwarunkowania abiotyczne (biotop), umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie określonego zespołu populacji organizmów (biocenozy);
  - 26) **skwer** – należy przez to rozumieć publicznie dostępną budowlę, wyposażoną w detale urbanistyczne oraz elementy zieleni urządzonej (np. trawniki, klomby, zadrzewienia i zakrzewienia);
  - 27) **stanowisko postojowe dla rowerów** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do długiego lub krótkiego pozostawienia roweru dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy lub jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem;
  - 28) **techniczne elementy błękitno-zielonej infrastruktury** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia typu: ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne, sztuczne mokradła, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, rabaty i kwietniki systemowe, dachy zielone, ogrody wertykalne, zielona architektura (np.: zielone przystanki, ogrody kieszonkowe), nawierzchnie przepuszczalne i podłoża strukturalne, systemy zrównoważonego gospodarowania wodą deszczową i inne;
  - 29) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
  - 30) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
  - 31) **urządzenia sportowo-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia budowlane służące uprawianiu sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, technicznym i sanitarnym, w tym: boiska sportowe, plaże, place zabaw, wybiegi dla zwierząt domowych itp.;
  - 32) **urządzenia turystyczne** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane określone w przepisach odrębnych;
  - 33) **urządzenia turystyczno-rekreacyjne** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane umożliwiające zaspokajanie potrzeb z zakresu turystyki, w tym: kładki, podesty, szlaki turystyczne, punkty widokowe;
  - 34) **własne systemy zagospodarowania wód opadowych** – należy przez to rozumieć rozwiązania





techniczne pozwalające na częściowe lub całkowite zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki inwestycyjnej;




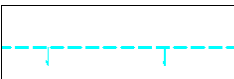





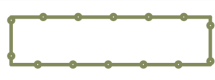




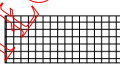
- 35) **wydzielenie wewnętrzne** (w ramach funkcji podstawowej) – należy przez to rozumieć część terenu w liniach rozgraniczających, wydzielonego liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano ustalenia uszczegóławiające przeznaczenie i sposób zagospodarowania;
  - 36) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu najwyższego elementu budynku - kalenicy, attyki, bądź najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem kominów oraz obiektów i urządzeń technicznych;
  - 37) **zabudowa** – należy przez to rozumieć budynki wraz z innymi obiektami budowlanymi trwale związanymi z gruntem, posiadającymi zadaszenie lub zadaszenie i ściany – stanowiące całość techniczno-użytkową;
  - 38) **zachowanie istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej modernizacji, a w stosunku do obiektów nie będących zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków województwa lubelskiego lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków również przebudowy; w przypadku rozbiórki nowy obiekt musi powstać zgodnie z ustaleniami planu;
  - 39) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, inne niż zagospodarowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
  - 40) **zalesianie** – należy przez to rozumieć proces wprowadzania roślinności leśnej na powierzchnie inne niż grunty leśne;
  - 41) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wielopiętrowej (roślinność: niska, średnia, wysoka), w tym o charakterze publicznym (np.: parki, ogrody, skwery, zieleńce, ogrody tematyczne), zrealizowany w oparciu o wykonane nasadzenia roślinności o różnej formie i rodzaju (roślinność: rekreacyjna, dekoracyjna, użytkowa);
  - 42) **zieleniec** – należy przez to rozumieć publicznie dostępny, zwarty przestrzennie teren zieleni urządzonej, o funkcji reprezentacyjno-wypoczynkowej.
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

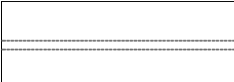
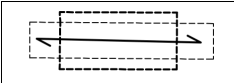


#### § 4.

1. W granicach obszaru opracowania planu wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:
  - 1) **1, 2, 3 (...)** (cyfry arabskie) – stanowią oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
  - 2) **ZL, ZT, ZO, KK, KDD, KX1** – stanowią oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
2. W granicach obszaru opracowania planu wyznaczono obszary wydzieleni wewnętrznych w ramach funkcji podstawowych, ograniczone liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe), oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz oznaczeniami porządkowymi (litery łacińskie): **MN, U, U<sub>(ZL)</sub>**.
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
	<b>ZL</b> tereny lasów i zalesień
	<b>ZT</b> tereny ogrodu tematycznego
	<b>ZO</b> tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleń działkowa
	<b>KK</b> tereny komunikacji i obsługi kolejowej
	<b>KDD</b> tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa
	<b>KX1</b> tereny ciągu pieszo-jezdnego
	<b>U<sub>(ZL)</sub></b> obszar istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>U</b> obszar usług towarzyszących - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	<b>MN</b> obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej
	lasy ochronne
	strefa 30 metrów od ściany lasu - obszar wyłączony z zabudowy
	granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	rezerwat przyrody "Stasin"
	pomnik przyrody

	strefa ochrony planistycznej (wraz obszarami największych nasyczeń obiektami archeologicznymi)
	linia elektroenergetyczna (napowietrzna) WN-110 kV wraz ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii)
	strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
	zasięg powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Lublin
2) elementy informacyjne:	
	kolejowe tereny zamknięte
	obszar wpisany na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: Fenomeny natury - przestrzeń o potencjale kulturowym - Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5)
	krzyż (istniejący)
	przebieg głównych ciągów pieszo-rowerowych
	przebieg ważniejszych szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych)
	projektowana uszczegółowiona granica Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Ekologiczny System Obszarów Chronionych
	główny kierunek powiązań ekologicznych (przyrodniczych)
	skarpy
	ujęcie wód podziemnych
	budynki istniejące

	tory kolejowe
	podziemny przejazd / przejście kolejowe (istniejące, projektowane)
	wydane pozwolenia na budowę
	obiekt w ruinie

4. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obszary wydzielen wewnątrznych w ramach funkcji podstawowych, ograniczone liniami wewnętrznego podziału wraz z ich symbolami (oznaczenia literowe);
- 6) lasy ochronne;
- 7) strefa 30 metrów od ściany lasu – obszar wyłączony z zabudowy;
- 8) granica Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 9) rezerwat przyrody „Stasin”;
- 10) pomnik przyrody;
- 11) strefa ochrony planistycznej (wraz z obszarami największych nasycen obiektami archeologicznymi);
- 12) linia elektroenergetyczna (napowietrzna) WN-110 kV wraz ze strefą ochronną 40 m (po 20 m od osi linii);
- 13) strefa, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 14) zasięg powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Lublin.

5. Umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny.

**§ 5.**

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

- 1) **ZL** – tereny lasów i zalesień;
- 2) **ZT** – tereny ogrodu tematycznego;
- 3) **ZO** – tereny zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa;
- 4) **KK** – tereny komunikacji i obsługi kolejowej;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych: ulica dojazdowa;
- 6) **KX1** – tereny ciągu pieszo-jezdnego.

**§ 6.**

1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania bilansu zapotrzebowania inwestycji na minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) obiekty usług edukacji – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 1 pomieszczenie do nauki;
- 3) obiekty usług gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe 10 miejsc konsumpcyjnych;

- 4) zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 działek.
2. W odniesieniu do inwestycji, nie wymienionych w ust. 1, ilość miejsc parkingowych dla samochodów należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Wskaźniki określone w ust. 1 i 2 stosuje się także w odniesieniu do wyodrębnionych lokali lub części obiektów (wraz z pomieszczeniami pomocniczymi) przewidzianych pod określone funkcje.
4. Ustala się, następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.
5. Wskaźniki liczby miejsc do parkowania określone w ust.: 1, 2 i 4, dotyczą stanowisk z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej, które należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
6. W przypadku przebudowy i remontów obiektów, których parametry techniczne uniemożliwiają lokalizację miejsc parkingowych (zgodnie z przepisami odrębnymi) dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych określonej w ust. 1, 2 i 4, bądź utrzymanie miejsc parkingowych w dotychczasowej ilości.
7. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów – 1 stanowisko postojowe dla rowerów na każde 8 miejsc parkingowych dla samochodów.

#### § 7.

Ustala się standard akustyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów lasów (**ZL**), terenów ogrodu tematycznego (**ZT**) oraz terenów zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa (**ZO**) – standard akustyczny jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) dla obszarów istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej ( $U_{(ZL)}$ ) stanowiących wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenów lasów (**ZL**), w przypadku usług z kategorii:
  - a) siedziby leśnictwa i mieszkania leśniczego (leśniczówka) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) edukacji ekologicznej – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3) dla obszaru usług towarzyszących (**U**) stanowiącego wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenu ogrodu tematycznego (**ZT**), w przypadku lokalizacji usług edukacji – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) stanowiących wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej terenów zieleni urządzonej związanej z wypoczynkowymi i rekreacyjnymi potrzebami społeczeństwa, w tym zieleni działkowa (**ZO**) – standard akustyczny jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla pozostałych funkcji terenów – standardu akustycznego nie ustala się.

#### § 8.

1. Ustala się ~~zakaz~~ zachowania naturalnego ukształtowania terenu.
2. Ustala się ~~zakaz~~ prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:
  - 1) w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,0 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu;
  - 2) w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, w szczególności zakaz tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do osi suchych dolin, z wyłączeniem:
    - a) realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojeżdż, dojazdów, ścieżek, kładek,



- b) działań służących zwiększeniu retencji lub podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.
3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2, zmiany ukształtowania terenu, w związku z prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.
  4. Zasady wymienione w ust. 1-3 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

#### § 9.

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

#### § 10.

1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.
2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.
3. Z uwagi na prawidłowe funkcjonowanie obiektów lotniska, w granicy obszaru oznaczonego na rysunku planu miejscowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska. Ograniczenia wysokości obiektów budowlanych obejmują także umieszczone na nich urządzenia, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
4. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

#### § 11.

1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg, w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. W obszarze opracowania planu nie przewiduje się realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW. Dopuszcza się możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem, że dla instalacji wytwarzających energię z wiatru maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wzdłuż linii elektroenergetycznej (napowietrznej) wysokiego napięcia WN-110 kV wraz z granicami strefy ochronnej 40 metrów (2 x 20 m od osi linii) nie należy:
  - 1) lokalizować budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - 2) sadzić drzew oraz roślinności wysokiej (osiągającej wysokość powyżej 2,0 m).

#### § 12.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów budowlanych.
2. Zakazuje się budowy obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych, w tym zachowanie istniejącej zabudowy (zgodnie z definicją zawartą w §3 ust. 1 pkt 38 planu), których funkcje są niezgodne

z przeznaczeniem określonym w planie, poprzez możliwość prowadzenia remontów zabezpieczających i poprawiających standardy sanitarne oraz przebudowy bez możliwości ich rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany, chyba że ustalenia szczegółowe terenów stanowią inaczej.

### § 13.

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

#### 1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TERENY LASÓW I ZALESIEŃ.**

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

- 1) nakazuje się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej uwzględniającej plan urządzania lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się utrzymanie, ochronę, wzmacnianie i powiększanie istniejących siedlisk przyrodniczych, w tym bioróżnorodności siedlisk leśnych.

#### 3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:

- 1) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajdują się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajduje się obszar rezerwatu przyrody „Stasin”, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiący formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajduje się w granicy Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajdują się dwa pomniki przyrody (1 – Dąb szypułkowy – *Quercus robur*, 2 – Lipa drobnolistna – *Tilia cordata*), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiące formy ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** ustala się objęcie ochroną gatunków roślin i zwierząt występujących w miejscu ich naturalnego występowania (ochrona in situ), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** został wyznaczony zasięg lasów ochronnych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 7) ustala się zapewnienie dostępności dla ludności do terenów leśnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
- 10) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu, przy czym dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu związane z prowadzeniem zrównoważonej gospodarki leśnej oraz z realizacją infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren oznaczony symbolem **1ZL** obejmuje się strefą ochrony planistycznej (wraz z obszarami największych nasyceń obiektami archeologicznymi), oznaczoną graficznie na rysunku planu, gdzie w celu zabezpieczenia miejsc działań w okresie II wojny światowej, nakazuje się zachowanie szczególnej ostrożności w trakcie realizacji ziemnych robót budowlanych oraz innych działań przekształcających powierzchnię terenu, a w przypadku ujawnienia znaleziska, które posiada cechy

- zabytku należy to zgłosić odpowiednim służbom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:
    - a) ochronę lasów, w tym wykonywania zabiegów profilaktycznych i ochronnych,
    - b) utrzymanie i powiększanie zasobów leśnych, w tym realizacji dolesiania lub zalesiania;
  - 3) dopuszcza się realizację szlaków pieszych i rowerowych, w tym jako odrębnych ciągów komunikacyjnych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami  $U_{(ZL)}$ ;
  - 2) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 90%;
  - 3) w ramach terenu **1ZL** wyznacza się **obszary istniejących usług towarzyszących gospodarce leśnej** jako wydzielania wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału, oznaczone graficznie na rysunku planu pionowym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem  $U_{(ZL)}$ , w obrębie których ustala się:
    - a) możliwość budowy lub zachowania istniejącej zabudowy służącej gospodarce leśnej, w tym pod siedzibę leśnictwa i mieszkanie leśniczego (leśniczówkę) lub prowadzenie edukacji ekologicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) typ zabudowy: wolnostojąca,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - d) wielkość powierzchni zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 25%,
    - e) maksymalna intensywność zabudowy, liczona w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 0,5,
    - f) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się,
    - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 40%,
    - h) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m,
    - i) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji II kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnej,
    - j) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń i urządzeń technologicznych, wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej,
    - k) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - l) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym realizacji dachów zielonych,
    - m) 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,
    - n) podstawową obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach,
    - o) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów, w formie: naziemnych miejsc parkingowych, garaży wolnostojących lub zintegrowanych z budynkami – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu;

- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolami  $U_{(ZL)}$ ;
  - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.
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) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajduje się obszar rezerwatu przyrody „Stasin”, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 2) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajdujący się w granicy Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty jest ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** znajdują się dwa pomniki przyrody (1 – Dąb szypułkowy – *Quercus robur*, 2 – Lipa drobnolistna – *Tilia cordat*), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, które objęte są ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 4) teren oznaczony symbolem **1ZL** znajduje się w zasięgu lasów ochronnych, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłość spełniania ich celów ochrony, w szczególności zachowania trwałości lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem **1ZL**, znajdującym się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
8. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolem  $U_{(ZL)}$ ;
  - 2) ustala się zakaz realizacji działalności nie związanej z prowadzeniem zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się ochronę istniejących skarp przed zmianą ich ukształtowania, poprzez zakaz: zmiany rzeźby terenu, zmiany kąta nachylenia zbocza, zmiany długości zbocza, z zastrzeżeniami zawartymi w §8 planu – nie dotyczy realizacji: ciągów komunikacyjnych oraz urządzeń turystycznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację: urządzeń turystycznych, budowli ziemnych wraz z możliwością realizacji związanych z nimi form ukształtowania powierzchni terenu;
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z: prowadzeniem gospodarki leśnej, obsługą ruchu rowerowego na szlakach turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się lokalizację szlaków turystycznych (pieszych, rowerowych i konnych):
    - a) w ramach istniejących dróg leśnych,
    - b) nowe ciągi o nawierzchni gruntowej, tłuczniowej lub innej wodoprzepuszczalnej nawierzchni mineralnej naturalnie stabilizowanej,
    - c) przez tereny podmokłe w formie kładek i pomostów wykonanych z materiałów naturalnych (w szczególności z drewna);
  - 7) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Stary Gaj) – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-

jezdny oznaczony symbolem 1KX1 oraz ulice (ul. Stary Gaj, ul. Lipską i ul. Świeżą) zlokalizowane poza obszarem opracowania planu;

- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø160, Ø100 w ul. Stary Gaj, Ø180 w ul. Lipskiej) po ich rozbudowie lub ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w ul. Stary Gaj i ul. Lipskiej), po ich rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci systemu gazowniczego (sieci średniego ciśnienia Ø40-32 w ul. Stary Gaj, Ø63 w ul. Lipskiej) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) przez teren oznaczony symbolem **1ZL** przebiega zasięg strefy ochronnej – 40 metrów (2x20 m od osi linii) linii elektroenergetycznej (napowietrznej) wysokiego napięcia WN-110 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, gdzie do czasu przebudowy, likwidacji lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu;
- 13) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

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

#### § 14.

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

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

**TERENY OGRODU TEMATYCZNEGO,**

pod realizację funkcji związanych z:

- 1) funkcjonowaniem ogrodu tematycznego wraz z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi z zakresu: gastronomii, turystyki, edukacji ekologicznej (np. szkoła leśna, przedszkole leśne);
- 2) ochroną środowiska i przyrody oraz poprawą warunków ekologicznych (w tym klimatycznych).

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni ogrodu tematycznego, z możliwością jej

- wzbogacania o elementy zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów leśnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację: edukacyjnych tablic informacyjnych, wolnostojących oznaczeń związanych z funkcją przewidzianą w planie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- 1) teren oznaczony symbolem **1ZT** 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) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
  - 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
  - 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- teren oznaczony symbolem **1ZT** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni;
  - 3) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem ogrodu tematycznego;
  - 4) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych, w tym szlaków pieszych, w tym jako odrębnych ciągów komunikacyjnych.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obszaru wydzielenia oznaczonego symbolem *U*;
  - 2) ustala się utrzymanie i kształtowanie zbiorów roślinnych wykorzystywanych do celów dydaktycznych, edukacyjnych oraz naukowo-badawczych;
  - 3) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 85%;
  - 4) w ramach terenu oznaczonego symbolem **1ZT** wyznacza się **obszar usług towarzyszących** jako wydzielenie wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze czerwonym oraz symbolem *U*, w obrębie którego ustala się:
    - a) lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem towarzyszących usług nieuciążliwych z zakresu: gastronomii, turystyki, edukacji ekologicznej, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych zabezpieczających użytkowników budynków przed ponadnormatywnym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z działalnością i funkcjonowaniem ogrodów tematycznych (biurowo-administracyjnych, naukowo-dydaktycznych, wystawienniczych, zaplecza higieniczno-sanitarnego),
    - c) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) wielkość powierzchni zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 40%,
    - e) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 0,6,
    - f) minimalną intensywność zabudowy: nie ustala się,

- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 25%,
- h) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,5 m,
- i) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji kondygnacji nadziemnych i podziemnej,
- j) geometrię dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- k) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym realizacji dachów zielonych,
- l) stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych i nawierzchni,
- m) 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,
- n) dopuszczenie lokalizacji pomieszczeń i urządzeń technologicznych, wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej,
- o) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w formie naziemnych miejsc parkingowych, garaży, w tym garaży zintegrowanych z budynkami usługowymi – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu, bilansowanych w ramach terenu 1ZT;
- 5) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących altan ogrodowych, przy zachowaniu parametrów: powierzchni – nie więcej niż 35 m<sup>2</sup> oraz wysokości – do 5 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych (w tym alei ogrodowych, placów zabaw), w celu zapewnienia starannego kształtowania i utrzymania przestrzeni ogrodu tematycznego;
- 7) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych i wjazdów niezbędnych do obsługi funkcji ustalonych w planie;
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych realizowanych w formie parkingów w zieleni, parkingów zielonych, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.
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:  
na terenie oznaczonym symbolem **1ZT**, znajdującym się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
8. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- 1) część terenu oznaczonego symbolem **1ZT** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obszaru wydzielenia wewnętrznego oznaczonego symbolem **U**;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych (związanych z funkcjonowaniem ogrodów tematycznych): urządzeń turystyczno-rekreacyjnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, detali urbanistycznych, infrastruktury technicznej, budowli ziemnych wraz z możliwością realizacji związanych z nimi form ukształtowania powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (rowerowych, rowerowo-piesznych, pieszych) oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego i szlaków turystycznych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1ZT** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KDD** (ul. Stary Gaj) poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **1KX1**;

- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø160, Ø100 w ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie lub ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej po ich rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 8) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci systemu gazowniczego (sieci średniego ciśnienia) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 12) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:  
dla terenu oznaczonego symbolem **1Z1** ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

## § 15.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENÓW:  
**TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ZWIĄZANEJ Z WYPOCZYNKOWYMI I REKREACYJNYMI POTRZEBAMI SPOŁECZEŃSTWA, W TYM ZIELEŃ DZIAŁKOWA** pod realizację funkcji związanych z:
  - 1) zaspokojeniem wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa, w tym możliwości prowadzenia upraw ogrodniczych;
  - 2) przywracaniem społeczności i przyrodzie terenów zdegradowanych oraz tworzeniem warunków do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnych;
  - 3) poprawa warunków ekologicznych (w tym klimatycznych) i kształtowaniem zdrowego otoczenia człowieka;
  - 4) ochroną środowiska i przyrody.
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, w tym zieleni działkowej z możliwością jej wzbogacania o elementy zieleni typowej dla rodzimych ekosystemów;
  - 2) dopuszcza się lokalizację: edukacyjnych tablic informacyjnych, wolnostojących oznaczeń związanych z funkcją przewidzianą w planie;



- 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
- 1) tereny oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO** znajdują się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 2) teren oznaczony symbolem **2ZO** znajduje się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, gdzie nakazuje się uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) standard akustyczny: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 planu;
  - 5) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 planu;
  - 6) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
  - 7) do czasu ewentualnej likwidacji ujęć wody zlokalizowanych w terenach **1ZO, 2ZO**, w celu zapewnienia odpowiedniej jakości pobieranej wody, nakazuje się jego ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- tereny oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO** znajdują się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników, przy możliwości zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nakazuje się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych zieleni;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynku wyposażonych w starannie dobrane detale urbanistyczne, w tym pawilony parkowe (altany).
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych oznaczonych symbolem *MN* oraz urządzeń i obiektów stanowiących infrastrukturę ogrodową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z:
    - a) potrzebami rekreacyjno-wypoczynkowymi (w tym rodzinnych ogrodów działkowych),
    - b) obsługą turystyki, sportu i rekreacji,
    - c) funkcjonowaniem ogrodów tematycznych,
    - d) zagospodarowaniem i urządzeniem przestrzeni publicznych,
    - e) funkcjonowaniem infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się możliwość zachowania zieleni działkowej, gdzie:
    - a) dopuszcza się budowę, modernizację bądź wymianę istniejących altan ogrodowych na wydzielonych podstawowych jednostkach przestrzennych rodzinnego ogrodu działkowego, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów odrębnych (w tym: powierzchni altan – nie więcej niż 35m<sup>2</sup> oraz wysokości altan – do 5 m),
    - b) dopuszcza się budowę oraz modernizację istniejącej infrastruktury ogrodowej (w tym aleje ogrodowe, place zabaw), o których mowa w przepisach odrębnych, w celu zapewnienia starannego kształtowania i utrzymania zieleni ogrodów działkowych;
  - 4) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 85% – nie dotyczy działek budowlanych, położonych w wydzieleniach wewnętrznych *MN*;

- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zrealizowanej zgodnie z przepisami administracyjno-budowlanymi;
  - 6) w ramach terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO** wyznacza się **obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** jako wydzielenia wewnętrzne w ramach funkcji podstawowej, ograniczone liniami wewnętrznego podziału, oznaczone graficznie na rysunku planu ukośnym szrafem w kolorze jasnobrązowym oraz symbolem *MN*, w obrębie których ustala się:
    - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych zabezpieczających użytkowników budynków przed ponadnormatywnym hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
    - c) typ zabudowy: wolnostojąca,
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) wielkość powierzchni zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: nie więcej niż 25%,
    - f) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 0,5,
    - g) minimalną intensywność zabudowy: nie ustala się,
    - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej położonej w granicy obszaru wydzielenia wewnętrznego: 40%,
    - i) maksymalną wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,0 m,
    - j) gabaryty zabudowy: możliwość lokalizacji II kondygnacji nadziemnych,
    - k) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń i urządzeń technologicznych (wynikających z lokalizacji infrastruktury technicznej),
    - l) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o nachyleniu połąci dachowych do 45°,
    - m) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach, w tym realizacji dachów zielonych,
    - 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) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, w formie: naziemnych miejsc parkingowych, garaży, w tym zintegrowanych z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu, bilansowanych w ramach działki budowlanej w ramach wydzielenia *MN*;
  - 7) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie parkingów w zieleni, parkingów zielonych, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych, bilansowanych w ramach terenów 1ZO, 2ZO, 3ZO zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 planu.
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 **2ZO** znajdujący się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty jest ochroną prawną stanowiącą formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO**, znajdujących się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obszarów wydzielen wewnątrznych *MN* oraz obiektów stanowiących infrastrukturę ogrodową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **1ZO**, **2ZO** znajdują się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
- 3) ustala się realizację zieleni urządzonej (zieleni działkowej) w tym w formie nasadzeń roślinności (niskiej, średniej i wysokiej) – w sposób umożliwiający swobodne przemieszczanie się mas powietrza (przewietrzanie miasta);
- 4) dopuszcza się lokalizację: ogrodów tematycznych, detali urbanistycznych, urządzeń turystyczno-rekreacyjnych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz budowli ziemnych wraz z możliwością realizacji związanych z nimi form ukształtowania powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację: mobilnych punktów handlowo-gastronomicznych (np. rower kawowy) oraz tymczasowych obiektów budowlanych (np. urządzenia rozrywkowe, przekrycia namiotowe, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe) związanych z funkcjami przewidzianymi w planie, zgodnie ze znaczeniem pojęciowym określonym w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) dopuszcza się realizację: ciągów pieszych, ciągów rowerowych i szlaków turystycznych o nawierzchni: gruntowej, tłuczniowej, mineralnej (naturalnie stabilizowanej) bądź za pośrednictwem: podestów, pomostów wykonanych z materiałów naturalnych oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rowerowego.
- 7) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.

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

- 1) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1ZO** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) – bezpośrednio oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KX1 (ul. Stary Gaj),
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2ZO** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj),
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3ZO** – od ulicy (ul. Janowskiej) przez teren kolejowy znajdujący się poza obszarem opracowania planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się możliwość obsługi telekomunikacyjnej, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieci miejskiego systemu wodociągowego (Ø160, Ø100 w ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie lub ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej (Ø0,2 w ul. Stary Gaj), po ich rozbudowie, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych i/lub powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieci systemu gazowniczego (sieci średniego ciśnienia Ø40-32 w ul. Stary Gaj) po ich rozbudowie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu paliw oraz urządzeń, w tym ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 12) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:  
dla terenów oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO** ustala się jednorazowa opłata na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu w wysokości **1%**.

### § 16.

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

1. PRZEZNACZENIE TERENU:  
**TERENY KOMUNIKACJI I OBSŁUGI KOLEJOWEJ.**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:  
dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:
  - 1) teren oznaczony symbolem **1KK** 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) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;
  - 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
  - 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:  
teren oznaczony symbolem **1KK** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:  
przestrzeń publiczna należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
  - 1) ustala się możliwość modernizacji i budowy budowli kolejowych, w tym urządzeń związanych z transportem kolejowym – na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
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) na terenie oznaczonym symbolem **1KK** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

- 2) teren oznaczony symbolem **1KK** jest częściowo kolejowym terenem zamkniętym, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu – ustalonym przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
  - 1) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacyjnych (jezdnych, pieszych, rowerowych);
  - 3) dopuszcza się realizację dojazdów dla upoważnionych pojazdów do obsługi terenu.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
  - 1) ustala się lokalizację linii kolejowych wraz z układem torowym i infrastrukturą kolejową,
  - 2) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj) oraz ul. Janowskiej znajdującej się poza obszarem opracowania planu poprzez istniejącą ul. Stary Gaj (tereny kolejowe);
  - 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 5) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię cieplną oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 6) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych;
  - 7) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 8) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST.4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

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

## § 17.

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

1. PRZEZNACZENIE TERENU:  
**TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: ULICA DOJAZDOWA.**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni;
  - 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESÓCH), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 2) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w granicy Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiącego formę ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 3) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;

- 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:  
teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dobr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx-5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom o szczególnych potrzebach poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; 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: nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu, z minimum jednostronnym chodnikiem;
  - 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:
- 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajdujący się w granicy Czarniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęty jest ochroną prawną stanowiącą formą ochrony przyrody – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem **1KDD**, znajdującym się w oznaczonej graficznie na rysunku planu strefie, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- 1) teren oznaczony symbolem **1KDD** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych.
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) ustala się powiązania komunikacyjne dla terenu **1KDD** – z ul. Stary Gaj zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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 i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie lub/i do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów na położone w sąsiedztwie obszary kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
  - 7) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 8) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOŚÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:  
ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** w wysokości **1%**.

#### § 18.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1KX1** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:  
**TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO.**
2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni;
  - 2) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz tablic informacyjnych przyjętych do stosowania na podstawie przepisów odrębnych.
3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 1) teren oznaczony symbolem **1KX1** 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) standard akustyczny – zgodnie z ustaleniami § 7 planu;
  - 4) działania dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu – zgodnie z ustaleniami § 8 planu;
  - 5) dopuszcza się zastosowanie technicznych elementów błękitno-zielonej infrastruktury.
4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:  
teren oznaczony symbolem **1KX1** znajduje się w obszarze wpisanym na Listę Dóbr Kultury Współczesnej: przestrzeń o potencjale kulturowym – Rejon Zalewu Zemborzyckiego (Upx. 5), zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - 1) przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników;
  - 2) ustala się zapewnienie dostępności osobom o szczególnych potrzebach poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie – zgodnie z przepisami odrębnymi; 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: nie mniej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój: ruch kołowy i pieszy w jednej płaszczyźnie;

- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów.
7. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:  
nie ustala się.
8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:  
nie ustala się.
9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:
- 1) teren oznaczony symbolem **1KX1** znajduje się w strefie 30 metrów od ściany lasu – obszarze wyłączonym z zabudowy – zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych (chodniki, drogi / pasy rowerowe).
10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu **1KX1** – od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Stary Gaj);
  - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy układu zasilającego i przesyłowego i/lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
  - 4) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię ciepłą oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy;
  - 5) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w oparciu o sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej po ich rozbudowie lub/i do własnych systemów zagospodarowania wód opadowych, z pozostałych terenów – powierzchniowo do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
  - 7) dopuszcza się budowę oraz modernizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych.
11. SPOSÓB I TERMIN, TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 planu.
12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:  
ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu oznaczonego symbolem **1KX1** w wysokości **1%**.

### § 19.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

### § 20.

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Lublin**